

Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Оренбургский тракт д.6, оф. 9
Тел: (843)206-51-73
E-mail: info@contrast.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 165901001

ОТЧЕТ № 1678

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Заказчик: АО «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

04.02.2019г.

Дата составления отчета:

04.02.2019г.

Казань 2019г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	12
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	15
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	43
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	82
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	89
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	106
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	127
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	135
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	137
ПРИЛОЖЕНИЕ	138

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №О-04/04 от 26.09.2018г. и Дополнительным соглашением №4 от 24.01.2019г. на оказания услуг по оценке, заключенными между Акционерным обществом «Управляющая компания «ТФБ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Дата определения стоимости объекта оценки 04.02.2019г.

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для принятия управленческих решений.

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 и ФСО №3 - обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) и стандартами и практикой оценки Ассоциации СРО «Экспертный Совет».

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд по состоянию на 04.02.2019г. округленно составляет:

141 342 000

(сто сорок один миллион триста сорок две тысячи) рублей, с учетом НДС, в т.ч.:

№	Объект оценки	Адрес	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 без НДС
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	6 096,30	31 260 000	5 128	26 491 525,42	4 345,51
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная	5 216,50	31 090 500	5 960	26 347 881,36	5 050,87
3	Земельный участок кад. №16:50:310203:0033	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	9 920	16 408 000	1 654	16 408 000	1 654
4	Земельный участок кад. №16:50:310203:0023	Республика Татарстан, г Казань, Московский район	6 655	11 007 000	1 654	11 007 000	1 654
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	343,80	18 077 799	52 582	15 064 832,38	43 818,59
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56	683,5	33 498 696	49 011	27 915 580,25	40 842,11
ИТОГО:				141 342 000		123 234 819,40	

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны, то будем рады сотрудничеству с Вами.

Оценщик

Нуреева Р.И.

Директор ООО «КонТраст»

Ибрагимов Р.В.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>1. Объекты оценки</p>	<p>1.1. Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 6096,3 кв. м., инв. № 818-Б2, лит Б2. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35.</p> <p>1.2. Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь: 5216,5 кв. м., инв. № 818-Б1, лит Б1. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/063/2008-067.</p> <p>1.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0033.</p> <p>1.4. Земельный участок, общая площадь 6655 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0023.</p> <p>1.5. Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136.</p> <p>1.6. Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158.</p>
<p>2. Адреса объектов оценки</p>	<p>2.1. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14. 2.2. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная. 2.3. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14. 2.4. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район. 2.5. Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56. 2.6. Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.</p>
<p>3. Имущественные права на объект оценки</p>	<p>Объекты оценки принадлежат владельцам инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.</p>
<p>4. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей</p>	<p>-</p>
<p>5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Установлены по данным документов:</p> <p>5.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на нежилое здание (картофелехранилище), кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35 5.1.2. Технический паспорт на помещения, площадью 6096,3 кв. м</p> <p>5.2.1. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на нежилое здание (картофелехранилище), кадастровый (или условный) номер: 16:16:01/063/2008-067 5.2.2. Технический паспорт на здание Б1, площадью 5216,5 кв. м</p> <p>5.3.1. Кадастровый паспорт на земельный участок №16:50:310203:0033 от 30.06.2006г. 5.3.2. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 16:16:50:310203:0033</p> <p>5.4.1. Кадастровый паспорт на земельный участок №16:50:310203:0023 от 11.03.2011г.</p>

	<p>5.4.2. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 16:16:50:310203:0023</p> <p>5.5.1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №16-16/041-16/097/007/2016-6880/2 от 18.07.2016г.</p> <p>5.5.2. Технический паспорт на здание, встроенное помещение (помещения 6-го этажа) от 22.07.2006г.</p> <p>5.6.1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №16-16/041-16/097/007/2016-6882/2 от 18.07.2016г.</p> <p>5.6.2. Технический паспорт на здание, встроенное помещение (помещения 7-го и 8-го этажа) от 22.07.2006г</p>
6. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обременений не зарегистрировано.
7. Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
8. Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
9. Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
10. Дата оценки	«04» февраля 2019г.
11. Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки
12. Оценщик, проводящий оценку	Нуреева Регина Ильдаровна, состоит в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<i>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.</i>	
<i>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</i>	
<i>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.</i>	
<i>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</i>	
<i>5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</i>	
<i>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</i>	
<i>7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</i>	
<i>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.</i>	

Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №О-04/04 от 26.09.2018г. и Дополнительное соглашение №4 от 24.01.2019г. на оказания услуг по оценке, заключенные между Акционерным обществом «Управляющая компания «ТФБ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	<p>Объекты недвижимости, составляющие паевой инвестиционный фонд:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 6096,3 кв. м., инв. № 818-Б2, лит Б2. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35.2. Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь: 5216,5 кв. м., инв. № 818-Б1, лит Б1. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/063/2008-067.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0033.4. Земельный участок, общая площадь 6655 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0023.5. Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136.6. Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158.
Адрес объекта оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Республика Татарстан, г Казань, ул. Северо-Западная, дом 142. Республика Татарстан, г Казань, ул. Северо-Западная3. Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул. Северо-Западная, дом 144. Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул. Севера-Западная5. Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул. Лево-Булачная, д 56.6. Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул. Лево-Булачная, д 56.
Имущественные права на объект оценки:	<ol style="list-style-type: none">1. Вид права: Долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Обременения: Доверительное управление, Доверительное управление от 17.09.2012 до по 28.02.2024 в пользу Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд";2. Вид права: Долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Обременения: Доверительное управление;3. Вид права: Долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Обременения: Доверительное управление, Доверительное управление от 17.09.2012 до по 28.02.2024 в пользу Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд";4. Вид права: Долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-

	<p>Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Обременения: Доверительное управление, Доверительное управление от 17.09.2012 до по 28.02.2024 в пользу Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд";</p> <p>5. Вид права: Собственность Субъект права: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208 Обременения: не зарегистрировано;</p> <p>6. Вид права: Собственность Субъект права: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208 Обременения: не зарегистрировано;</p>
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	04.02.2019 г.
Дата осмотра	Осмотр объектов на ул. Лево-Булачная д. 56 – 28.01.2019г., Объектов на ул. Северо-Западная – 30.01.2019г.
Дата составления отчета	04.02.2019г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, м2	Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	6 096,30	31 646 000	30 874 000	не применялся
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная	5 216,50	31 036 000	31 145 000	не применялся
3	Земельный участок кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	9 920	не применялся	не применялся	16 408 000
4	Земельный участок кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан, г Казань, Московский район	6 655	не применялся	не применялся	11 007 000
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	343,80	не применялся	15 776 297	19 919 000
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56	683,5	не применялся	29 049 567	37 058 000

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	6 096,30	31 260 000	5 128
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная	5 216,50	31 090 500	5 960

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС
3	Земельный участок кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	9 920	16 408 000	1 654
4	Земельный участок кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан, г Казань, Московский район	6 655	11 007 000	1 654
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	343,80	18 077 799	52 582
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56	683,5	33 498 696	49 011
	ИТОГО:			141 342 000	

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Лицо, проводившее оценку, не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Осмотр объектов оценки проведен Оценщиком. Заказчик не предоставил возможность доступа к объектам оценки №1 и №2, таким образом осмотр объектов проведен лишь снаружи. Фотоматериалы данных объектов внутри предоставлены Заказчиком. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

7. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

8. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

9. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие – либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

10. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального

деления неверно, так же, как неверно определение рыночной стоимости всего рассматриваемого здания путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей.

11. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

12. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

13. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.



3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);

- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;

- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;

- Оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Стандартами оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО №2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО №3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 «Оценка недвижимости» (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), стандартами и практикой оценки Ассоциации СРО «Экспертный Совет».

- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

Нуреева Р.И.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки, в данном случае, не нарушается.

2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

6. Осмотр объектов оценки проведен Оценщиком. Заказчик не предоставил возможность доступа к объектам оценки №1 и №2, таким образом осмотр объектов проведен лишь снаружи. Фотоматериалы данных объектов изнутри предоставлены Заказчиком. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

7. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись

8. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.

9. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

11. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

12. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

13. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку

состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

16. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

17. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объекта оценки.

18. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Краткое наименование	АО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
ОГРН	ОГРН 1067746696951
Место нахождения	125047, г. Москва, пер. Оружейный, д. 15А, эт. 5 пом. 20 ком. 1
ИНН/КПП	ИНН 7709683208/КПП 771001001
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Нурсева Регина Ильдаровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации СРО "Экспертный Совет", 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, реестровый номер 2567
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 162404042449 от 16.04.18 г. в Казанском государственном архитектурно-строительном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат 013170-1 от 13.06.2018г. Сроком действия до 13.06.2021г. по направлению «Оценка недвижимости»; Аттестат 013169-2 от 13.06.2018г. Сроком действия до 13.06.2021г. по направлению «Оценка движимого имущества»; Аттестат 016373-3 от 14.01.2019г. Сроком действия до 14.01.2022г. по направлению «Оценка бизнеса»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №ПОО-0009749355 на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей выдан ООО «Зетта Страхование» сроком действия до 19.07.2019г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2014 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт д.6 оф.9
Почтовый адрес адрес электронной почты контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт д.6 оф.9; info@contrast.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт д.6 оф.9
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0009431387 от 27.03.2018г., страховщик – ООО «Зетта Страхование», лимит ответственности 600 000 000 руб., срок действия с 27.03.2018г. по 26.03.2019г., Дополнительное соглашение №1 к договору страхования №ПОО-0009431387 от 27.03.2018г. от 9.11.2018г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	-
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Экспертный совет», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовался:

- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011) от 12.05.2011г

6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов.

6.4. Обоснование применения стандартов.

Обязательность применения федеральных стандартов оценки субъектами оценочной деятельности

установлена ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиями СРО оценщиков.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011) от 12.05.2011г, являются обязательными к применению всеми членами СРО «Экспертный совет».

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, реестровый номер 658 от 03 мая 2012 года. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
- ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
- ✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная 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.
- ✓ **ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ** — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:
 - ✓ **ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ** гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.
 - ✓ **ПРИНЦИП ВКЛАДА** гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.
 - ✓ **ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ** гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.
 - ✓ **ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ** гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.
 - ✓ **ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ)** гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.
 - ✓ **ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ)** гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.
 - ✓ **ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ** гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.
 - ✓ **ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ** гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.
 - ✓ **ЗАТРАТЫ** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
 - ✓ **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
 - ✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – 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 инфор-

мации, 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.

✓ **СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

✓ **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

✓ **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.

✓ **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

✓ **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

✓ **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

✓ **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** – 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

✓ **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

✓ **НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются 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.

✓ **ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

- ✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
- ✓ **ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- ✓ **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.
- ✓ **ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
- ✓ **УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ имущества, затраты, на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
- ✓ **НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ имущества, затраты, на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
- ✓ **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
- ✓ **АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
- ✓ **ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации.
8. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
9. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
10. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
12. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
13. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
15. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
16. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
18. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
19. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
20. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова, А.М. Пономарев, Д.А. Шегурова — Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г.
21. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017.
22. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017.
23. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017.
24. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018.
25. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018.
26. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из данных, представленных Заказчиком.

Объектом оценки является недвижимость, составляющая паевой инвестиционный фонд, а именно следующие объекты:

1. Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 6096,3 кв. м., инв. № 818-Б2, лит Б2. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35.

2. Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь: 5216,5 кв. м., инв. № 818-Б1, лит Б1. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/063/2008-067.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0033.

4. Земельный участок, общая площадь 6655 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0023.

5. Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136.

6. Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

-Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на нежилое здание (картофелехранилище), кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35;

-Технический паспорт на помещения, площадью 6096,3 кв. м;

-Выписка из ЕГРН №99/2019/240961450 от 24.01.2019г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на нежилое здание (картофелехранилище), кадастровый (или условный) номер: 16:16:01/063/2008-067;

-Технический паспорт на здание Б1, площадью 5216,5 кв. м;

-Кадастровый паспорт на земельный участок №16:50:310203:0033 от 30.06.2006г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 16:16:50:310203:0033;

-Выписка из ЕГРН №99/2019/240970137 от 24.01.2019г.;

-Кадастровый паспорт на земельный участок №16:50:310203:0023 от 11.03.2011г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 16:16:50:310203:0023;

-Выписка из ЕГРН №99/2019/240970474 от 24.01.2019г.;

-Выписка из ЕГРН №99/2019/240970725 от 24.01.2019г.;

-Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №16-16/041-16/097/007/2016-6880/2 от 18.07.2016г.;

-Технический паспорт на здание, встроенное помещение (помещения 6-го этажа) от 22.07.2006г.;

-Выписка из ЕГРН №99/2019/240970895 от 24.01.2019г.;

-Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №16-16/041-16/097/007/2016-6882/2 от 18.07.2016г.;

-Технический паспорт на здание, встроенное помещение (помещения 7-го и 8-го этажа) от 22.07.2006г.;

-Справка о стоимости активов по заданию №0124-2019О на 24 января 2019 года.

Сведения об объектах недвижимости по приведены в Таблице:

Показатель	Значение			
Объект оценки	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.
кадастровый (условный) №	16:50:310203:33:35 (16:50:310203:266)	16-16-01/063/2008-067 (16:50:310203:355)	16:50:011705:136	16:50:011705:158
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Северо-Западная, дом 14	Республика Татарстан, г Казань, ул. Северо-Западная	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул. Лево-Булачная, д 56, пом. 6(1-21)	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул. Лево-Булачная, д 56
<i>Сведения об ОКС</i>				
Функциональное назначение	производственно-складское (картофелехранилище)	производственно-складское (картофелехранилище)	нежилое	нежилое
Год постройки	1970	1973	1997	1997
Этажность	1	2		
Общая площадь, кв.м.	6 096,30	5 216,50	343,80	683,5
Объем, куб.м.	40 704,18	35 788,00	-	-
Текущее использование	склад	склад	офисные помещения	офисные помещения
Физический износ, %	62,84	60,33	30,14 (износ здания, в котором расположен объект оценки)	30,14 (износ здания, в котором расположен объект оценки)
Иные устаревания	-	-	-	-
Балансовая стоимость, руб. ¹	35 035 593,22	25 961 864,41	14 859 152,54	29 541 101,69
Кадастровая стоимость, руб.	92 799 890,38	70 248 571,07	17 266 430,18	34 326 948,89
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность	Долевая собственность	Собственность	Собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2019/240961450 от 24.01.2019	Свидетельство о гос. регистрации права серия 16-АМ № 114403 от 17 сентября 2012 года	Выписка из ЕГРН № 99/2019/240970725 от 24.01.2019	Выписка из ЕГРН № 99/2019/240970895 от 24.01.2019
Обременения	Доверительное управление, Доверительное управление от 17.09.2012 до по 28.02.2024 в	Доверительное управление	не зарегистрировано	не зарегистрировано

¹ Согласно Справки о стоимости активов по заданию №0124-2019О на 24 января 2019 года

Показатель	Значение		
	пользу Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"		
<i>Сведения о земельных участках</i>			
кадастровый №	Земельный участок кад. №16:50:310203:0033	Земельный участок кад. №16:50:310203:0023	
площадь, кв.м.	9 920	6 655	
адрес	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	Республика Татарстан, г Казань, Московский район	
категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	
разрешенное использование	Склад №3 картофелехранилище	под здание овощехранилища	
Кадастровая стоимость, руб.	33 048 678,40	22 469 409,60	
УПКСЗУ, руб.	3 331,52	3 376,32	
Балансовая стоимость, руб. ²	3 720 000,00	2 496 000,00	
Имущественные права на объект оценки	Долевая собственность	Долевая собственность	
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2019/240970137 от 24.01.2019	Выписка из ЕГРН № 99/2019/240970474 от 24.01.2019	
Обременения	Доверительное управление, Доверительное управление от 17.09.2012 до по 28.02.2024 в пользу Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	Доверительное управление, Доверительное управление от 17.09.2012 до по 28.02.2024 в пользу Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	
<i>Сведения о собственнике объекта оценки – юридическом лице:</i>			
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»		
Сокращенное наименование	АО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»		
Место нахождения	125047, г. Москва, пер. Оружейный, д. 15А, эт. 5 пом. 20 ком. 1		
Дата присвоения ОГРН	13.06.2006г.		
ОГРН	1067746696951		
ИНН/КПП	ИНН 7709683208/КПП 771001001		

² Согласно Справки о стоимости активов по заданию №0124-20190 на 24 января 2019 года

Описание объектов оценки №1,2,3 и 4 (согласно перечню):

Описание местоположения	Оцениваемые здания и участки расположены в Московском районе города Казани на улице Северо-Западная. Данный район является промышленной зоной города, вблизи объектов оценки расположены такие крупные промышленные объекты как Оргсинтез, индустриальный парк Новониколаевский и другие крупные промышленные объекты. Окружающая застройка представлена промышленными и административными зданиями. Расстояние от оцениваемых объектов до федеральной трассы М-7 составляет менее 5 км. Местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, доступом ко всем необходимым инженерным сетям.
Условия окружающей среды	Удовлетворительные
Транспортная доступность	Хорошая, объект оценки располагается на улице Северо-Западная Московского района г. Казань. Подъездные пути асфальтированы, расстояние до федеральной трассы М-7 менее 5 км.
Наличие коммуникаций	Здания Картофелехранилища и Овощехранилища не отапливаются, имеется электроосвещение.
Экология и ландшафтная ценность территории	Экологическая обстановка удовлетворительная, ландшафт ровный
Плотность застройки участков	средняя

Описание объектов оценки №5 и 6 (согласно перечню):

Описание местоположения	Оцениваемые помещения расположены в административном здании на первой линии ул. Лево-Булачная Вахитовского района г. Казань. Данный район является зоной делового ядра города. Окружающая застройка представлена административными и жилыми зданиями. Местоположение характеризуется высокой транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, хорошей проходимостью и доступом ко всем необходимым инженерным сетям.
Условия окружающей среды	Удовлетворительные
Транспортная доступность	Высокая, объект оценки располагается на первой линии улицы Лево-Булачная. В непосредственной близости остановки общественного транспорта: автобусные остановки расположены перед зданием, ближайшие станции метро - станция «Кремлевская» (расстояние от объектов оценки менее 1,5 км) и станция «Площадь Габдуллы Тукая» (менее 500 м)
Наличие коммуникаций	В Административном здании, где расположены оцениваемые помещения, имеются все необходимые инженерные коммуникации, а также слаботочные системы.
Экология и ландшафтная ценность территории	Экологическая обстановка удовлетворительная, ландшафт ровный
Плотность застройки участков	высокая

Технические параметры объектов оценки установлены на основании визуального осмотра, технических паспортов БТИ, правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных собственником оцениваемого имущества, а также онлайн ресурсом сайта Росрееста³. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету

³ источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

Технические характеристики и конструктивное исполнение объектов оценки №1 и №2 (Здания Картофелехранилищ)

№ п/п	кад. номер	Наименование	Функциональное назначение	Местонахождение	Год постройки	класс КС	Этажность	Высота здания, м	Площадь застройки, кв.м	Площадь общая по внутреннему обмеру помещений, кв.м	Строительный объем, куб. м
1	16:50:310203:33:35 (16:50:310203:266)	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	производственно-складское (картофелехранилище)	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	1970	1	1	6,6	6256,5	6 096,30	40 704,18
2	16-16-01/063/2008-067 (16:50:310203:355)	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	производственно-складское (картофелехранилище)	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная	1973	1	2	6,6	н/д	5 216,50	35 788,00

№ п/п	Характеристики конструктивных элементов										Техническое состояние (новое, очень хорошее, хорошее, удовл., условно пригодное, неудовл.)	Износ по ТП, %	Дата ТП
	Фундамент	Стены	Каркас	Перегородки	Покрытия и перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: окна, двери	Отделочные работы	инженерные коммуникации			
1	ж/бетонные блоки	ж/бетон плиты под зем. кирпич.	-	-	ж/б плиты	совмещенная кровля	цементные, асфальтные	оконные - двойные створные, дверные - железные	побелка	электроосвещение, вентиляция	хорошее	39	22.07.2010
2	железобетонный	ж/бетон плиты под зем. кирпич.	-	-	ж/бетонное	совмещенная кровля	цементные	оконные - створные, одинарные; дверные - ворота	побелка стен известью	электроосвещение, вентиляция	хорошее	32	10.03.2005

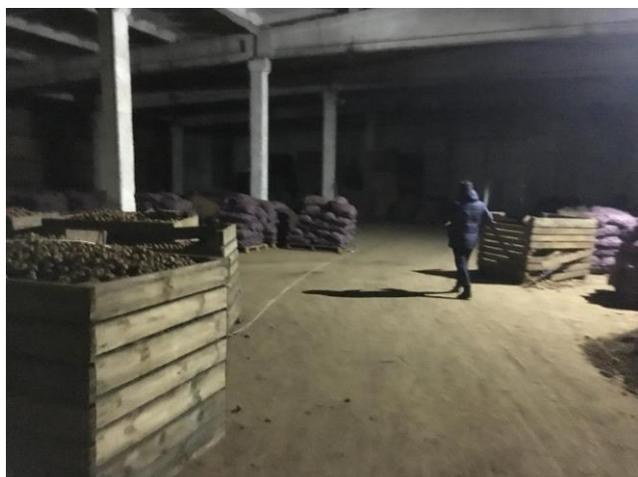
**Фотографии объектов оценки №1, №2, №3 и №4 расположенных на ул. Северо-Западная
Московского района г. Казань**

Фотоматериалы осмотра



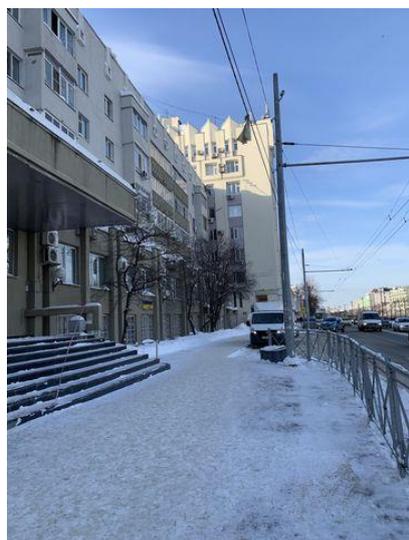


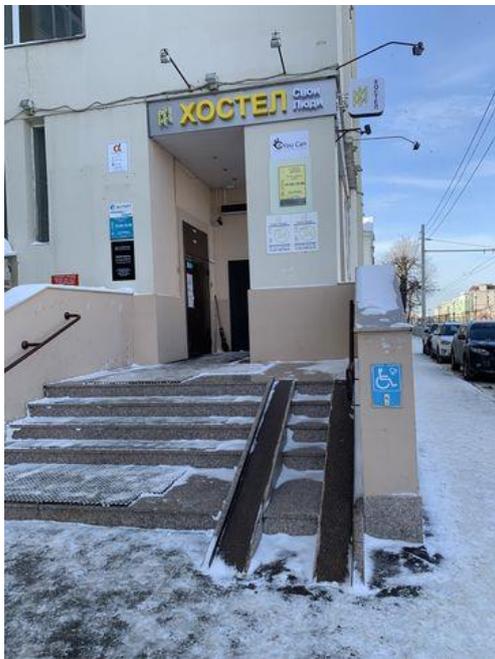
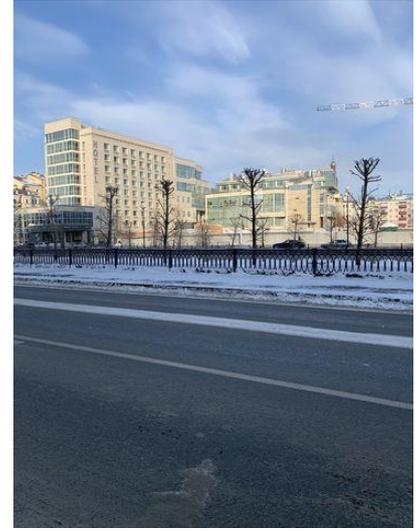
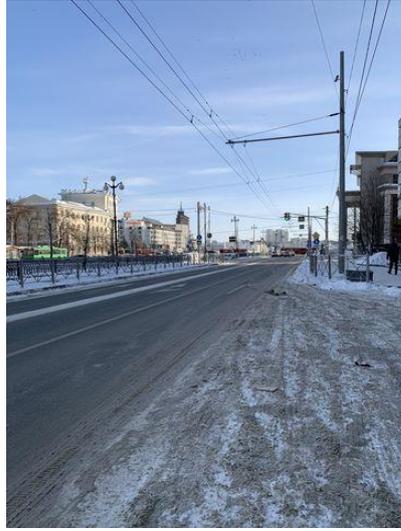
Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком



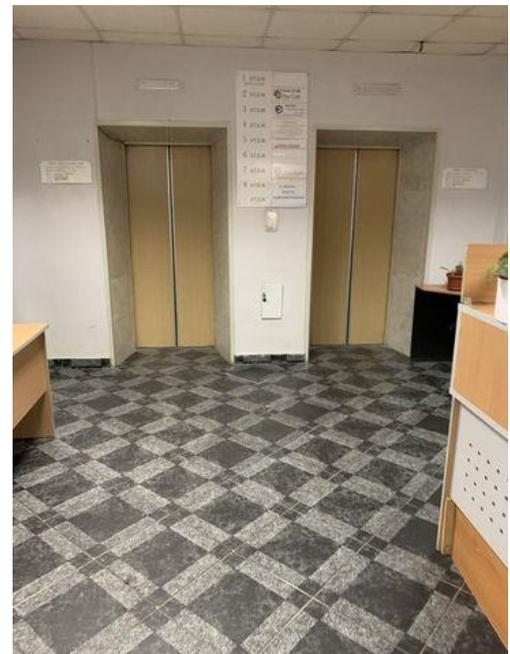
Фотографии объектов оценки №5 и №6 расположенных в административном здании на ул. Лево-Булачная Вахитовского района г. Казань

Вид на здание, прилегающую территорию и подъездные пути





Вид на 1 этаж здания



Вид на помещения 6-го этажа (объект оценки №5)







Вид на помещения 7-го и 8-го этажей (объект оценки №6)







Сведения об износе объекта оценки.

Данные о годах постройки оцениваемых зданий указаны в таблице:

Объект оценки	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2., кадастровый №16:50:310203:266, общей площадью 6096,3 кв.м.	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Административное здание, в котором расположены оцениваемые помещения, на ул. Лево-Булачная, д 56
Год постройки	1970	1973	1997

На дату оценки здания Картофелехранилищ используются по назначению, как склады. Здания не отапливаются, имеется электроосвещение. Состояние основных конструктивных элементов зданий хорошее.

Административное здание на ул. Лево-Булачная д. 56, в котором расположены объекты оценки, на дату оценки используется, помещения сданы под офисы. В здании проведены все инженерные коммуникации и слаботочные системы. Отделка помещений стандартная. Состояние основных конструктивных элементов здания хорошее.

Состояние зданий соответствует хронологическому возрасту.

Физический износ, определен по результатам оценки, указан в таблице:

Наименование	Физический износ, %
Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2., кадастровый №16:50:310203:266, общей площадью 6096,3 кв.м.	62,84
Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1, кадастровый № 16:50:310203:355, общей площадью 5216,5 кв.м.	60,33
Административное здание, в котором расположены оцениваемые помещения, на ул. Лево-Булачная, д 56	30,14

Сведения об устареваниях. Иных видов устареваний не установлено.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Оцениваемые здания и участки (объекты оценки №1, №2, №3 и №4) расположены в Московском районе города Казани на улице Северо-Западная. Данный район является промышленной зоной города, вблизи объектов оценки расположены такие крупные промышленные объекты как Оргсинтез, индустриальный парк Новониколаевский и другие крупные промышленные объекты. Окружающая застройка представлена промышленными и административными зданиями. Расстояние от оцениваемых объектов до федеральной трассы М-7 составляет менее 5 км. Местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, доступом ко всем необходимым инженерным сетям.

Оцениваемые помещения №5 и №6 расположены в административном здании на первой линии ул. Лево-Булачная Вахитовского района г. Казань. Данный район является зоной делового ядра города. Окружающая застройка представлена административными и жилыми зданиями. Местоположение характеризуется высокой транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, хорошей проходимостью и доступом ко всем необходимым инженерным сетям.

Хорошее состояние и соответствие современным требованиям к объемно-планировочному решению и инженерному оснащению положительно влияют на величину рыночной стоимости объектов оценки.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, Исполнителем не выявлены.

9.3. Характеристика местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены в Советском и Вахитовском районах г. Казань – столице Республики Татарстан.

Краткий обзор региона.

Татарстан расположен в центре Российской Федерации 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 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Карта Республики Татарстан



Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо-перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио-приборостроение.

г. Казань. Столица Республики Татарстан - город Казань расположен на северо-западе Татарстана. Город протянулся вдоль двух берегов реки Казанки - у места ее впадения в Волгу. Численность населения Казани составляет свыше 1,1 млн. человек. Главным органом законодательной власти в городе Казани является Казанский городской совет. Исполнительная власть осуществляется Администрацией г. Казани. Столица Республики Татарстан - крупный железнодорожный, автодорожный и авиационный узел, крупнейший на Волге речной порт.

Казань – крупный промышленный город, главными отраслями промышленности города являются машиностроение и металлообработка, авиа- и приборостроение, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность.

Казань – также крупный научный центр России и Татарстана. Третьим в России, после Московского и Санкт-Петербургского, был основан Казанский государственный университет. Всего в городе работает 30 высших учебных заведений, а также Академия наук Республики Татарстан и Казанский научный центр Российской Академии наук, сеть научно-исследовательских институтов.

Столица Татарстана по историко-культурной ценности и сохранности наследия относится к классу "А" (как Москва и Санкт-Петербург"). Казанский Кремль включен в перечень памятников "Всемирного наследия" ЮНЕСКО.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями: Авиастроительный, Вахитовский, Кировский, Московский, Ново-Савиновский, Приволжский и Советский. Каждый из районов

делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения — Советский, наименьшим по территории и самым плотно населённым — Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения — Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы — Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино).

Анализ местоположения объекта оценки

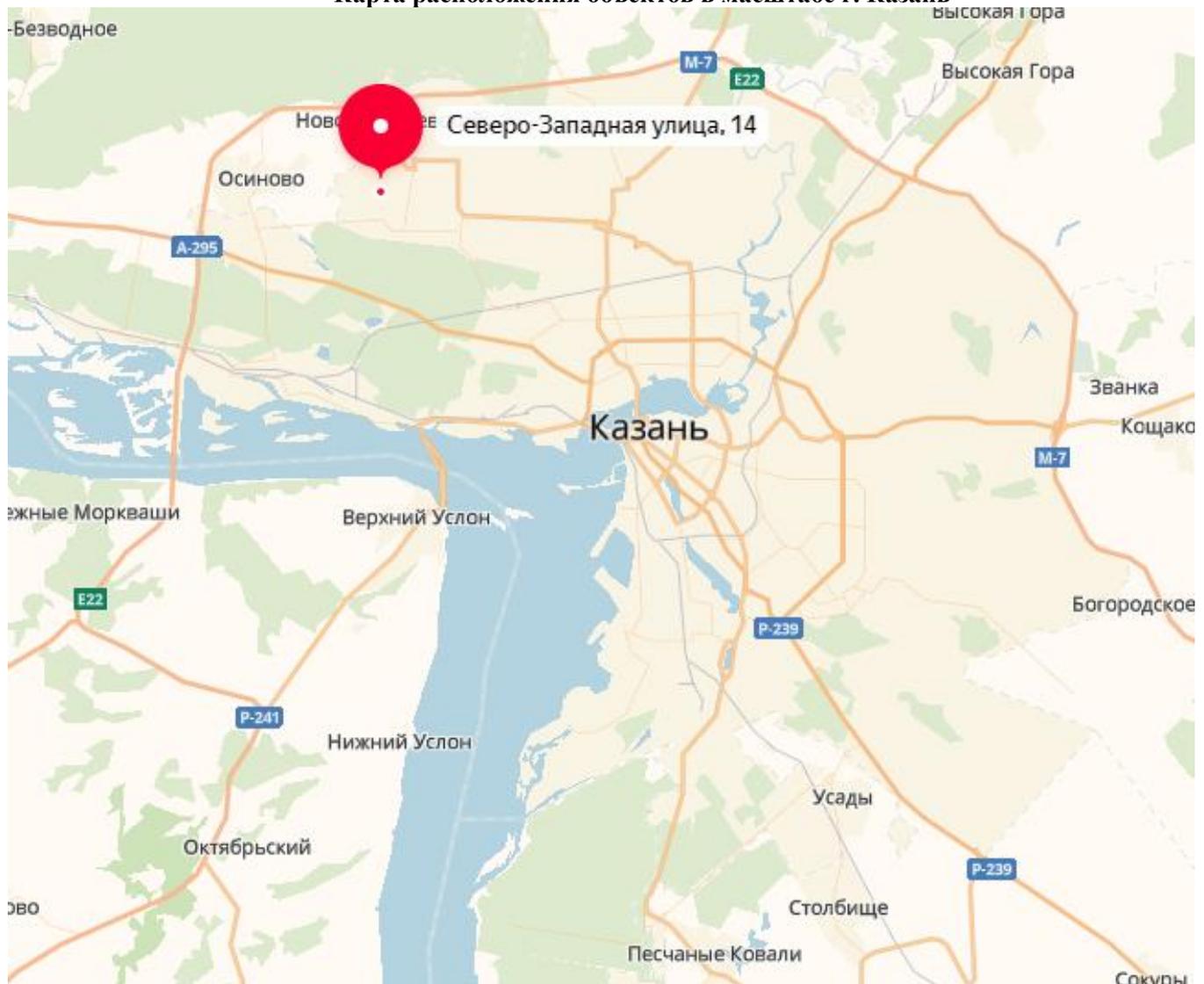
Оцениваемые здания и участки (объекты оценки №1, №2, №3 и №4) расположены в Московском районе города Казани на улице Северо-Западная. Данный район является промышленной зоной города, вблизи объектов оценки расположены такие крупные промышленные объекты как Оргсинтез, индустриальный парк Новониколаевский и другие крупные промышленные объекты. Окружающая застройка представлена промышленными и административными зданиями. Расстояние от оцениваемых объектов до федеральной трассы М-7 составляет менее 5 км. Местоположение характеризуется хорошей транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, доступом ко всем необходимым инженерным сетям.

Оцениваемые помещения №5 и №6 расположены в административном здании на первой линии ул. Лето-Булачная Вахитовского района г. Казань. Данный район является зоной делового ядра города. Окружающая застройка представлена административными и жилыми зданиями. Местоположение характеризуется высокой транспортной доступностью, развитой инфраструктурой, хорошей проходимостью и доступом ко всем необходимым инженерным сетям.

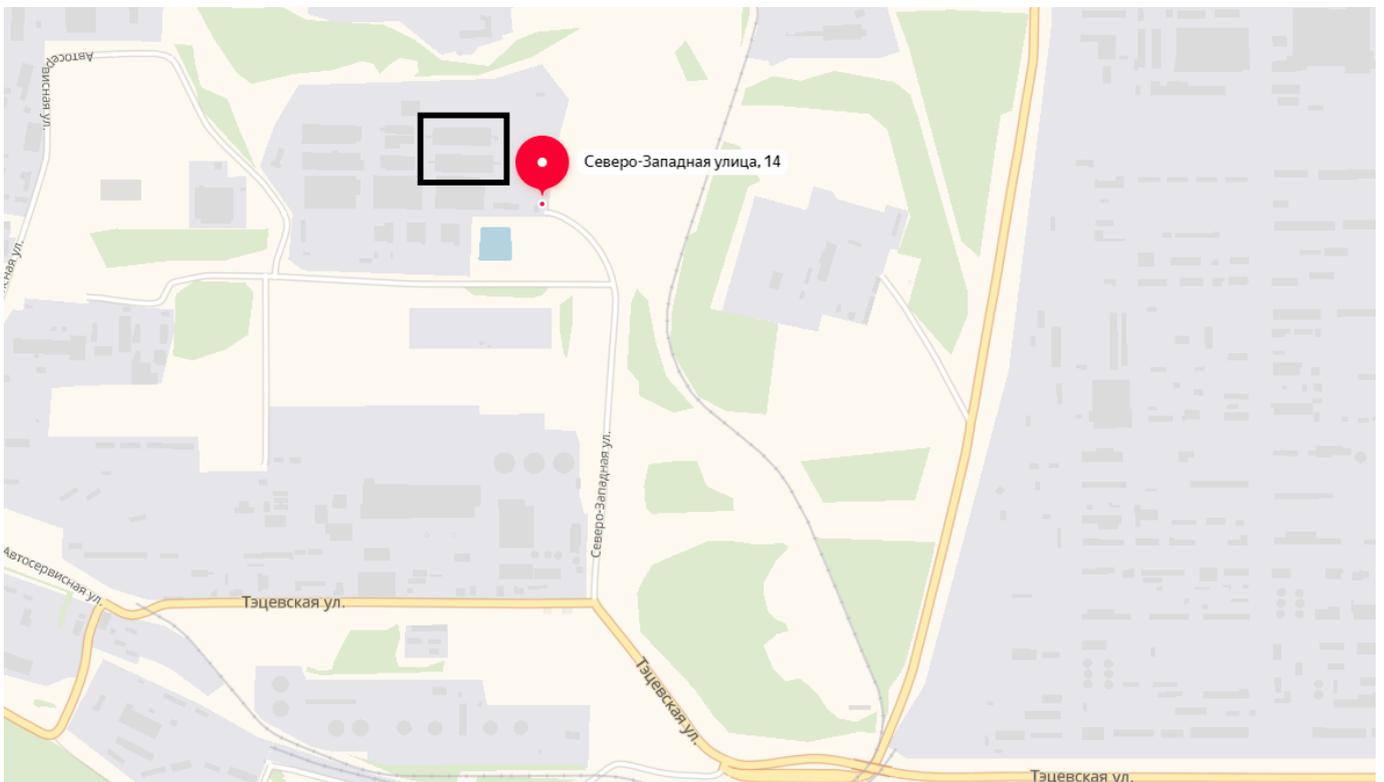
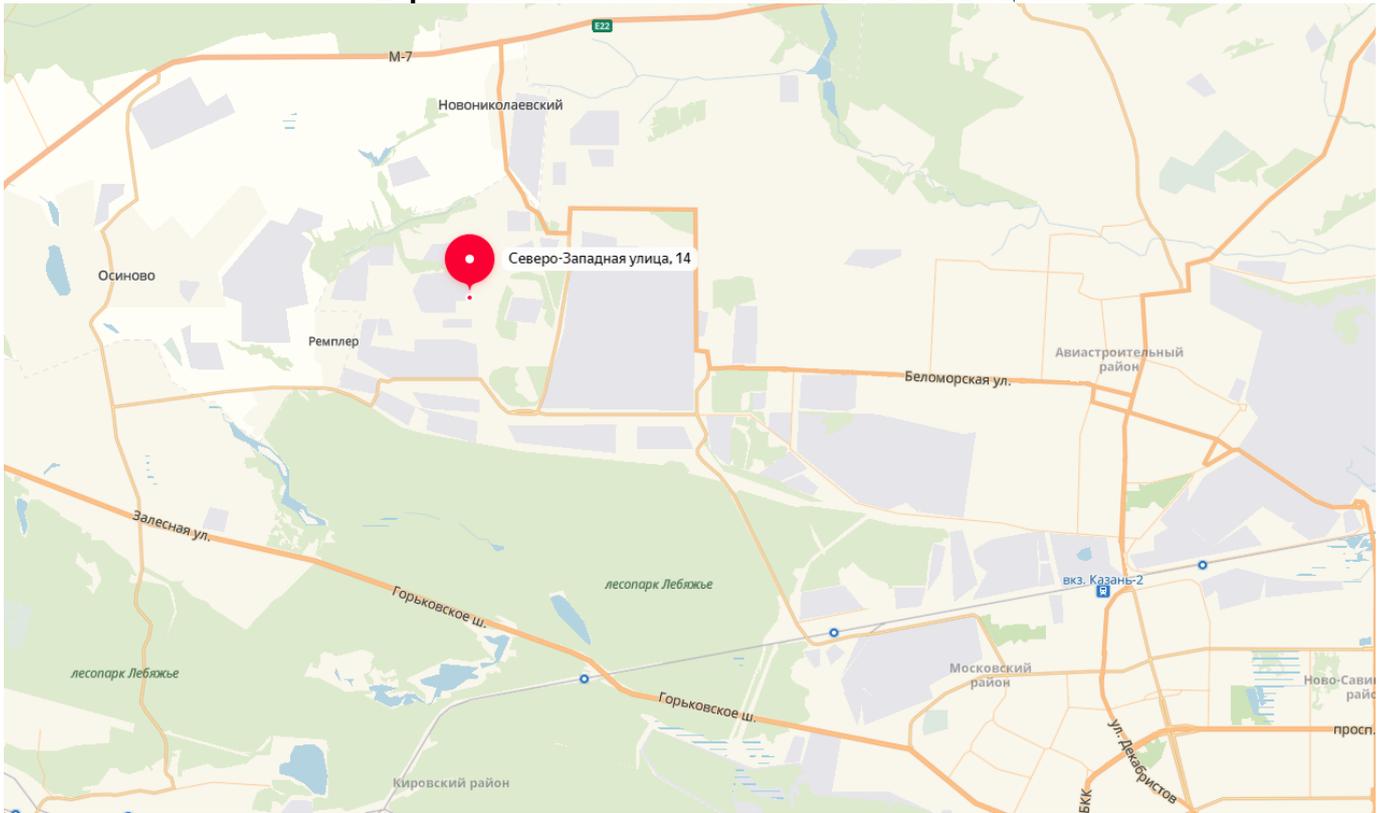
Хорошее состояние и соответствие современным требованиям к объемно-планировочному решению и инженерному оснащению положительно влияют на величину рыночной стоимости объектов оценки.

Местоположение объектов оценки №1, №2, №3 и №4

Карта расположения объектов в масштабе г. Казань



Карта локального местоположения объектов оценки





Расположение оцениваемых земельных участков на Публичной кадастровой карте

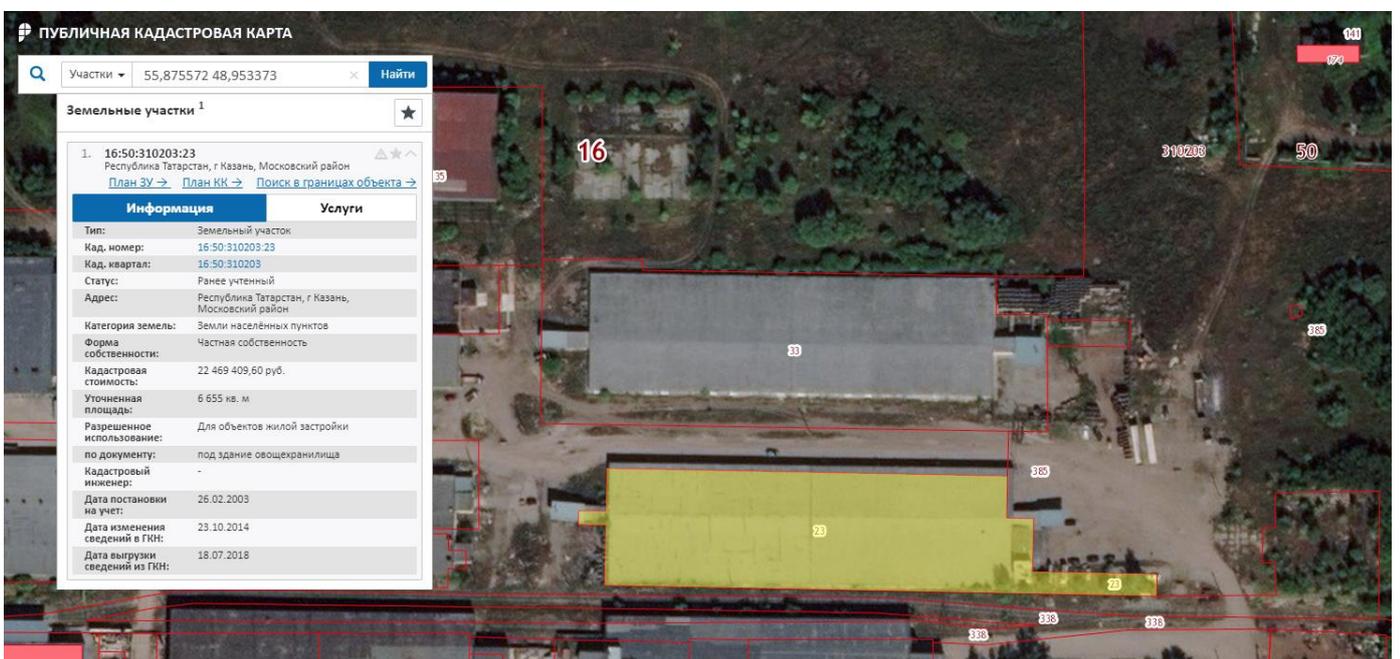
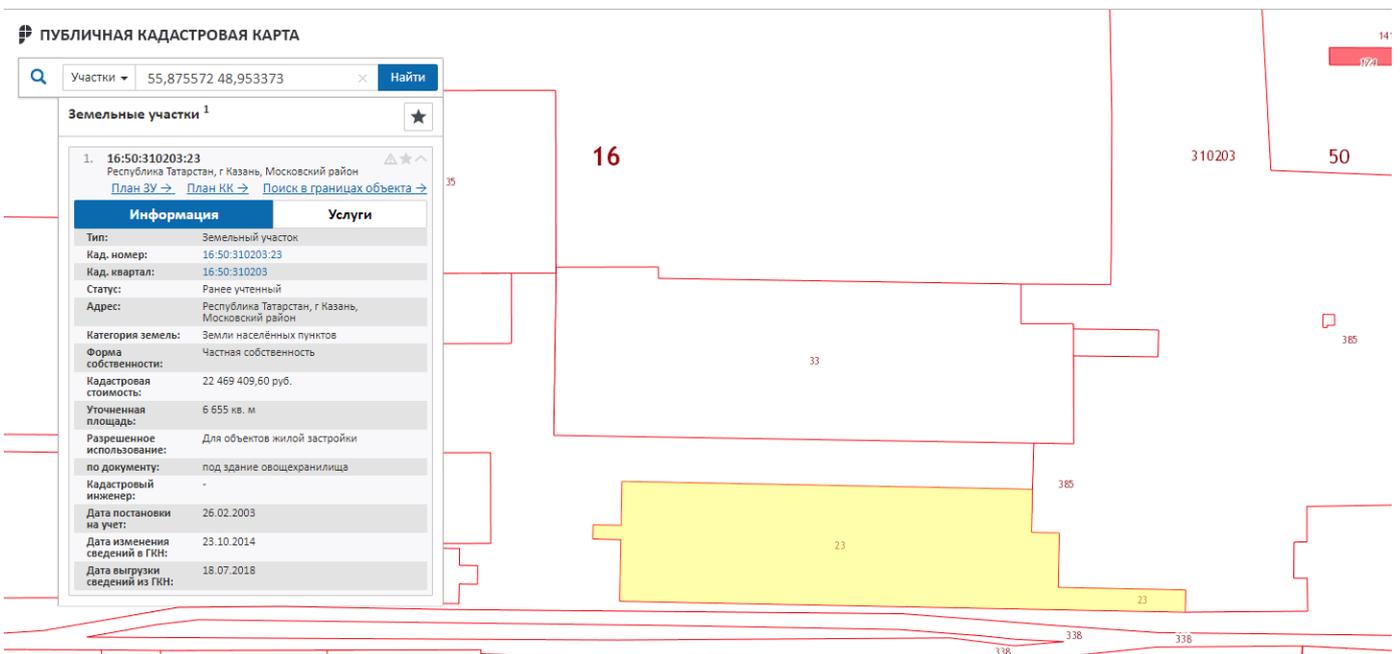
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 16:50:310203:0033

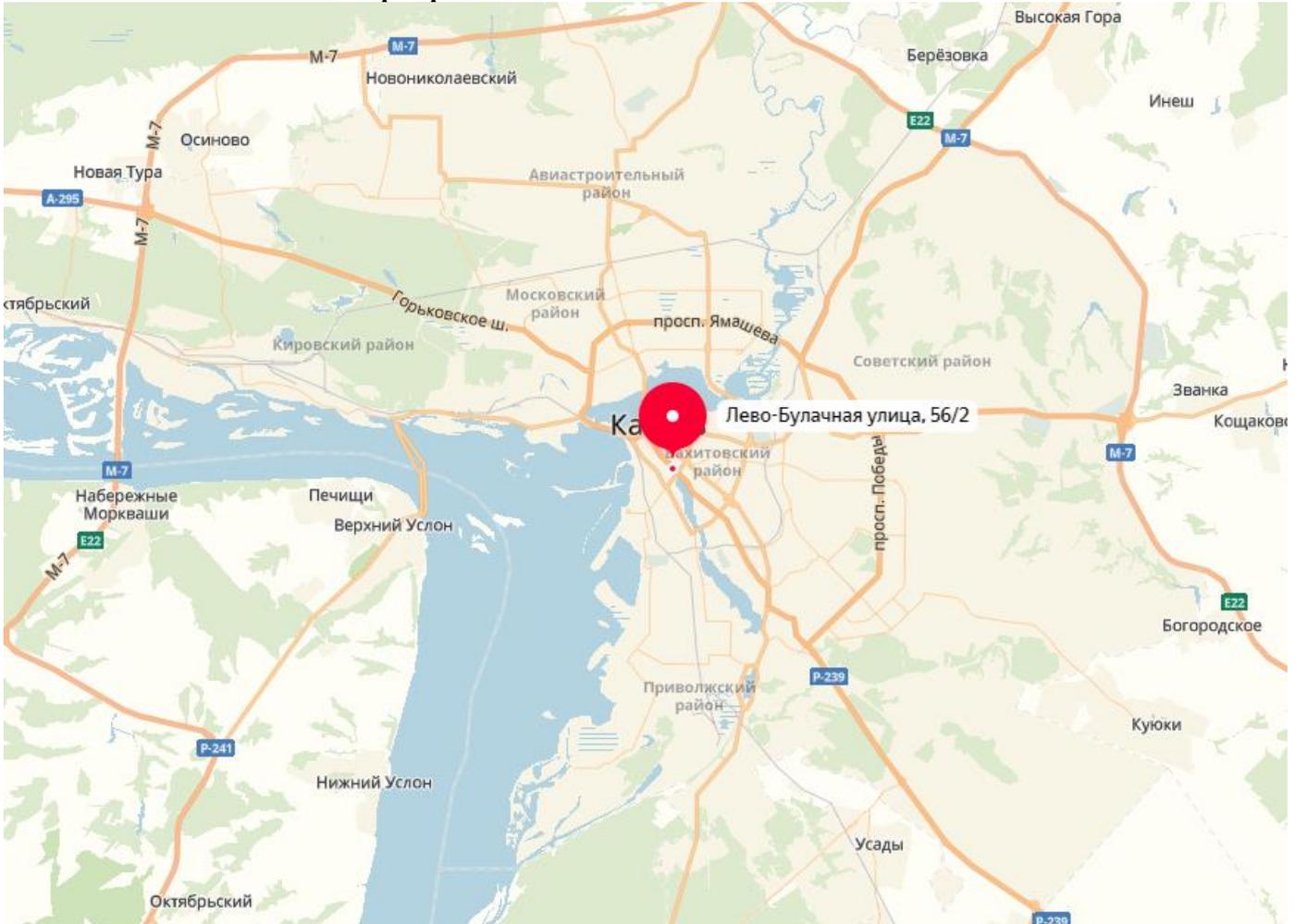
Земельные участки 1

- 16:50:310203:33**
Республика Татарстан, г. Казань, Московский район,
ул Северо-Западная, дом 14
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

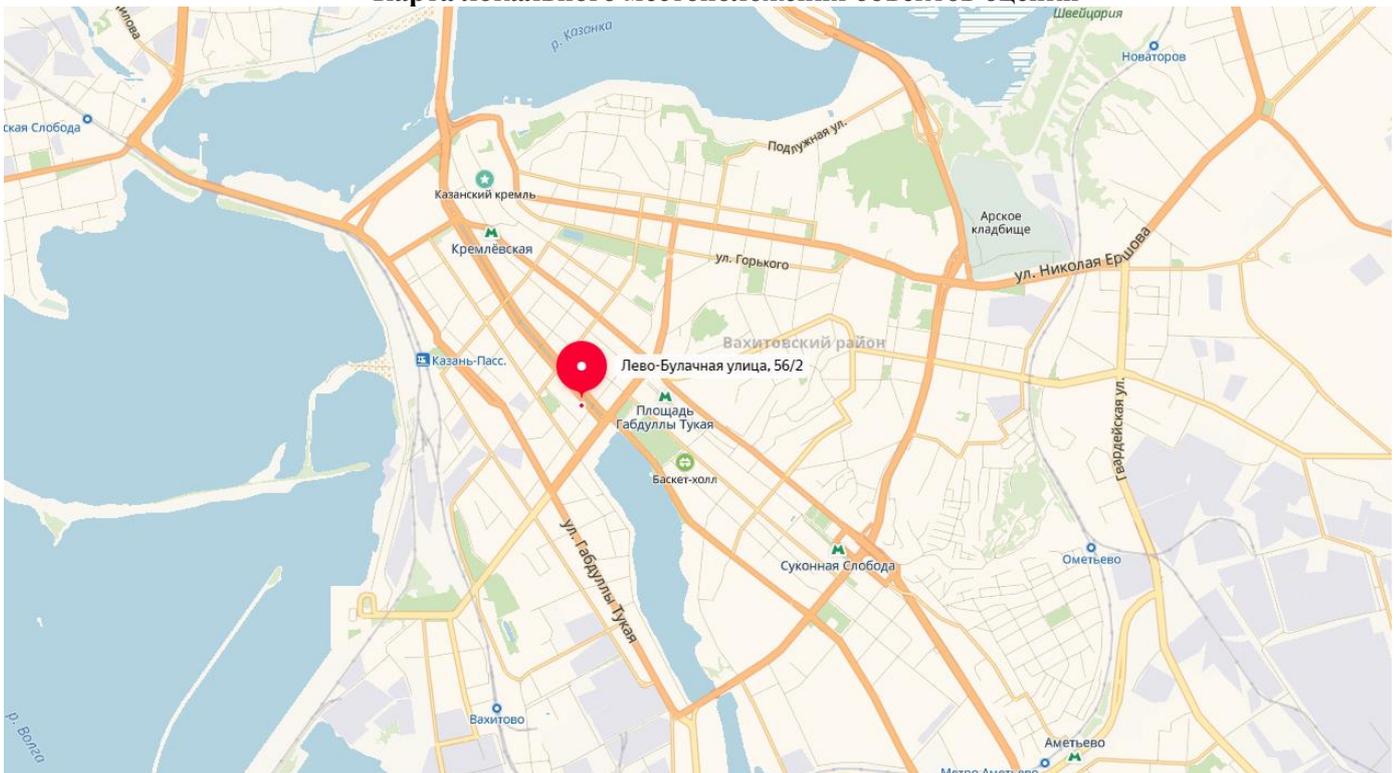
Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:50:310203:33
Кад. квартал:	16:50:310203
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	33 048 678,40 руб.
Уточненная площадь:	9 920 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
по документу:	Склад №3 картофелехранилище
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	15.04.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	23.10.2014
Дата выгрузки сведений из ГКН:	18.07.2018

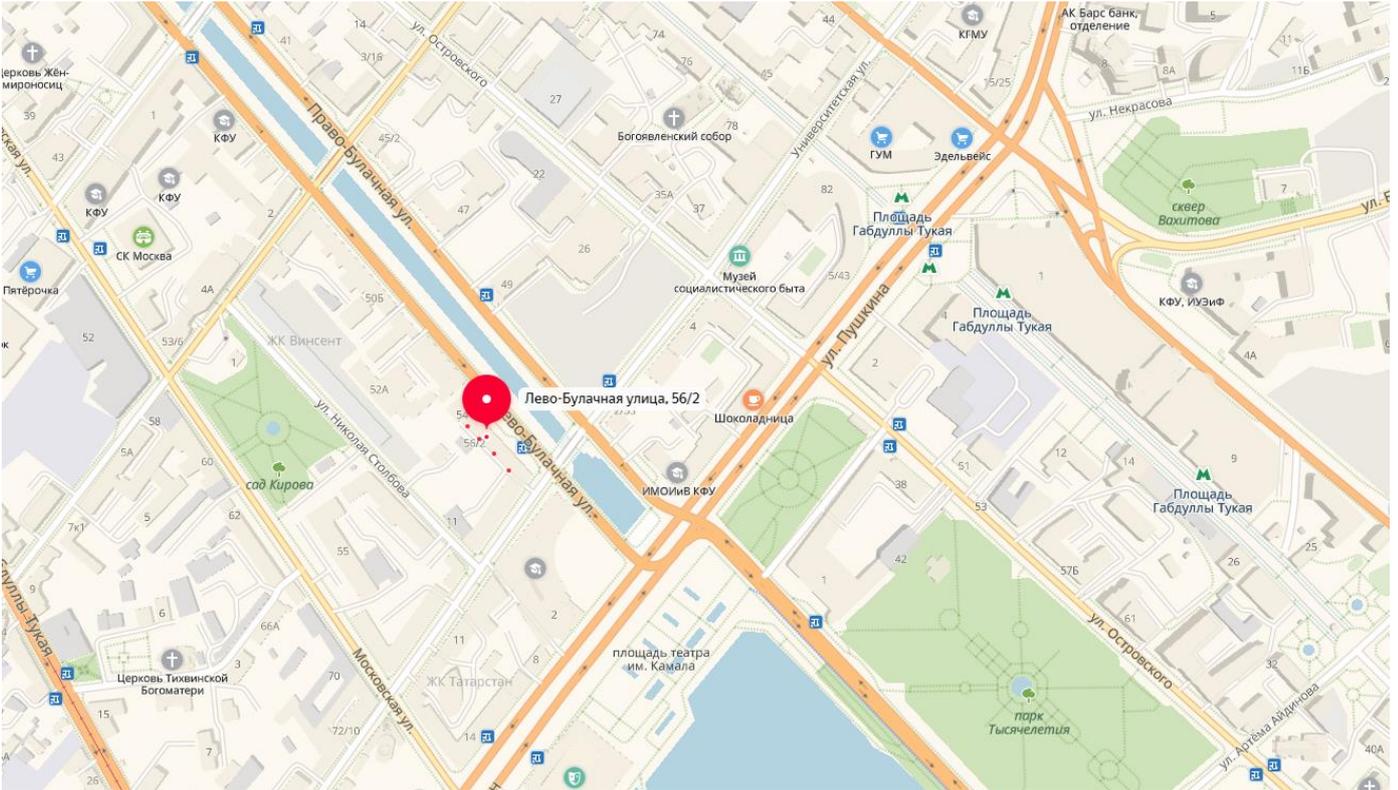


**Местоположение объектов оценки №5 и №6
Карта расположения объектов в масштабе г. Казань**



Карта локального местоположения объектов оценки





Иными сведениями, влияющими на стоимость объекта оценки, оценщик не располагает.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

В соответствии с п.10, ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного Приказом №328 Минэкономразвития России от 01.06.2015 года, для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

К оценке представлено электротехническое оборудование вентиляции, которое относится к сегменту производственного оборудования широкого назначения и вентилирования.

Картина экономики в ноябре 2018 года

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

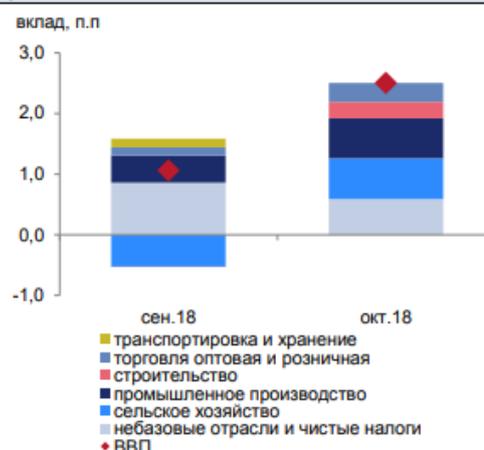
Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет увеличения вклада базовых отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце. В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику.

Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	2,5*	1,3	1,1*	1,1*	1,8*	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	11,9	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	-0,1	2,9	2,0	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	3,7	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,4	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	5,5	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	6,1	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	6,3	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,7	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	3,6	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	-0,5	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	16,8	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,5	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	1,8	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	15,0	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	-6,8	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	8,5	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-3,2	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В ежемесячном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют около нулевую динамику. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре продемонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно

превышали как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8-2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,4		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	1,0	0,3	0,4	0,3	0,8	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,8	1,8	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал									
% к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)		1,5				1,0	0,8		
Строительство									
% к соотв. периоду предыдущего года	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестоваров²									
% к соотв. периоду предыдущего года	5,6	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,9		
Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья									
% к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-5,4	0,5	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	-2,8	4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
Импорт инвестиционных товаров³									
% к соотв. периоду предыдущего года		-30,3	-37,0	-39,7	-5,4	-0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		-16,7	-4,7	-10,4	4,6	-11,4	-9,8		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
% к соотв. периоду предыдущего года	-9,8	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,2	-5,5	1,6	-2,6	-1,4	-7,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля.

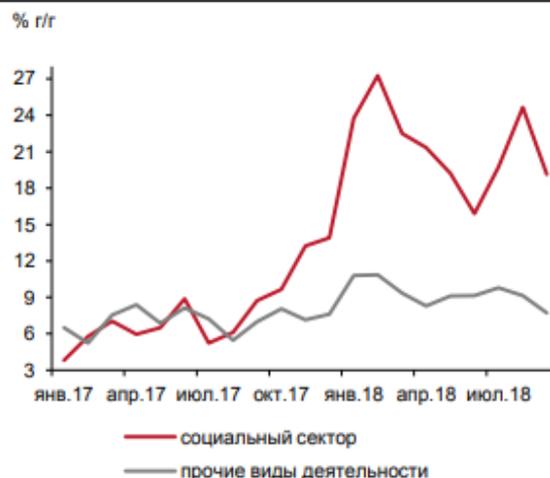
Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).

Рис. 13. Темпы роста реальных заработных плат постепенно нормализуются...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. ... под влиянием динамики оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровни апреля-августа (4,8 % SA) после достижения исторического минимума 4,7 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	окт.18	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,3	4,9	6,8	7,5	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	-0,3	0,3	0,1	0,5	3,8		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,5	8,4	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	2,1	0,2	0,8	0,8	1,6	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	-2,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ⁵	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,8	0,2	-0,4	1,4		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,6	-0,7	-2,9	-1,4	2,4	1,6	0,8/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,6	72,6	72,4	72,6	72,5		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,8	4,6/4,8	4,5/4,7	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России. В ежемесячном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре

возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранились на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,5	3,4	3,1	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,5	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,7	2,5	1,9	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	-0,1	-0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,4	0,6	0,9	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,0	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	3,8	3,7	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,0	-0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,4	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	2,8	2,6	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	3,2	3,0	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,6	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Выводы по результатам макроэкономического анализа:

1. Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

2. По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

3. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

4. Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит

нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

5. Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

6. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

7. В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

8. Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

9. Совет директоров Банка России 27 апреля 2018 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых.

Таблица 10.1

Год	2017	2018	2019	2020
Инфляция, %	3,7	4,0	4,0	4,0

Статистические данные по кредитным ставкам для нефинансовых организаций на 2017г. и первый квартал 2018г.:

Таблица 10.2

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

	Всего							в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства								% годовых
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	
2017																
Январь	10,49	12,18	12,48	12,57	11,61	11,86	12,99	12,46	13,99	14,55	14,79	14,19	14,43	13,96	13,28	13,62
Февраль	10,58	11,87	13,25	12,01	11,48	11,73	11,60	11,67	13,49	13,26	14,58	13,59	13,73	13,44	13,12	13,31
Март	10,41	12,23	12,80	11,92	11,41	11,27	11,78	11,45	13,95	14,08	14,29	13,47	13,84	13,18	12,38	12,85
Апрель	10,11	11,73	12,58	11,72	11,02	11,01	11,94	11,31	13,59	13,75	13,56	13,52	13,59	13,38	12,53	13,07
Май	9,79	11,24	12,09	11,40	10,72	11,25	10,65	10,99	13,32	13,89	13,88	13,38	13,62	13,25	12,00	12,77
Июнь	9,62	11,23	12,34	11,38	10,68	10,38	10,33	10,36	12,42	13,48	13,89	13,27	13,39	13,14	11,54	12,39
Июль	9,34	10,66	11,74	10,96	10,44	10,08	9,86	9,98	12,39	12,98	13,84	13,32	13,30	13,01	11,85	12,44
Август	9,31	11,00	11,47	11,14	10,41	10,54	10,27	10,42	14,67	13,29	13,63	12,80	13,28	12,80	11,35	12,21
Сентябрь	9,07	10,34	11,44	10,49	10,03	10,29	10,06	10,20	14,33	13,25	13,57	12,55	13,15	12,77	10,38	11,54
Октябрь	8,81	10,27	11,16	10,10	9,82	10,20	9,35	9,82	13,87	13,25	13,42	12,51	13,06	12,45	10,28	11,47

* средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

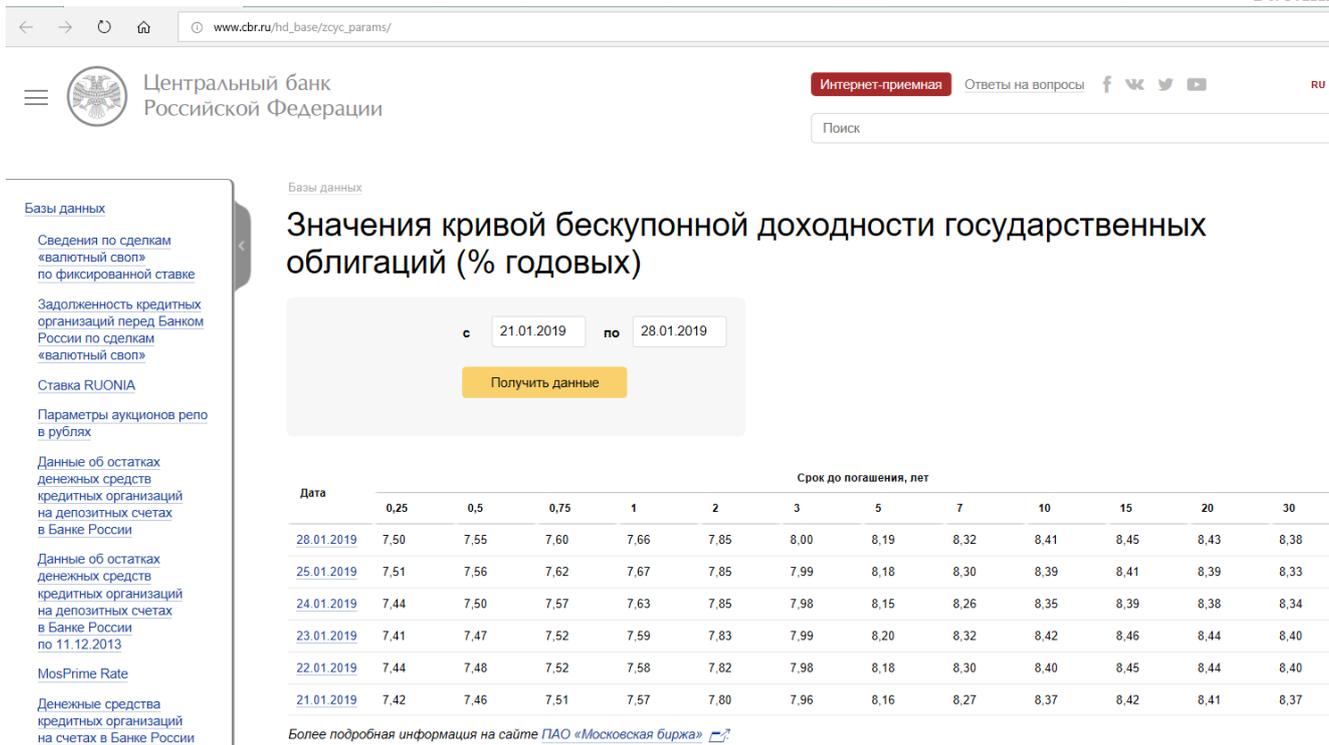
	Физических лиц, со сроком привлечения									Нефинансовых организаций, со сроком привлечения								% годовых	
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет		свыше 3 лет
2018																			
Январь	2,43	3,15	5,47	4,87	5,93	5,78	5,53	5,72	6,73	5,33	6,66	6,06	6,66	6,73	6,94	6,10	6,61	7,06	6,65
Февраль	2,76	3,36	5,11	5,02	5,83	5,57	5,42	5,57	6,41	5,32	6,37	5,91	6,50	6,55	6,53	5,95	6,32	6,91	6,38
Март	2,33	3,00	5,13	5,03	5,83	5,62	5,43	5,59	6,25	4,97	6,21	5,97	6,25	6,27	6,55	5,99	6,32	5,49	6,30

* средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом привлеченных средств.

Источник: http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlD=int_rat

Доходность рынка гособлигаций ОФЗ на 28.01.2019г.:

Таблица 10.3



Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

10.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан

Татарстан заслуженно считается одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных регионов Российской Федерации. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

К Петербургскому международному экономическому форуму (ПМЭФ-2016), который прошел в Санкт-Петербурге в июне 2017 года, рейтинговое агентство «РИА Рейтинг» медиагруппы МИА «Россия сегодня», подготовило очередной, седьмой по счету, рейтинг социально-экономического положения субъектов РФ. Рейтинг, построенный на основе агрегирования ключевых показателей регионального развития за 2016 год, позволяет дать ответ на вопрос о позициях того или иного региона на экономической карте России.

Татарстан 3-й год подряд занимает 5-е место в рейтинге социально-экономического положения регионов после Москвы, Санкт-Петербурга, Ханты-Мансийского автономного округа и Московской области.

Место по итогам 2016 года	Субъект РФ	Интегральный рейтинг по итогам 2016 года, баллы	Место по итогам 2015 года
1	г. Москва	80,891	1
2	г. Санкт-Петербург	74,541	2
3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	69,933	3
4	Московская область	68,597	4
5	Республика Татарстан	67,681	5
6	Ямало-Ненецкий автономный округ	66,805	6
7	Ленинградская область	61,890	11
8	Республика Башкортостан	60,759	10
9	Сахалинская область	60,294	7
10	Тюменская область	60,082	8
11	Свердловская область	58,484	9

Источник: <http://www.riarating.ru/infografika/20170530/630063754.html>

В рейтинге инвестиционной привлекательности регионов по итогам 2016 года Татарстан вошел группу 2А со средним потенциалом и минимальным риском наряду с Белгородской и Нижегородской областью. При этом Республика Татарстан занял 6-е место - опустился на 1 позицию по сравнению с 2015 годом - (выше

находятся Московская область, Санкт-Петербург, Краснодарский край и Свердловская область) в ранге инвестиционного потенциала российских регионов в 2016 году. Причем в 2011-2013 гг. Татарстан входил в группу 1А регионов с максимальным инвестиционным потенциалом.

Таблица 1. Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2016 г.

Номер на графике	1	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)		
10		Московская область
29		г. Санкт-Петербург
32		Краснодарский край
Средний потенциал — минимальный риск (2А)		
1		Белгородская область
46		Республика Татарстан
51		Нижегородская область
Пониженный потенциал — минимальный риск (3А1)		
4		Воронежская область
8		Курская область
9		Липецкая область
14		Тамбовская область
16		Тульская область
25		Ленинградская область

Источник: https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab01/

Как отметили специалисты агентства, все эти регионы отличаются не только максимальной емкостью с позиции прямых капиталовложений, но и высокой степенью надежности с точки зрения потенциального инвестора. Татарстан уже 5 лет находится в числе лидеров этого рейтинга. Попадание республики в этот рейтинг предсказуемо. В республике уделяют большое внимание инвестициям.

Снижение в рейтинге связано, прежде всего с экономическими процессами в экономике последнего периода и характерны для всей страны в той или иной степени.

10.3 Коммерческая недвижимость Республики Татарстан.

Рынок недвижимости Республики Татарстан развивается достаточно динамично во всех сегментах. Вместе с тем он развивается в русле глобальных тенденций, царящих на рынке коммерческой недвижимости РФ в последние годы.

Характерной чертой рынка недвижимости РТ является существенная дифференциация по признакам территориальной принадлежности. Одним из самых важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является местоположение, поэтому при проведении анализа объекты недвижимости были объединены по местоположению в несколько ценовых групп по мере убывания стоимости 1кв.м недвижимости. Цены на недвижимость в разных населенных пунктах в рамках одной ценовой группы примерно равны и имеют схожие факторы ценообразования.

Наиболее дорогая офисная недвижимость расположена в центрах деловой активности, торговая недвижимость – где большой поток клиентов (пешеходный трафик); производственно-складская – там, где удобные подъездные пути, близость к крупным транспортным артериям и центрам оптовых продаж. Поэтому наиболее развит рынок коммерческой недвижимости в крупных городах и прибрежных к ним территориях, где развита инфраструктура и высокий уровень заработной платы. Верхняя планка на торговую и офисную недвижимость отражает стоимость 1 кв. м нежилых помещений в торгово-офисных зданиях или на 1 этаже жилых домов, расположенных на «красной линии».

Максимальные цены закономерно фиксируются в г.Казань – столице республики и г. Набережные Челны – втором по численности населения и промышленному потенциалу городе республики. Ниже приведены данные «Мониторинга цен на коммерческую недвижимость» по состоянию на 01.09.2018г. Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков РТ» для г.Казань:

2. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В Г.КАЗАНИ

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30 – 70 (мин. 16, макс. 100)*	35– 70 (мин. 20, макс. 150)*	7 – 15 (макс. 59)*
Вахитовский	40 – 100 (макс. 180)*	47 – 100 (мин.27, макс. 200)*	9 – 19 (макс. 45)*
Кировский	30 – 70 (мин. 25, макс. 100)*	30 – 75 (мин. 10, макс. 100)*	10 – 19 (мин.6, макс. 35)*
Московский	35 – 70 (мин.14, макс. 100)*	29 – 100 (мин.19, макс. 170)*	9 – 18 (мин.4, макс. 45)*
Ново-Савиновский	40 – 130 (макс. 180)*	40 – 100 (мин.25, макс.200)*	15 – 21 (макс.50)*
Приволжский	45 – 70 (мин.23, макс. 128)*	45 – 90 (мин.25, макс.180)*	10 – 17 (мин.6, макс. 30)*
Советский	35 – 83 (мин.18, макс. 120)*	40 – 100 (мин.21, макс. 180)*	15 – 22 (мин.8,макс. 40)*

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

3.МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНИ

рублей за 1 кв.метр в месяц

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	350 – 500 (макс. 670)*	400 – 800 (макс. 1 300)*	100 – 280 (мин. 80, макс. 400)*
Вахитовский	500 – 900 (мин. 380, макс. 2500)*	650 – 1 800 (мин. 450, макс. 3 000)*	150 – 300
Кировский	400 – 600 (мин. 300, макс. 700)*	450 –900 (макс. 1 500)*	100 – 200 (макс. 300)*
Московский	400 – 800 (мин. 240, макс. 1 200)*	500 – 1 000 (макс. 1 500)*	150 – 350 (мин. 120)*
Ново-Савиновский	500 – 1000 (мин. 380, макс. 1 500)*	650 –1 600 (мин. 450, макс. 2 000)*	150 – 400 (мин. 100)*
Приволжский	450 – 800 (мин. 350, макс. 1000)*	500 – 1 000 (макс. 2000)*	150 –350 (мин.100)*
Советский	450 – 850 (макс. 1 200)*	500 – 1 300 (макс. 1700)*	100 – 450

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

**МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ**

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	н/д	1,6 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	11,3 – 14,1	10 – 36	2 – 5	2,9 – 15 (макс. 18)*
Кировский	7,25 – 12,4	5 – 8	1,5 – 3,5	1,3 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10	5 – 18	2 – 5	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	2 – 5	4,1 – 5,6
Приволжский	10 – 12	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	8 – 10	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

* информация по единичным сделкам;
макс. – максимальная цена

Вторая и третья ценовые группы объединяют города и районные центры РТ, входящие в Казанскую, Набережно-Челнинскую и Юго-Восточную агломерации. Подогревает инвестиционную привлекательность данного региона появление новых инвестиционных объектов, например, «Камский индустриальный парк «Мастер» (площадка для производителей автокомпонентов), инвестиционный проект «Иннополис» - город спутник Казани в Верхнеуслонском районе.

Во второй ценовой группе (Нижнекамск, Альметьевск, Лениногорск, Зеленодольск, Высокая Гора) сосредоточены крупные предприятия РТ и миграция населения стремится в эти населенные пункты. В городах третьей ценовой группы (Бугульма, Заинск, Елабуга, Чистополь) присутствует производственная база бывших предприятий Советского периода, а также абсолютно новые объекты в рамках инвестиционных проектов: Особая экономическая зона «Алабуга». Также эти населенные пункты расположены в близости от крупных транспортных магистралей и имеют хорошие транспортные связи с другими районами Республики.

Четвертая ценовая группа объединяет крупные райцентры некоторых муниципальных районов республики (Пестрецы, Арск, Кукмор, Агрыз, Лаишево, Тетюши, Менделеевск, Мамадыш, Нурлат, Азнакаево, Буинск, Мензелинск, Бавлы). Средняя стоимость объектов коммерческой недвижимости в ней дороже, чем в пятой и шестой группах.

Населенные пункты муниципальных районов РТ (за исключением тех, которые вошли в 1-4 ценовые группы) объединены в пятую (сельские населенные пункты следующих районов РТ: Пестречинский, Верхнеуслонский, Лаишевский, Альметьевский, Высокогорский, Зеленодольский) и шестую (сельские населенные пункты следующих районов РТ: Тукаевский, Нижнекамский, Азнакаевский, Елабужский, Бавлинский) ценовые группы. И населенные пункты, в которых рынок коммерческой недвижимости слабо развит (небольшой объем спроса и предложения, низкие цены) объединены в седьмую ценовую группу «Прочие населенные пункты».

В некоторых группах разброс цен достаточно высок, что объясняется наличием других факторов ценообразования, таких как: состояние отделки помещений, близость к транспортным магистралям, пешеходный и транспортный поток, отопляемость помещений, общая площадь. Ниже приведены данные «Мониторинга цен на коммерческую недвижимость» по состоянию на 01.09.2018г. Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков РТ» для населенных пунктов РТ (кроме г.Казань):

**МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
Азнакаево	-	14 – 30 (мин. 7, макс. 57)*	15 – 33 (мин. 10, макс. 45)*	2 – 8
Агрыз	-	7 – 53	16 – 60 (мин. 9)*	3 – 12 (мин. 1,5)*
Альметьевск	Центральная часть города	55 – 90 (макс. 100)*	60 – 90 (мин. 21, макс. 104)*	2,5 – 10
	Районы массовой жилой застройки	30 – 59	33 – 60	2,5 – 10 (макс. 26)*
	Промышленная зона	26 – 35	25 – 35	2,2 – 10
Арск	-	6 – 20 (мин. 3)*	8 – 30 (мин. 5, макс. 77)*	2 – 15
Бугульма	-	25 – 50 (мин. 8, макс. 100)*	20 – 60 (макс. 100)*	1,5 – 8 (макс. 17)*
Буинск	-	4 – 20	5 – 20 (макс. 46)*	2 – 8 (мин. 0,5)*
Бавлы	-	20 – 36 (мин. 6)*	20 – 40 (макс. 60)*	1,7 – 8,0
Высокая Гора	-	13 – 40 (макс. 50)*	13 – 40 (макс. 50)*	2 – 15
Верхний Услон	-	4 – 30	5 – 35 (макс. 95)*	1,5 – 9
Елабуга	-	15 – 45 (мин. 5, макс. 55)*	16 – 40 (макс. 60)*	3 – 12 (макс. 20)*
Заинск	-	6 – 32	6 – 32 (мин. 3,5)*	1,8 – 14
Зеленодольск	Центральная часть города	28 – 70 (мин. 10, макс. 100)*	30 – 70	8 – 20
	Районы массовой жилой застройки	16 – 40 (мин. 12)*	21 – 40	6 – 17 (мин. 2,2)*
Кукмор	-	н/д	20 – 25 (мин. 7, макс. 40)*	1,5 – 8
Лаишево	-	8 – 20	10 – 20 (мин. 5, макс. 30)*	3 – 12
Лениногорск	-	19 – 50 (макс. 65)*	17 – 45 (мин. 12, макс. 68)*	2,6 – 13 (макс. 20)*
Мамадыш	-	5 – 10	5 – 10 (макс. 20)*	2 – 7
Мензелинск	-	7 – 23	8 – 23 (макс. 39)*	2 – 7 (мин. 1,5, макс. 13)*
Менделеевск	-	15 – 30	15 – 30 (мин. 10)*	2 – 8
Набережные Челны	Центральная часть города	30 – 60 (мин. 14, макс. 100)*	30 – 80 (мин. 7, макс. 140)*	12 – 20 (мин. 7)*
	Районы массовой жилой застройки	25 – 40 (мин. 14)*	20 – 45	4 – 15 (мин. 2,3)*
	Промышленная зона	19 – 25 (мин. 8)*	16 – 25 (мин. 6)*	4 – 20 (мин. 1,5)*
Нижнекамск	Центральная часть города	40 – 57	35 – 80	9 – 20
	Районы массовой жилой застройки	29 – 45 (мин. 15, макс. 63)*	30 – 45 (макс. 60)*	7 – 18 (мин. 3,2, макс. 26)*
	Промышленная зона	25 – 29	24 – 30 (мин. 13)*	3 – 13 (мин. 1,5)*
Камские Поляны (Нижнекамский район)	-	8-14 (мин. 1,4)*	8 – 16	0,5 – 1,5
Нурлат	-	16 – 30 (мин. 12)*	18 – 30 (мин. 12)*	3 – 7
Пестрецы	-	20 – 26	23 – 35 (макс. 60)*	3 – 16
Тепюши	-	8 – 14	22 – 36	1,3 – 9
Чистополь	Центральная часть города	15 – 37 (мин. 8)*	15 – 34 (мин. 8,5)*	2 – 7
	Районы массовой жилой застройки	10 – 20 (мин. 6)*	5 – 15 (макс. 20)*	2 – 3
Прочие населенные пункты с неактивным рынком	-	2 – 15	2 – 15	1,3 – 7

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

**МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

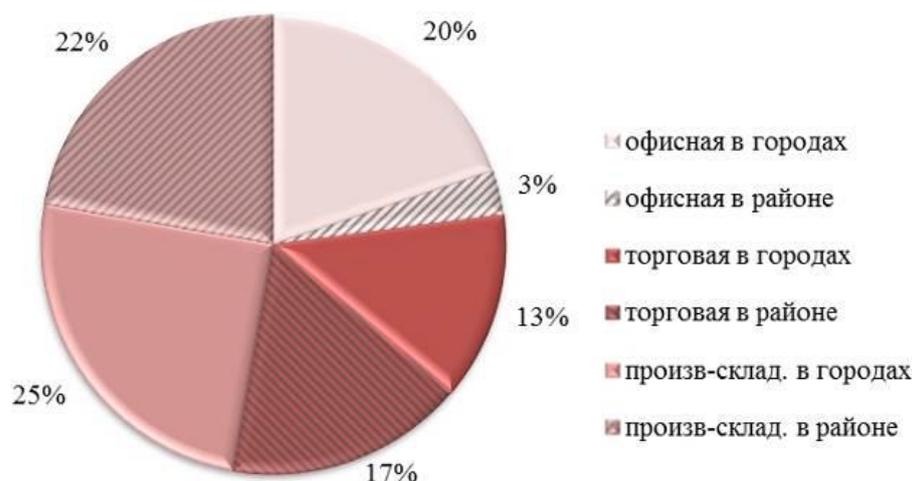
рублей за 1 кв.метр в месяц

Наименование населенного пункта	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Азнакаево	200 – 350 (макс.460)*	200 – 350 (макс.650)*	50 – 100
Аксубаево	100 – 290	100 – 250	50 – 100
Актаныш	100 – 200	100 – 200	50 – 100
Алексеевское	250 – 350	250 – 350 (макс. 500)*	50 – 100
Агрыз	250 - 490	300 - 500 (макс. 900)*	50 - 100
Альметьевск	350 – 700 (мин.200, макс. 1 000)*	300 – 800 (макс. 2000)*	100 – 230 (макс. 500)*
Арск	200 – 350	250 – 450	80 – 100
Балтаси	250 – 350 (макс. 400)*	250 – 350	40– 100
Бавлы	н/д	300 - 600	40 - 100
Бугульма	250 – 500 (мин.100, макс. 1 000)*	200 – 600 (мин. 100, макс. 1 000)*	100 – 200 (мин. 50)*
Буинск	250 – 400	250 – 400 (мин. 160)*	50 – 100
Елабуга	300 – 500 (мин.100, макс. 700)*	250 – 650 (макс.1 000)*	100 – 200
Заинск	200 – 500 (мин.120)*	200 – 600 (макс. 800)*	50 – 100 (мин. 20)*
Зеленодольск	200 – 600	350 – 800 (мин. 140, макс. 1500)*	100 – 200
Кайбицы	200 – 300	200 – 300	50 – 100
Кукмор	н/д	70 – 350 (макс. 600)*	25 - 100
Лаишево	н/д	200 – 600 (макс. 850)*	230 - 390
Лениногорск	170 – 500 (макс. 1 000)*	150 – 600 (мин.100, макс. 800)*	100 – 360
Мензелинск	170 - 400	250 – 500	н/д
Мамадыш	250 – 350	250 – 400 (мин.120, макс. 800)*	50 – 100
Муслюмово	200 - 300	250 – 400 (макс. 500)*	н/д
Менделеевск	100 – 250 (макс 1 200)*	100 – 300 (макс. 800)*	50 -100
Набережные Челны	250 – 700 (мин. 180, макс. 900)*	300 – 800 (мин. 200, макс. 2 000)*	100 – 200 (макс. 370)*
Нижнекамск	250 – 500 (макс. 900)*	300 – 800 (макс. 1 500)*	100 – 150
Нурлат	250 – 400 (макс.700)*	300 – 500 (макс. 700)*	50 – 100
Новошешминск	70 – 200	100 – 200	50 – 100
Пестрецы	200 – 450	200 – 450	80 – 100 (макс. 500)*
Сарманово	200 - 350	200 - 400 (мин. 100)*	н/д
Сабы	100 - 300	150 - 250	50 - 100
Тетюши	130 – 250	150 – 250 (макс. 350)*	50 – 100
Чистополь	200 – 500 (макс. 800)*	300 – 500 (мин. 200, макс. 800)*	100 – 200
Уруссу	250 – 350	250 – 350	50 – 100 (макс.150)*
Прочие населенные пункты с неактивным рынком	80 – 190	60 – 190	40 – 100

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

Исходя из данных печатных изданий и электронных СМИ, рынок коммерческой недвижимости РТ имеет следующую структуру:

Структура предложения рынка коммерческой недвижимости РТ



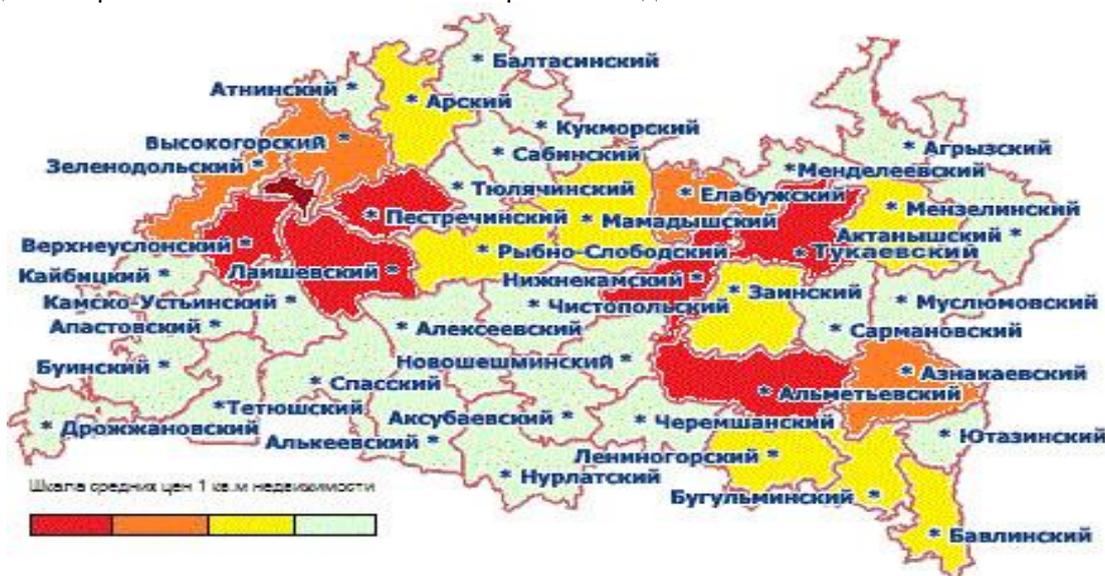
Основную долю объема предложения занимают объекты производственно-складского назначения (47%). К продаже в основном предлагаются мощности бывших предприятий, построенных еще в Советскую эпоху. Распределение в этом сегменте рынка между городскими и сельскими населенными пунктами примерно одинаково с незначительным преобладанием объектов в городских округах.

Торговая недвижимость занимает 30% рынка коммерческой недвижимости РТ, причем большая доля предложений (17%) находится в сельских населенных пунктах. Поскольку в городах торговая недвижимость чаще сдается в аренду, нежели выставляется на продажу.

Что касается офисной (административно-бытовой) недвижимости, то ее доля рынка составляет 23%, причем 20%-находится в городах и лишь 3%-в сельских населенных пунктах. Это объясняется высокой концентрацией деловой активности в крупных городах и большей потребности в сфере услуг.

На нижеприведенной карте РТ наглядно представлено распределение районов РТ по стоимости коммерческой недвижимости:

Распределение районов РТ по стоимости коммерческой недвижимости



Таким образом, можно наблюдать, что наиболее дорогая недвижимость сосредоточена в трех агломерациях РТ: Казанской (Казань, Пестречинский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Зеленодольский, Высокогорский районы), Набережно-Челнинской (г.Набережные Челны, Тукаевский район, Нижнекамский, Елабужский, Мензелинский, Заинский районы) и Альметьевской (г.Альметьевск, Альметьевский, Азнакаевский, Бавлинский, Лениногорский, Бугульминский районы). А также имеют относительно высокую стоимость Рыбно-Слободский и Мамадышский районы в связи с тем, что по территории этих районов проходит федеральная трасса М-7 «Волга» (Москва – Владимир – Нижний Новгород – Чебоксары – Казань –

Уфа).

За последние полгода в мелких населенных пунктах цены держатся на стабильном (и так невысоком) уровне, а в крупных городах Татарстана имеют незначительную тенденцию к понижению. При этом средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в среднем по республике составляет 12 мес.

Политические события последнего года не могли не сказаться на состоянии рынка недвижимости РТ. В силу инертности он с опозданием, но все-таки реагирует на сложившиеся экономические условия. Анализ предложений на рынке нежилой недвижимости республики показал снижение цен в среднем на 5%. В основном арендные ставки остановились в росте, а в отдельных сегментах начали снижение. Растет доля вакантных площадей, особенно в сегменте офисной недвижимости класса А.

(Использованы материалы «РегионБизнесКонсалтинг», <http://www.rbkrt.ru>)

Текущая ситуация.

Продажи упали, выгоднее аренда.

В большинстве городов-миллионников расценки на покупку коммерческой недвижимости, как и арендные ставки, снизились. Аналитики Domofond.ru сравнили торговые и офисные площади, а также помещения свободного назначения в 12 крупных городах. В итоге самой дорогой коммерческой недвижимостью по-прежнему остаются торговые площади, даже несмотря на то, что помещения под магазины подешевели в семи городах. Лидерами падения цен стали Екатеринбург, Омск и Уфа — в этих городах снижение составило от 5 до 8,1%. Но есть и приятные исключения для обладателей коммерческой недвижимости. Так, в Волгограде средняя стоимость выросла на 15%, существенное повышение отмечается в Ростове-на-Дону — почти на 7%.

Дешевели и офисы, сегмент стал доступнее в пяти городах. Самое заметное снижение цен эксперты отметили в Новосибирске — в среднем 5,1%. В других городах-миллионниках динамика падения не превышает 5%. На этом фоне отличается Омск, где офисная недвижимость по итогам года подорожала почти на 11%.

Отдельное направление — помещения свободного назначения. Больше всего цены на них просели в Уфе (на 12,1%) и (Красноярске) — на 7,9%. При этом в Новосибирске, Волгограде, Нижнем Новгороде стоимость даже поднялась. Особенно заметно это в Новосибирске — рост цен на помещения свободного назначения составил 6%.

На фоне остальных городов-миллионников Казань мало чем выделяется. Средняя стоимость торговых помещений в четвертом квартале 2017 года составила 127 264 рубля за квадратный метр, падение за год достигло 1,8%. Падение цен на офисные помещения оценивают в 1,5%, помещения свободного назначения просели незначительно — 0,2% за год.

— Продажи коммерческой недвижимости упали, поэтому выгоднее брать помещения в аренду. Предприниматели не видят смысла на первых порах покупать помещение, пробуют разные ниши, переезжают при необходимости. Поэтому покупать площадь нет смысла. Рынок продажи коммерческой недвижимости вообще очень тяжело идет, почти стоит. Зачастую могут продать только те, кто прилично скидывает стоимость, но в ущерб себе мало кто хочет работать. Это может сказаться на общей статистике. Предложение по аренде действительно растет в Казани, потому что все едут к нам, много людей, которым предприниматели могут предложить свои услуги, но предпочитают делать это на арендованных площадях. Объявления о продаже коммерческой недвижимости в основном подолгу висят, — признается директор агентства недвижимости «Ключи» Рустем Шангараев.

В Казани растут арендные ставки:

Многим городам-миллионникам пришлось столкнуться в том числе с падением арендных ставок на коммерческую недвижимость. Самое рекордное снижение отмечается в Екатеринбурге — 8,1%, ровно на столько же упали цены на эти объекты. На общем фоне отличились Волгоград с ростом в 10,6% и Казань — аренда коммерческой недвижимости подорожала на 6,3%.

Столица Татарстана по арендным предложениям сохраняет положительную динамику. Предложения по аренде офисных помещений подорожали на 3,5%, стоит отметить, что это максимум среди городов-миллионников. По помещениям свободного назначения, которые сдают в аренду, у Казани рост ставок составил 6,2%, второе место среди крупных городов. Обгоняет столицу Татарстана только Пермь с годовым ростом в 8,9%. С предложенными результатами рейтинга соглашаются не все эксперты.

— Я бы не сказала, что все так однозначно, объекты разные и цены тоже могут быть разными. На самом деле в Казани дефицит интересных коммерческих предложений. Предложения по аренде носят локальный характер, то есть опять-таки рост ставок — это, скорее, инфляционные процессы. Все зависит от объекта. На хороший коммерческий объект рост аренды в год может составлять 5—10%, на менее привлекательные предложения, наоборот, приходится снижать условия, — комментирует руководитель агентства недвижимости «Счастливый дом» Анастасия Гизатова.

По данным рейтинга портала Domofond.ru, средняя арендная ставка на офисные помещения в Казани за год составила 7907 рублей, помещения свободного назначения чуть дороже — 9852 рубля. Дороже всего взять в аренду торговые помещения, ставка достигает 13 298 рублей.

Арендаторы готовы платить более высокую ставку:

Генеральный директор ООО «Девелоперская компания «АСК Недвижимость» Юрий Чикиров считает, что, проведя несложные расчеты, можно заметить, что коммерческая недвижимость Казани по окупаемости обладает наиболее долгим сроком из представленной выборки, что может означать существенную переоценку рыночной стоимости 1 квадратного метра или недооценке рынка аренды. С другой стороны, это означает наименьший «региональный риск вложения в недвижимость», так как доходность данного актива (коммерческой недвижимости) в Казани минимальна.

— Учитывая разнонаправленные тенденции (рыночной стоимости 1 кв. м и стоимости аренды), мы замечаем «выравнивание» вышеизложенных показателей (доходности/окупаемости) относительно других городов. В свою очередь, повышение стоимости аренды означает готовность рынка арендаторов платить более высокую ставку, что характеризует положительную деловую активность нашего города. Рынок коммерческой недвижимости — не такой простой, как кажется, на первый взгляд, и обладает множеством специфических факторов по сравнению с жилой недвижимостью, — отмечает Юрий Чикиров.

Директор департамента торговых центров UD Group Валентина Сахабеева не согласилась с динамикой, представленной специалистами портала Domofond.ru.

— Любую недвижимость нужно смотреть в более долгосрочной перспективе, потому что инвестиции в недвижимость всегда долгосрочные. Они не годового периода, а периода в 3, 5, 10, 15 лет, поэтому сравнивать декабрь одного года с декабрем другого — абсолютно бессмысленно. Если вы вспомните, сколько стоила коммерческая недвижимость 10 лет назад, вы поймете, какой у нее рост. Особого удешевления не замечаем. В целом ситуация на рынке коммерческой недвижимости неплохая, у Казани очень большой хороший потенциал, это один из немногих городов-миллионников с очень активным развитием инфраструктуры, оцениваем Казань очень положительно, — признала Валентина Сахабеева.

Аналитическая служба "Реального времени", Юлия Косолапкина

Источник: <https://realnoevremya.ru/articles/90697-reyting-kommercheskoy-ndvizhimosti-kazani-i-rossii>

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казань за 2018 год

В данном разделе представлены цены предложений коммерческой недвижимости в г. Казань в разрезе административных районов г. Казань и типу недвижимости, а также динамика изменений цен на коммерческую недвижимость г. Казань.

Анализ (мониторинг) рынка коммерческой недвижимости г. Казань за Сентябрь 2018:

Район		Авиастроительный	Вахитовский	Кировский	Московский	
Тип объекта	Офисы	Диапазон	16 352 - 126 000	19 607 - 250 000	25 362 - 128 767	20 525 - 109 286
		Среднее значение (изменение м/м)	54 159 4,4%	70 412 0,7%	58 219 4,5%	58 705 -1,0%
		Количество	13	217	43	37
	Торговые объекты	Диапазон	11 466 - 146 104	24 288 - 300 000	25 000 - 111 649	23 000 - 187 500
		Среднее значение (изменение м/м)	69 002 -3,2%	99 736 -0,1%	61 165 1,5%	79 336 -1,8%
		Количество	31	100	28	54
	Производственно-складские объекты	Диапазон	5 050 - 64 267	6 854 - 57 353	4 909 - 65 714	4 419 - 59 000
		Среднее значение (изменение м/м)	23 514 0,0%	24 132 -2,7%	21 169 22,9%	22 236 5,8%
		Количество	13	9	21	31
	Отели	Диапазон	-	43 011 - 119 737	27 600 - 65 000	-
		Среднее значение (изменение м/м)	-	82 440 -4,1%	46 300 -28,8%	-
		Количество	0	17	2	0
Свободного назначения	Диапазон	38 750 - 70 000	10 876 - 500 000	14 601 - 123 611	24 295 - 151 685	
	Среднее значение (изменение м/м)	59 279 8,5%	81 603 -3,5%	50 729 15,1%	50 386 -9,5%	
	Количество	7	91	22	17	

Район		Ново-Савиновский	Приволжский	Советский	Все районы					
Тип объекта	Офисы	Диапазон	9 432 - 160 000		14 033 - 128 378		21 814 - 113 143		9 432 - 250 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	77 624	-6,1%	56 103	5,4%	57 609	2,7%	64 610	-0,3%
		Количество	49		84		79		522	
	Торговые объекты	Диапазон	35 632 - 175 000		17 978 - 200 000		12 500 - 222 000		11 466 - 300 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	98 242	0,7%	67 436	4,0%	82 479	4,1%	82 911	-0,4%
		Количество	49		75		93		430	
	Производственно-складские объекты	Диапазон	18 000 - 38 848		4 200 - 120 000		3 936 - 85 714		3 936 - 120 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	26 536	-11,7%	23 235	-2,5%	26 415	-0,7%	23 459	0,7%
		Количество	5		45		25		149	
	Отели	Диапазон	70 294 - 90 000		53 763 - 65 385		50 000 - 87 558		27 600 - 119 737	
		Среднее значение (изменение м/м)	80 147	-2,5%	59 574	0,0%	70 015	1,8%	76 059	-5,7%
		Количество	2		2		4		27	
	Свободного назначения	Диапазон	13 559 - 130 399		11 474 - 125 000		11 680 - 130 000		10 876 - 500 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	79 399	-14,8%	58 307	3,3%	61 494	3,9%	65 922	3,4%
		Количество	32		89		121		379	

Источник: http://tatexp.ru/analiz_rynka_komm_nedvizhimosti_kazan_2018-2/

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Для объектов оценки №1, №2, №3 и №4:

По объемно-планировочному решению оцениваемые объекты недвижимости относятся к сегменту отдельно стоящих зданий с прилегающими к ним земельными участками. По функциональному назначению - к сегменту производственно-складской недвижимости. По местоположению - промышленная зона г. Казань.

По результатам анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, проведенного в соответствующем разделе, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным является их использование как объектов производственно-складского назначения, что совпадает с их функциональным назначением.

Для объектов оценки №5 и №6:

По объемно-планировочному решению оцениваемые объекты недвижимости относятся к сегменту встроенных помещений. По функциональному назначению - к сегменту торгово-офисной недвижимости. По местоположению - зона делового ядра г. Казань.

По результатам анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости, проведенного в соответствующем разделе, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным является их использование как объектов торгово-офисного назначения, что совпадает с их функциональным назначением.

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент коммерческой недвижимости:

- производственно-складские здания с прилегающими к ним земельными участками, расположенные в промышленных зонах г. Казань;
- торгово-офисные помещения, расположенные в зоне делового ядра г. Казань.

Поскольку при оценке объекта оценки необходимо определить рыночную стоимость прилегающих земельных участков, необходимо проанализировать также рынок земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенных в промышленных зонах г. Казань.

Поскольку оценщиком было принято решение о применении в том числе и доходного подхода к оценке, необходимо проанализировать рынок аренды нежилой коммерческой недвижимости в центре г. Казань, а также рынок аренды складской недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что эти сегменты рынка развиты. В результате были получены следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в нижеследующих таблицах. Источник информации: сайт www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

Таблица 10.4 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объектов оценки (производственно-складские здания с прилегающими земельными участками)

№	Местоположение	Площадь здания, м2	Площадь земли, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Чебакса село, ул. Заводская	1360	н/д	6 608 000	4 859	06.04.18	06.04.2018 Склад, 1 360 м² Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Чебакса село, ул. Заводская 6 608 000 Р Производственный корпус в пос. Чебакса. Под склад или производство. Одноэтажное здание площадью 1360 метров, полезная высота 7,5 метров. С отдельным встроенным административным зданием. В тихом месте с отличной логистикой не далеко от въезда в Казань. В 2014 году была проведена работа по независимой оценке рыночной стоимости вышеуказанного объекта с привлечением квалифицированных внешних экспертов. По данным отчета оценщиков рыночная стоимость по состоянию на 31.12.2014 г. составляла 6 млн. руб. Земельный участок, на котором располагается производственный корпус также в собственности. Рыночная стоимость земельного участка согласно отчету независимого оценщика по состоянию на 31.12.2014 г. составляет 1,8 млн. руб. Необходимо вывезти некоторый строительный мусор из помещения и привести в порядок административное встроенное здание. Удобное территориальное размещение, огромная крытая площадь, административное здание внутри помещения, проведено новое светодиодное освещение, имеется сигнализация. Рассматривается продажа в рассрочку. Стоимость 5,6 млн. руб. с НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/16918771/6/
2	Республика Татарстан, г. Казань, Портовая улица, 23А	1304,4	972	18 000 000	13 799	09.01.19	09.01.2019 Складское помещение, 1304,4 м² 18 000 000 Р Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Портовая улица, 23А Склад класса А на Портовой 23А Строение 1304,4 кв.м. Земля 9,72 сот. Выгодное предложение. Успейте купить 2-этажное складское помещение в Казани, в центре города, отличные подъездные пути, рядом Речной Порт, железнодорожная станция, улицы Татарстан, Меховщиков, М. Гафури, Девятаева. Склад частично отапливается, установлен газовый котел, пожарная сигнализация, проведено электричество. 1-е, и 2-е отделение не отапливаемые. Так же имеются 5 больших отапливаемых помещения от 42 до 264 кв. Можно использовать под мебельное, текстильное, строительное производство, либо сдавать в аренду. И ещё имеется небольшая комната сдавалась под фото-студию. Второй этаж свободной планировки. Категория земель: земли населенных пунктов. Земля в собственности. Позвоните в АН «Наша Столица» прямо сейчас, договоритесь о показе в удобное Вам время.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1304.4_m_1279684352
3	Республика Татарстан, г. Казань, улица Лебедева, 2	11621,2	17800	80 000 000	6 884	21.01.19	21.01.2019 Производственная база, 11621,2 м² 80 000 000 Р Казань, м. Суكونная слобода, Республика Татарстан, улица Лебедева, 2 Общая площадь земельного участка – 1,78 Га (кадастровый номер 16:50:080502:4) Общая площадь зданий и сооружений – 11 621,2 кв.м. Описание объекта: Административное здание, 2 этажа, площадь 352,9 кв.м., Здание холодильника, 4 этажа, площадь: 5 302,1 кв.м., Проходная, 1 этаж, площадь: 231,7 кв.м., Склад, 1 этаж, площадь: 1 083 кв.м., Хозяйственно-бытовой корпус (прачка), 1 этаж, площадь: 369,8 кв.м., Механическая мастерская, 1 этаж, площадь: 444,6 кв.м., Производственное здание, площадь 977,8 кв.м., Производственное здание (цех мороженого), 3 этажа, площадь: 2 844,8 кв.м., Земельный участок, площадь 17 877 кв.м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов. Технические условия, коммуникация, логистика: Электрическая мощность: 1,5 МВт Газ: не подключен Мощность тепловой энергии: 44 Гкал/ч Мощность водообеспечения и водоотведения: 60 куб.м./час (резервная скважина) Источник водообеспечения: 2 скважины Центр города. Хорошая транспортная доступность Наличие ж/д путей на	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_11621.2_m_1638622514

№	Местоположение	Площадь здания, м2	Площадь земли, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
							территории Земельный участок находится в зоне П1 (зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду V класса вредности). Звоните, все подробно расскажем! mg1403	
4	Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, 2-я Гаражная улица	1400	3300	18 000 000	12 857	14.01.19	14.01.2019 Продам базу на Магистральной 18 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, 2-я Гаражная улица Продам производственно-складскую базу на Магистральной. Административное 2-этажное здание 150 кв.м, производственно-складские площади 1400 кв.м. Земельный участок 33 сотки. Все в собственности. Новое асфальтное покрытие до участка. В данный момент отопление пеллетное, возможно провести газ (ГРП в 50 м), водоснабжение центральное. Хорошо подойдет под производство, склады в т.ч. металлопроката, автомойки, автосервиса.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_na_magistralnov_1302433182
5	Татарстан, Казань, ул Кулагина д 5	8072	24260	160 000 000	19 822	23.01.19	23.01.2019 Складское помещение, 8072 м² 160 000 000 Р Татарстан, Казань, ул Кулагина д 5 Производственно – складская база: площадь территории 2,426га, общая площадь складов 8072кв.м. Продажа (действующий арендный бизнес). Собственник продает производственно – складскую базу. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина. Рядом Регистрационная палата РТ, Земельно-Кадастровая палата, МИФНС № 18. Первая линия. Хорошая транспортная доступность и подъездные пути. Рядом остановка общественного транспорта. База расположена на площади 24260 кв.м., (2,426 га.) в собственности. Территория огорожена, заасфальтирована, имеется железнодорожная ветка (в собственности), вода, канализация, трансформаторная подстанция- 400кВт., охрана. Разрешенное использование: для складских и вспомогательных помещений. Общая площадь нежилых помещений-8072,2 кв.м., в собственности. Из них: 7(семь) отапливаемых складов общей площадью 4667,5кв.м. 1(один) отапливаемый гараж/склад площадью 590 кв.м. 4 (четыре) неотапливаемых склада общей площадью 1159 кв.м. Офисные помещения общей площадью 979 кв.м. в двухэтажном офисном здании Теплопункт, проходная. Все офисные и складские помещения сданы в аренду. В наличии технические и регистрационные документы на землю, здания, постройки, ж/д ветку. Показ объекта, всех документов и переговоры будем вести с покупателем. Торг уместен.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8072_m_718329406
6	Республика Татарстан, г. Казань, Тэцевская улица	1500	10000	26 000 000	17 333	08.01.19	08.01.2019 Производственная база 26 000 000 Р Казань, м. Авиастроительная, Республика Татарстан, Тэцевская улица Продам производственную базу по ул. Тэцевская. Огороженная охраняемая территория, удобные подъездные пути. Земельный участок 1Га, капитальные строения 1500м2 (ангар, теплые боксы, офисно-административная часть) в собственности. Все коммуникации в наличии (эл-во, водоснабжение, канализация). Имеется фундамент отдельного стоящего офисного здания (недострой), по проекту в несколько этажей.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1422349875
7	Республика Татарстан, г. Казань, Хлебозаводская улица, 1	410	н/д	3 500 000	8 537	25.01.19	25.01.2019 Складское помещение, 410 м² 3 500 000 Р Казань, м. Северный вокзал, Республика Татарстан, Хлебозаводская улица, 1 Площадь: 410 м² Офисно\складское здание по ул. Хлебозаводская. Здание одноэтажное, кирпичное, с подвалом. Площадь помещения 410 кв.в. Земельный участок в аренде на 45 лет. Цена 3500000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_410_m_1543450331
8	Республика Татарстан, г. Казань, Тэцевская улица, 32/2	3300	10000	59 000 000	17 879	16.01.19	16.01.2019 Производственное помещение, 3300 м² 59 000 000 Р Казань, м. Авиастроительная, Республика Татарстан, Тэцевская улица, 32/2 Продается отличная Производственная База включающая в себя: 1. Здание - 1296,2 кв.м. (1 этаж - производственно-складские помещения, 2 этаж - административные, с хорошим ремонтом) 2. Здание - 1229,8 кв.м. (1 этаж - производственно-складские помещения, 2 этаж - административные, с хорошим ремонтом) 3. Здание -	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3300_m_1329704925

№	Местоположение	Площадь здания, м2	Площадь земли, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
							15 кв.м. - помещение Охраны, кирпичное. 4. Объект незавершенного строительства - 292,8 кв.м. 5. Здание - 555,6 кв.м. - складское, одноэтажное. 6. Здание - 245,1 кв.м. - складское, одноэтажное. Площадь Земельного участка составляет 1 Га. По периметру База огорожена бетонным забором, дорожное основание и прилегающая к зданиям территория покрыта бетонными плитами. Отопление газовое. На территории расположена подстанция мощностью 200 квт, с возможностью увеличения до 400 квт, без особых финансовых затрат. Все строения стоят на кадастровом учете. На все вопросы отвечу по телефону.	
				мин	4 859			
				среднее	12 746			
				макс	19 822			

Таким образом, диапазон цен предложений о продаже производственно-складских зданий с прилегающими земельными участками по состоянию на дату оценки колеблется от 4 859 руб./кв.м. до 19 822 руб./кв.м., среднее значение составляет 12 746 руб./кв. м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении предлагаемых к продаже объектов, различием в конструктивном исполнении, площадях, качестве и иных характеристиках. Так же к продаже, в основном, представлены производственные базы, в составе которых несколько объектов недвижимости.

Таблица 10.5 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объектов оценки (торгово-офисные помещения, расположенные в зоне делового ядра г. Казань)

№	Местоположение	Площадь помещения, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, г. Казань, улица Каюма Насыри, 3	149,6	13 987 600	93 500	14.01.19	14.01.2019 Помещение свободного назначения, 149.6 м ² 13 987 600 Р Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Каюма Насыри, 3 Продается офисное помещение, общей площадью 149,6 ; на 1 этаже в историческом центре г. Казани. Живописный туристический район, объект 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 проведены все необходимые современные коммуникации: отопление, водопровод, канализация, вентиляция, пожаротушение и система оповещения о пожаре, электричество, телекоммуникации, система контроля доступа в здание. Здание обслуживает собственная управляющая компания. В наличии имеются другие коммерческие помещения в центре города. Звоните! Подберем оптимальный для вас вариант.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_149.6_m_1149817344
2	Республика Татарстан, г. Казань, улица Тази Гиззата, 1В	200	13 490 000	67 450	23.01.19	23.01.2019 Офисное помещение, 200 м ² в цетре 13 490 000 Р Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, улица Тази Гиззата, 1В Продам помещение с действующими арендаторами на пересечении улиц Тази Гиззата и Лево-Булачная. Отлично месторасположение с высоким трафиком, среди важнейших инфраструктурных объектов. Въезд на парковку под шлагбаум. Помещение расположено на 3 этаже 4 этажного здания (этаж в собственности), 200 м ² с хорошим ремонтом, 6 офисных помещений, просторный холл со стойкой администратора и залом ожидания, 2 подсобных помещения, 2 сан узла. Несущие стены в помещении только по периметру, легко поддается перепланировке. Земельный участок и помещения общего пользования в долевой собственности. - Рассмотрим приобретение в рассрочку, ипотеку, лизинг	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_v_tsetre_1627445679
3	Республика Татарстан, г. Казань, Университетская ул, 10а	800	51 000 000	63 750	29.12.18	29.12.2018 Университетская 800м супер место 51 000 000 Р Татарстан, Казань, Университетская ул, 10а Арт. 7268385 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, расположенное по адресу ул. Университетская, д. 10а. Общая площадь 800 кв.м. Особое внимание привлекают расширенные оконные проемы и заниженные подоконники, которые придают величественный вид	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/universitetskaya_800m_super_mesto_1475306198

№	Местоположение	Площадь помещения, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						зданию. Помещение расположено на3, 4 и 5 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Свободная планировка. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Рядом огромный туристический трафик с улиц Баумана, ул. Право-Булачная, Лево-Булачная, ул. Профсоюзная. Расположено на первой линии, очень высокий автомобильный и пешеходный трафик, рядом станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры ГУМ, Кольцо, Свита Холл. Возможно использование офисное помещение или торговое помещение. Возможно оформление ипотеки.	
4	Республика Татарстан, г. Казань, Тази Гиззата, 6/31	180,7	11 746 000	65 003	30.12.18	30.12.2018 Офисное помещение 11 746 000 Р Татарстан, Казань, Тази Гиззата, 6/31 Продается офисное помещение, расположенное на 4-ом этаже 5-ти этажного кирпичного административного здания по ул. Тази Гиззата, д. 6/31. Общая площадь 180,7 кв.м. Помещение состоит из нескольких кабинетов, произведен классический офисный ремонт: на полу плитка, стены под покраску, потолок - армстронг. В продаваемом офисном помещении на протяжении восьми лет арендатором является надежная компания, стабильно приносящая доход собственнику помещения. Здание находится в центре Вахитовского района, по соседству с такими улицами как Пушкина, Баумана, Лево-Булачная. Приглашаем для осмотра, будем рады вас встретить, показать и ответить на все ваши вопросы... Звоните Подробнее: артикул объекта 66974 на сайте компании.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1537049604
5	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6/31	101,1	6 572 000	65 005	31.12.18	31.12.2018 Офисное помещение 6 572 000 Р Татарстан, Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6/31 Продается офисное помещение в историческом и деловом центре г. Казани по ул. Тази Гиззата, д. 6/31, расположенное на 4-ом этаже 5-ти этажного административного здания. Общая площадь 101,1 кв.м., сделан классический офисный ремонт: на полу плитка, стены под покраску, потолок - армстронг, установлен кондиционер, имеет две входные группы. В здании имеется лифт. Также в этом помещении расположены два кабинета, в которых можно проводить конфиденциальные встречи и переговоры. С нетерпением ждем Вас для ознакомления со столь привлекательным объектом. Подробнее: артикул объекта 67025 на сайте компании.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1101488722
6	Республика Татарстан, г. Казань, Чернышевского ул, 33	75	7 500 000	100 000	17.01.19	17.01.2019 Помещение 75 кв.м. на ул. Чернышевского, д.33 7 500 000 Р Татарстан, Казань, Чернышевского ул, 33 Продается офисное помещение в новом доме в центре Казани, на втором этаже. Площадь 75кв.м. Первая линия. Отличный ремонт. В помещении три окна, мебель, интернет, телефон, видеонаблюдение. Рядом:Московская, Яхина, Саид-Галеева, Межлаука, Джалиля,Баумана. Есть два парковочных места на подземной парковке. Входят в стоимость.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75_kv.m_na_ul_chernyshevskogo_d.33_1425039502
7	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная улица, 52А	124	3 900 000	31 452	17.01.19	17.01.2019 Помещение свободного назначения, 124 м² 3 900 000 Р Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лево-Булачная улица, 52А Продам помещение свободного назначения в центре города, общ. пл. 123,8 кв.м.!!! Находится на 2 этаже, 2-х этажного кирпичного административного здания! Помещение требует вложений, в связи с чем цена на объект с учетом его местоположения не высокая, успеете выгодно вложиться!!! Право собственности на часть земельного участка под зданием зарегистрировано! Во дворе имеется парковка.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_124_m_1225058591
8	Республика Татарстан, г. Казань, ул Парижской Коммуны	234,8	13 000 000	55 366	28.01.19	28.01.2019 Помещение с арендаторами, окупаемость 5 лет 13 000 000 Р Татарстан, Казань, ул Парижской Коммуны Продается Коммерческое помещение с арендаторами на первой линии в центре Казани, ул. Парижской коммуны, 234,8 кв.м. шикарный Дизайнерский ремонт (стиль-лофт) на 1 этаже (высокий цоколь), в 4х этажном Офисном Центре, здание 2002г.). Отдельная входная группа. Собственная приточно вытяжная вентиляция, система очистки воды с обратным осмосом, имеется запасной выход. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Имеется парковка. Отличное предложение для выгодных инвестиций. Срок окупаемости 5 лет!!! СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА СРОЧНАЯ ПРОДАЖА.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorami_okupaemost_5_let_1276892912
9	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2	220	13 200 000	60 000	31.01.19	31.01.2019 Свободное назначение, 220 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2 13 200 000 Р Продается коммерческое помещение в центре города, ул. Лево-Булачная, 56. Находиться в восьмизэтажном здании на цокольном этаже. Первая линия. Площадь 220 м² Месторасположение активный деловой и исторический центр города, с отличной транспортной развязкой и развитой инфраструктурой. Рядом станция метро	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/195115194/

№	Местоположение	Площадь помещения, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						"Площадь Тукая". В настоящее время активно работает клиника и стоматологический кабинет. С НДС	
10	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 16	111	4 800 000	43 243	31.01.19	31.01.2019 Свободное назначение, 111 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 16 4 800 000 Р Продаю коммерческое помещение в самом центре города , с отдельным входом , общей площадью 111 кв.м., расположенное в цокольном этаже жилого дома по улице Лево- Булачная, 16. Помещение состоит из трех комнат и с/у, в помещении черновая отделка и Вы можете сделать ремонт по своему вкусу. Шикарный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка. Отличное место для любого направления бизнеса. Рядом Казанский кремль, ТЦ Цум, Пирамида, Отель "Мираж" в шаговой доступности метро Кремлевская, район улиц Чернышевского, Московская, Саид-Галеева и т.д Рассмотрим предложения по аренде помещения. Звоните! Оперативно организуем просмотр! *Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА! С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/169768525/
11	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24	417	20 000 000	47 962	24.01.19	24.01.2019 Офис, 417 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24 20 000 000 Р Продам офисное помещение на пятом этаже пятиэтажного офисно-торгового центра в центре Казани. Достойный ремонт, 2 входа со двора, вместительная парковка, лифт. 3 мин пешком от станции метро "Кремлевская". Кабинетная планировка (перегородки возможно убрать), ранее располагался учебный центр. Во всех кабинетах установлены кондиционеры, радиаторы отопления с регулировкой температуры. Потрясающий вид на Кремль, Булак и улицу Право-Булачная. Отлично подойдет под офис компании, обучающий центр, дизайн-студию. Без НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200245935/
12	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24/20	140,4	4 700 000	33 476	29.01.19	29.01.2019 Офис (С), 140,4 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/20» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24/20 4 700 000 Р Если Вы хотите иметь успешный бизнес и хорошее, выгодное вложение своих денежных средств, обратите внимание на данный объект! Предлагаем Вам отличное офисное помещение, расположенное в центре деловой жизни города. Данная недвижимость является идеальным вариантом для офиса Вашей компании. Отличная транспортная развязка, все сервисы в радиусе 100 м. Помещение кабинетного типа, общей площадью 140,4 кв.м. находится на пятом мансардном этаже отдельно стоящего здания, расположенного на первой линии. Состоит из 6 различных комнат, 1 санузел. В данный момент помещение пустует и у Вас есть отличная возможность, оборудовать его под свой бизнес. Документы готовы к продаже. Возможна продажа по помещениям. Находится на пересечении Лево-Булачной и Чернышевского, в 500 м. от развлекательного комплекса Пирамида, Высокий транспортный и пешеходный трафик, удобные подъездные пути, рядом расположены остановки общественного транспорта. До кремля и вокзала 1 км. Рядом такие улицы: Лево-Булачная, Право-Булачная, Чернышевского, Тази Гизата, Московская, Площадь тысячелетия, Кремль. С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/187915827/
13	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24/20	191	15 738 400	82 400	31.01.19	31.01.2019 Свободное назначение, 191 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/20» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24/20 15 738 400 Р Продаю помещение свободного назначения площадью 191 кв. м. в самом центре г. Казань по ул. Лево-Булачная дом 24/20, на пересечении с улицей Чернышевского, Вахитовский район. Отдельный вход. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Первая линия, имеется собственная входная группа с ул Чернышевского и вход со двора, большой пешеходный трафик. Помещение площадью 191 кв. м, свободная планировка, высокий цоколь с окнами, приточно-вытяжная вентиляция, сигнализация, свой с/у, парковка во дворе. Помещение находится в офисном центре и поэтому возможна покупка под любой вид бизнеса (хостел, офисы, представительство, сфера услуг, мед. центр, образовательные или развлекательные учреждения , клуб и т. д.) В шаговой доступности метро ст. Кремлевская, Кремль, улица Баумана, Ж/Д Вокзал, Колхозный рынок, ЦУМ, Дворец спорта, Центральный стадион. Район улиц : Право-Булачная, Московская, Ки-	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/169768600/

№	Местоположение	Площадь помещения, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						ровский переулок, Тази Гиззата, Саид Галеева, Островского, Рустема Яхина, Профсоюзная. Звоните!!! Оперативно организуем просмотр! *Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА! *Все лучшие предложения под Ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав название нашей компании "Недвижимость и Закон". Номер объекта: 1/541580/133 без НДС	
14	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	271	19 800 000	73 063	31.01.19	31.01.2019 Свободное назначение, 271 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А 19 800 000 Р Арт. 4499359 Продаётся отличное коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 271 кв.м. расположенное по улице Университетская, д. 10а. Помещение расположено на 3 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Расширенные оконные проемы, заниженные подоконники привлекают еще больше внимания со стороны пешеходного трафика. Рядом расположены улицы Баумана, ул. Лево-Булачная, ул. Право-Булачная, ул. Профсоюзная, ул. Островского, находящиеся в центре города, где пересекаются потоки местных жителей, работников многочисленных офисов, а также туристов. Такие локация обеспечивают стабильный поток покупателей практически для любого вида бизнеса, будь то торговля или сфера общественного питания. В шаговой доступности ВУЗы, что еще усилит поток потенциальных клиентов. В 10 минутах находится станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры Кольцо, Свита Холл, Гум. Время начать свое дело, а для этого скорее звони нам! Любая форма оплаты, поможем с оформлением и одобрением ипотеки, полное юридическое сопровождение. С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/199285257/
15	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	272	17 800 000	65 441	29.01.19	29.01.2019 Свободное назначение, 272 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А 17 800 000 Р Арт. 4499408 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, расположенное по адресу ул. Университетская, д. 10а. Общая площадь 272 кв.м. Особое внимание привлекают расширенные оконные проемы и заниженные подоконники, которые придают величественный вид зданию. Помещение расположено на 4 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Рядом огромный туристический трафик с улиц Баумана, ул. Право-Булачная, Лево-Булачная, ул. Профсоюзная. Расположено на первой линии, очень высокий автомобильный и пешеходный трафик, рядом станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры ГУМ, Кольцо, Свита Холл. Возможное использование офисное помещение или торговое помещение. Возможно оформление ипотеки. С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198148022/
			мин	31 452			
			среднее	63 141			
			макс	100 000			

Таким образом, диапазон цен предложений о продаже коммерческих помещений по состоянию на дату оценки колеблется от 31 452 руб./м² до 100 000 руб./м², среднее значение составляет 63 141 рубль за квадратный метр. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, отделке, площади, наличии мебели и др.

Таблица 10.6 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объектов оценки (земельные участки под производственно-складскую застройку, расположенные в промышленных зонах г. Казань)

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район	134 000	100 000 000	746	23.01.2019	23.01.2019 Участок 13,4 га (промназначения) 100 000 000 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район Свободные от застройки земельные участки 45 000м ² и 89 000м ² , всего 13,4 Га, находятся на первой линии М-7, участок вытнут вдоль дороги, назначение - земли промышленности, коммуникации поблизости, рядом	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13.4_ga_promnaznac_heniya_1580926583

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						развитая придорожная инфраструктура, в непосредственной близости пригород Казани и крупная развязка М7-Казань-Зеленодольск. Возможное использование - АЗС, придорожный сервис и гостиница, логистический или производственный комплекс, оптовый магазин или гипермаркет ориентированный на транзитный или въездной/выездной трафик в г.Казань. Возможен аргументированный торг.	
2	Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 7	10 000	20 000 000	2 000	15.01.2019	15.01.2019 Участок 100 сот. (промназначения) 20 000 000 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 7 Продам земельный участок 1 Га в собственность, промназначения, на трассе М-7 ("Индустриальный Парк М7"). Участок ровный, без построек, находится среди действующих и строящихся резидентов. Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы. В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор. Готовая инженерная инфраструктура: газ, электричество, вода, оптико-волоконный кабель. Низкий земельный налог. Удобное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от Казани. Асфальт до участка. Имеется возможность сделать отдельный заезд. Продажа от собственника. Без комиссии	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_955950724
3	Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	8 600	12 964 500	1 508	09.01.2019	09.01.2019 Участок 86 сот. (промназначения) 12 964 500 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица Продаю участок промышленного назначения 8643 кв.м. в Индустриальном парке "М-7", кад. № 16:20:080802:146. Участок ровный, без построек, земля в статусе Greenfield. Участок находится среди действующих и строящихся резидентов, возможна кооперация производства в смежных областях (переработка полимеров, производство высокотехнологичного оборудования и материалов, металлообработка, деревообработка и др.). Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы. Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Низкий земельный налог. В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор. Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от города Казань. Удобные подъездные пути (лепестковая развязка) и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон. В наличии участки от 30 соток до 5Га (возможно межевание).	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot_promnaznacheniya_1185927111
4	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	47 000	64 470 000	1 372	10.01.2019	10.01.2019 Участок 4.7 га (промназначения) 64 470 000 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица Продаётся участок 4,7 га (кад. № 16:20:080802:163) в пос. Новониколаевский, ул. Центральная (800 м. до г. Казань, 700м. до федеральной трассы М7). Идеальное место для расположения логистического комплекса, организации производства, складов, строительной базы. Наличие технической возможности подключения к сетям электро-снабжения, газоснабжения, водоснабжения. Возможно присоединение к ж/д ветке около участка (ближайшая ж/д станция Левченко - 13 км). Дорога с круглосуточным трафиком (среднесуточный трафик 5-6 тыс. авто/сут, 60 % трафика - грузовые автомобили) является въездом с федеральной трассы М-7 «Волга» в Авиастроительный район г.Казани с новым дорожным покрытием и освещением. Участок находится в 700 метрах от федеральной трассы «М-7 «Волга» с круглосуточным транзитным трафиком в 25-30 тыс. авто/сут. Возможно присоединение к ж/д ветке (ближайшая ж/д станция Левченко - 13 км). Удобная транспортная доступность и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.7_ga_promnaznacheniya_1486739497

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
5	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4	5 800	8 800 500	1 517	14.01.2019	14.01.2019 Участок 58 сот. (промназначения) 8 800 500 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4 Продам земельный участок 5867 кв.м. Кадастровый номер участка: 16:20:080802:190 Участок расположен в Пос. Новониколаевский, ООО "Индустриальный парк "М-7" Участок промышленного назначения, в статусе Greenfield. Земельный участок ровный, без построек, на первой линии парка. Рядом расположены действующие резидентные, возможна кооперация производства в смежных областях (переработка полимеров, производство высокотехнологичного оборудования и материалов, металлообработка, деревообработка и др.). Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы. Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Низкий земельный налог. В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутривосстановительные дороги, возведен капитальный забор. Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от города Казань. Удобные подъездные пути (лепестковая развязка) и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон. В наличии участки от 30 соток до 5Г (возможно межевание).	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_1573986852
6	Республика Татарстан, г. Казань, Горьковское шоссе.	40 400	50 000 000	1 238	09.11.2019	09.01.2019 Участок 4.04 га (промназначения) 50 000 000 Р Татарстан, Казань, Горьковское шоссе 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 актами, регулирующими порядок размещения таких объектов. Подъездные пути имеются.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.04_ga_promnaznacheniya_1103402760
7	Татарстан, Казань, ул. Школьная 58 (Васильево)	71 900	78 000 000	1 085	09.01.2019	09.01.2019 Участок 7.19 га (промназначения) 78 000 000 Р Татарстан, Казань, ул. Школьная 58 (Васильево) Продам три смежных земельных участка (свободная территория Васильевского стекольного завода) общей площадью 719 сот. Разрешенное использование: для производственной деятельности: кадастровый номер 16:20:010123:41-78 соток кадастровый номер 16:20:010123:42 – 195 соток кадастровый номер 16:20:010123:50 – 446 соток Между участками проходит ж/д линия (выделенная линия РЖД). Участки обнесены общим забором; находятся под круглосуточной охраной. Вся инженерная инфраструктура готова к эксплуатации (газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество). Отличная транспортная доступность, транспортные развязки. По краю участков берег р. Волги. Участки имеют ровную поверхность, без оврагов. Охраняемая территория, обеспеченность инфраструктурой и инженерными сетями, наличие ж/д ветки - эти факторы помогут организовать эффективное производство на данных участках! Отлично подойдет под размещение промышленной недвижимости, производство, складских комплексов, а также логистического центра для распределения товаров по Татарстану и регионам Приволжского федерального округа. СООТВЕТСТВУЕТ государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нор-	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.19_ga_promnaznacheniya_1211776618

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						мативам: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Получено решение об установлении размера санитарно-защитной зоны. ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА УЧАСТКОВ ПО ОТДЕЛЬНОСТИ. Рядом п. Васильево, п. Залесный, п. Юдино, Казань, Октябрьский	
8	Татарстан, Казань, казань авиастроительный	70 000	121 000 000	1 729	20.01.2019	20.01.2019 Участок 7 га (промназначения) 121 000 000 Р Татарстан, Казань, казань авиастроительный Продам/сдам в долгосрочную аренду базу Серебряный Ключ(бывший тепличный комплекс и розлив артезианской воды). Кадастровые номера 16.50.310.603.1 и 16.50.310603.2 два участка один 30 соток, второй 6.8 Га. Местонахождение в черте города Казани, до трассы М7 порядка 700 метров, можно использовать под производство, хранилище, базу. Торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_qa_promnaznacheniya_580191995
9	Татарстан, Казань, Выборгский пер	3 400	6 500 000	1 912	24.01.2019	24.01.2019 Участок 34 сот. (промназначения) 6 500 000 Р Татарстан, Казань, Выборгский пер Предлагаем рассмотреть покупку земельного участка в пос. Левченко г. Казани. Выборгский переулок, 2а. — Площадь: 3453 кв.м. — Стоимость: 6 500 000 рублей (торг) — Категория: земли поселений — Зона многоэтажной жилой застройки: Ж4-Ж5 (согласно генплану г. Казани) - Под размещение склада или стоянки. - Возможна аренда участка. Подробнее по телефону. Звоните. Агентам комиссия!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_589911493
10	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Тихорецкая улица	4 000	12 000 000	3 000	22.01.2019	22.01.2019 Участок 40 сот. (промназначения) 12 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Тихорецкая улица Внимание! Поступил в продажу уникальный земельный участок в 40 соток, прямоугольной формы на 1-ой линии, пересечения улиц Тихорецкая и Крутовская! Отличная инфраструктура: - стабильный пешеходный и автомобильный трафик, - подъездные пути асфальт чистят круглый год, - вблизи призывной пункт «Патриот», СНТ №3 НПО СК им.Кирова, Крутовка и производства. Категория земли использования пром.назначения. Идеальный вариант для: производства любого вида деятельности, офисное здание, БЦ, автосервис, автоцентр/стоянка, гостиница, торгово-развлекательный центр, магазины оптовой и розничной торговли, медицинский центр. Документы на руках, чистая продажа! Звоните сейчас, станьте обладателем перспективного предложения! Показы по согласованию! Соседние складская, кулагина, техническая, тульская, магистральная, отарская, авангардная, модельная, тукая, фермское, оренбургский тракт, мамадышский, кул гали, центральная, борисковская, проспект победы.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1423882418
11	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район	3 400	6 800 000	2 000	01.01.2019	02.01.2019 Участок 34 сот. (промназначения) 6 800 000 Р Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район Участок прямоугольной формы. Приволжский район города Казань. Очень хорошее расположение, транспортная доступность, железнодорожная ветка вдоль дороги. Цена 200т.р за сотку Въезд с дороги, первая линия. Тех условие, разрешения на строительство от экологов и водоохраны на руках, берешь и строишь. Могу построить сам в короткие сроки арочные ангары, теплые и холодные, укатать все подъезды и выезды в бетон. Все максимально дешево и быстро. Такого участка Вам не найти. Звоните, отвечу на вопросы и покажу все как есть. Собственник физ.лицо. Оплачу работу агентств и посредников за помощь в продаже. Цена окончательная, продажа не срочная..	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_300035795
12	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район	2 500	4 950 000	1 980	25.01.2019	25.01.2019 Участок 25 сот. (промназначения) 4 950 000 Р Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район Земельный участок промназначения в приволжском районе города Казань. 25 соток. Земельный участок промышленного назначения для строительства: зданий и сооружений, производственных баз. Прямоугольной формы, въезд с асфальта. ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ.лицо. Тех условие, и различные разрешения на строительство на руках. По периметру забор. Предложение в данном виде актуально только 2 недели, после чего начинаем строительство. Звоните!!! Так же есть участок 34 сотки, продаем так-же из расчета 200тыс за сотку. По вашему желанию можем в течении 1-2 мес по-	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_899446665

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						строим арочные ангары шириной 15 метров и любой длины. Ангар арочный 15/15метров 600т.р. Утепление пено полиуретаном 250т.р Ангар 15/30метров 1.2млн.р Утепление пенополиуретаном 500т.р	
		мин		746			
		среднее		1 674			
		макс		3 000			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки под производственно-складскую застройку в промышленных зонах г. Казань по состоянию на дату оценки колеблется от 746 руб./кв.м. до 3 000 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 674 руб./м2. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади.

Таблица 10.7 Сведения о предложениях по аренде помещений торгово-офисного назначения, сопоставимых с оцениваемыми помещениями.

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
1	Республика Татарстан, г. Казань, Московская улица, 72/10	94,3	178 175	1 889	09.01.19	09.01.2019 Торговое помещение, 94.3 м² 178 175 Р в месяц Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Московская улица, 72/10 Здание расположено в историко-культурной заповедной зоне "Старо-Татарская слобода", на пересечении улиц Московская (бывшая ул.Кирова) и Парижской Коммуны. В зоне пешеходной доступности расположены: л.Татарстан, являющаяся одним из торговых коридоров Казани и связывающая центр города с ж/д вокзалом, речным портом, автовокзалом, торговые центры "Модная семья", "Муравейник", ЦУМ, Центральный рынок г.Казани. Остановка общественного транспорта, связывающая различные части города. Большие витринные окна дают возможность с большого расстояния увидеть объект и даже разглядеть предлагаемый товар или услуги. Коммуникации Электроснабжение – да Водоснабжение – холодное водоснабжение Теплоснабжение – центральное отопление Телекоммуникации – возможность подключения городской телефонной линии Лифты, эскалатор – нет Дебаркадер – нет Отделка Высота потолков - 3м Стены – гипсокартон Полы – керамогранит потолок –подвисной Армстрон Входная группа Отдельный вход Пластиковая входная группа в здании Дополнительная информация Парковка отсутствует	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_94.3_m_1280406542
2	Татарстан, Казань, ул Право-Булачная, 53	350	300 000	857	16.01.19	16.01.2019 Сдам помещение на Право-Булачной 53, 350 м² 300 000 Р в месяц Татарстан, Казань, ул Право-Булачная, 53 Сдам отдельно стоящее здание в Центре города Казани в Вахитовском районе по адресу: г.Казань, ул.Право-Булачная, д.53 , на пересечении ул.Право-Булачная и ул.Университетская. Общая площадь помещения - 350 кв.м. Помещение находится на первой линии от дороги, вход с ул.Право-Булачная, рядом транспортная остановка "Комбинат Здоровья". Помещение двухэтажное с балконами. Ранее в помещении осуществлял свою деятельность ресторан "Флер". Есть проект под ресторан, но рассмотрю и др арендаторов. Аренда без комиссионных и прочих доплат.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_na_pраво-bulachnoy_53_350_m_782987966
3	Республика Татарстан, г. казань, Лево-Булачная улица, 52	173	138 400	800	14.01.19	14.01.2019 Торговое помещение, 173 м² 800 Р в месяц за м² Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лево-Булачная улица, 52 Описание объекта: Сдается помещения площадью 173 кв.м. по адресу: ул. Лево-Булачная, 52 с возможностью увеличения на 45 кв.м. Расположение и инфраструктура: Помещение находится на исторической улице в центре города Казани. Рядом улицы: Баумана, Московская, Татарстан, Пушкина, Кремлевская, Профсоюзная. Характеристики помещения: Расположено на 1-й линии 1-м этаже С отдельным входом Высокий автомобильный трафик, близость остановок общественного транспорта Чистовая отделка Телекоммуникации: опτικο-волоконный кабель и выделенный интернет Развитая инфраструктура (Рестораны, кафе, столовые, банкоматы, салоны красоты, аптеки, медицинские и образовательные учреждения, государственные структуры). Помещение подойдет под: магазин, туристическое агентство, представительство. При необходимости можем сделать расчет пешеходного и автомобильного трафика. Звоните, все подробно расскажем! gm7191	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_173_m_1259541851



№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
4	Республика Татарстан, г. Казань, улица Кави Наджми, 1	170	136 000	800	17.01.19	17.01.2019 Офисное помещение, 170 м² 136 000 Р в месяц Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, улица Кави Наджми, 1 Сдается офисное помещение в центре города. Субаренда. Общая площадь 170 м2. Первый и цокольный этажи. Более подробная информация при общении.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_170_m_1403432536
5	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галиаскара Камала, 5а	250	175 000	700	28.01.19	28.01.2019 Свободное назначение, 250 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Галиаскара Камала, 5а 175 000 Р/мес. Сдается в аренду помещение свободного назначения в центре города на улице Галиаскара Камала, на первой линии на первом этаже двухэтажного здания. В помещении черновая отделка - предлагаются арендные каникулы. Представляет из себя два больших зала с коридором, разделяющим их, санузлов и подсобных помещений. Большой запас по электромощности. Собственная парковка. Потолки 3 метра. Подключен ко всем центральным коммуникациям. Собственная котельная. объявл. 8 963 047 УСН	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/181005994/
6	Республика Татарстан, г. Казань, Московская ул., 58	354,3	212 580	600	28.01.2019	28.01.2019 Свободное назначение, 354,3 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Московская ул., 58 212 580 Р/мес. дается в аренду помещение свободного назначения площадью 354,3 кв.м., расположенное в полностью отреставрированном историческом здании. Здание находится по адресу Московская д.58 (Дом Фукса). Объект в отличном состоянии. В помещении: Стильный лофт (отделка "Очищенный кирпич") Есть возможность повесить вывеску Отопление Вода Интернет Коммунальные платежи не входят в стоимость. Возле объекта имеется муниципальная и платная парковка. Общее количество мест -15 шт. Высота потолков-5 м. Помещение имеет общий вход. Также помещение подойдет под торговлю, офисы, турагентство, салон красоты, клиника, медцентр, стоматологию, фитнес, учебный центр, школа танцев, хостел, фотостудию. Профессиональная реставрация 2017 г. Объект на находится на первой линии от дороги. КУ и НДС включены	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/177292716/
7	Республика Татарстан, г. Казань, Московская ул., 58	130,2	91 140	700	28.01.2019	28.01.2019 Свободное назначение, 130,2 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Московская ул., 58 91 140 Р/мес. Этаж 2 из 3 Сдается помещение по адресу Московская 58. В отличном состоянии. В помещении: Телефон Интернет Электричество Отопление Доступ 24 часа Коммунальные платежи не входят в стоимость Возле объекта имеется платная/муниципальная парковка Общее количество машиномест 20 шт. Высота потолка 3 м Помещение имеет общий вход. Располагается на первой линии от дороги Высоки автомобильный и высокий пешеходный трафик Так же помещение подойдет под Пункт выдачи заказов, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Парикмахерская, Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр , Стоматология, Фитнес, Спортзал, Учебный центр, Школа танцев, Детский сад , Детский центр, Фотостудию С НДС, без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/198864250/
8	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Татарстан, 1	178	180 000	1 011	28.01.2019	28.01.2019 Свободное назначение, 178 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Татарстан, 1 180 000 Р/мес. Сдаю в аренду 3 помещения общей площадью 406 кв. м в новом сданном жилом комплексе "Казансу ", расположенного по улице Комсомольская напротив "Ак барс " банка. Помещения площадью 178,44 м2; Предчистовая отделка, витражное остекление. Ремонтные каникулы обсуждаются. расположены на первом этаже , на первой линии. Возможно объединение всех площадей .Цена договорная . объявл. 10 591 970 с НДС, без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/192362741/
9	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, 11	120,9	90 675	750	28.01.2019	28.01.2019 Свободное назначение, 120,9 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Парижской Коммуны, 11 90 675 Р/мес. В центре, на ул. Парижской Коммуны (в промежутке между ул. Московская и Булаком) сдается офис на 3-ем этаже 3-х этажного здания (на плане этажа	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/161635522/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						красным цветом выделены сдаваемые площади). Сдается только полезная площадь - без учета мест общего пользования (коридоры, санузлы и т.д.). В офисе выполнен ремонт. Коммунальная плата включена в арендную ставку. НДС включен. Окна выходят на ул. Парижской Коммуны. Хорошие, светлые кабинеты, от коридора отгорожены офисными стекло-металлическими перегородками. Есть возможность подключения интернета и телефонии. Санузел на этаже. На входе пункт охраны. Доступ в офис с 8.00 до 20.00. Во дворе здания благоустроенная, ухоженная зеленая зона. Кабинетное разделение см. на плане. объявл. 6 538 373 С НДС, без КУ	
10	Республика Татарстан, г. Казань, Право-Булачная ул., 35/2	102	121 200	1 188	28.01.2019	28.01.2019 Офис (А), 102 м ² в бизнес-центре «Булак» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, мкр. Центр, Право-Булачная ул., 35/2 121 200 Р/мес. В престижном бизнес центре "Булак", на 2 этаже сдается комфортабельный офис для успешной компании. Для работы созданы все условия. Юр. адрес. Постоянное кондиционирование помещений, доступ в офис по пластиковым картам, на окнах жалюзи, возможно подключение тв, компьютерной и телефонной сети. В стоимость аренды включен НДС, все эксплуатационные и коммунальные платежи, уборка. На территории имеется бесплатная парковка для гостей бизнес-центра. В шаговой доступности кафе-рестораны с разнообразной кухней, гостиницы, торгово-развлекательные центры, кинотеатры. Напрямую от собственника! Без процентов и комиссий! Успейте забронировать! Все подробности по телефону! Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191673073/
11	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата, 6/31	452	271 200	600	27.01.2019	27.01.2019 Офис (В), 452 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Тази Гиззата, 6/31, 271 200 Р/мес. Предлагаем вашему вниманию блок-офис, расположенный в центре города на пересечении улиц Московская и Тази Гиззата. Расположен на пятом этаже, оборудован всем необходимым для скорейшего заселения и старта либо продолжения вашего бизнеса. ОПС, СКД, блок питания, интернет, телефония, кондиционирование и вентиляция. Мебель на фото присутствует в кабинетах как есть. Пятый этаж. Рядом остановки общественного транспорта. Парковка. Коммунальные услуги не входят в стоимость аренды. объявл. 12 176 689 Этаж 5 из 5 Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/199649797/
12	Республика Татарстан, г. Казань, Московская ул., 3	452	280 000	619	29.01.2019	29.01.2019 Офис (В), 452 м ² в бизнес-центре «Семь слонов» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Московская ул., 31 280 000 Р/мес Сдам офисное помещение в центре с отдельным входом. Ремонт очень качественный, видео прилагается. Стилизированный интерьер и мебель вся как на фото остается и цена за аренду уже включает в себя ,кондиционирование ,вентиляция , система контроля доступа,сервер,телефон, кухня. Вопрос с парковкой решается за счет аренды парковочных мест, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Транспортная доступность в двух шагах, десять минут до станции метро Кремлёвская. Предложение от собственника без комиссии, по остальным вопросам звоните на сотовый объявл. 7 613 523 Этаж 5 из 5 Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/194153967/
13	Республика Татарстан, г. Казань, Московская ул., 13	237	118 000	498	27.01.2019	27.01.2019 Свободное назначение, 237 м ² в бизнес-центре «на ул. Московская, 13» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Московская ул., 13, 118 000 Р/мес. Этаж 4 из 4 Московская ул., 13/Чернышевского ул. (здание напротив ЦУМа). Сдам помещение коммерческого назначения площадью 237 кв. метров (полезная площадь 213 кв. метров) в самом центре Казани ! Нас легко найти! Здание расположено по адресу: Казань, Московская ул., 13 (напротив ЦУМа), в современном офисном центре с охраной. Презентабельное здание 2005 года постройки, красивый фасад, своя отдельная входная группа, круглосуточный доступ в помещение, предусмотрена бесплатная парковка для Вашего авто и Ваших клиентов. Просторное, светлое и удобное офисное помещение расположено на мансардном этаже над четвертым этажом здания. Помещение	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/170613709/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						с качественным современным ремонтом выполненным в "Эко" стиле. Офис предполагает несколько просторных кабинетов, санузел, комнаты для приема пищи. Возможна индивидуальная планировка помещения. Новая кровля, мощность кабеля 50 кВт. Рядом остановка общественного транспорта "ЦУМ", высокий пешеходный и автомобильный трафик. Большая бесплатная парковка для неограниченного количества Ваших клиентов возле Центрального стадиона. В шаговой доступности станция метро "Кремлевская". Наше предложение идеально для размещения: - учебного методического центра, - кабинета адвокатских и юридических услуг, - рекламного агентства, - агентства путешествий, - страховой компании, - нотариальной компании, - агентства недвижимости, - инженерного и сервисного центра, - творческой студии и мастерской. Удачное предложение для Вашего успешного бизнеса! Звоните прямо сейчас, чтобы договориться о просмотре! Подробнее: артикул объекта 62183 с НДС без КУ	
14	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	180	135 000	750	28.01.2019	28.01.2019 Офис (В), 180 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/1» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24, 135 000 Р/мес. Сдаю в долгосрочную аренду 4 этаж торгово-офисного здания в историческом центре Казани! Отдельный вход. Стильный ремонт, превосходный вид из окон офиса на Булак. Общая площадь помещения 180 кв.м. Помещение состоит из 5 просторных кабинетов, 3 подсобок и рецепции. Все в помещении готово для того, чтобы Вы и Ваши коллеги могли, не отвлекаясь на бытовые хлопоты, сосредоточиться на продуктивном и приятном рабочем процессе! Помещение сдается без мебели! Превосходное месторасположение для ведения Вашего бизнеса: исторический центр города (в ближайшей доступности такие ул. как Московская, Пушкина, Кремлевская, Профсоюзная и т.д.), один из наиболее высоких пешеходных и автомобильных трафиков, удобная транспортная доступность (остановки автобусов и троллейбусов ул. Московская и Чернышевского, станция метро "Кремлевская"). КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ВКЛЮЧЕНЫ В СТОИМОСТЬ Торопитесь, пока Вас не опередили конкуренты! Подробнее: артикул объекта 67696 без НДС с КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/186464395/
15	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	180	81 000	450	28.01.2019	28.01.2019 Офис, 180 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24 81 000 Р/мес. Этаж 4 из 4 Сдаю в долгосрочную аренду офис свободного назначения в центре г. Казани, расположенное в Вахитовском районе по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24. Помещение находится в нежилом здании на 4-этаже общей площадью 180 кв.м. Пять просторных кабинетов, отдельная (своя) входная группа с пер. Кирова,. Активный трафик, отличная транспортная доступность, рядом станция метро "Кремлевская". В округе сосредоточение административных, торговых и офисных зданий, ВУЗов, прогулочных зон. Помещение может быть использовано под любой вид деятельности, офис, продажи, оказание услуг и т.д. Подробнее: артикул объекта 105711 Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197400113/
16	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	161,9	80 950	500	27.01.2019	27.01.2019 Офис (В), 161,9 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/1» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24, 80 950 Р/мес. Сдаю в долгосрочную аренду помещение свободного назначения 161,9 кв.м. , расположенное на 2-ом этаже административного здания, находящегося в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24. Здание расположено на первой линии, большие витражные окна выходят на Булак! Помещение подходит под офис или предприятия сферы услуг. Интернет, телефон, охрана. Превосходное месторасположение для ведения Вашего бизнеса: исторический центр города, один из наиболее высоких пешеходных и автомобильных трафиков, удобная транспортная доступность (остановки автобусов, троллейбусов, станция метро). Все в помещении готово для того, чтобы Вы и Ваши коллеги могли, не отвлекаясь на бытовые хлопоты, сосредоточиться на продук-	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197636166/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						тивном и приятном рабочем процессе! Торопитесь, пока Вас не опередили конкуренты! Есть другие помещения в этом здании, звоните, с радостью все расскажем! Подробнее: артикул объекта 106506 без НДС без КУ	
17	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24/20	191	150 000	785	20.01.2019	20.01.2019 Свободное назначение, 191 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/20» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24/20 150 000 Р/мес Помещение ранее использовалось для спортбара. Высокие потолки для цоколя свыше 3х метров. Вытяжка и приточка. Чистовая отделка, свободная планировка. Расположение на улице чернышевского /левобулачная. Есть не полноразмерные окна. Коммуналка оплачивается отдельно. 2 входа-выхода. Сан/узлы, кондиционеры. объявл. 5 721 656 Этаж -1 из 5 Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/165568947/
18	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30	470	423 000	900	24.01.2019	24.01.209 Офис (В), 470 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 30» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 30, 423 000 Р/мес. Помещение свободного назначения в центре города. Высокий автомобильный трафик. Большая парковка со шлагбаумом. Свободная планировка, окна. Имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, скоростной интернет. 2 входные группы. Этаж 1 из 1 Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/200245352/
19	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30	800	960 000	1 200	29.01.2019	29.01.2019 Свободное назначение (В), 800 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 30» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 30, 960 000 Р/мес. Этаж 1 из 6 Бизнес-центр Лево-Булачная,30 предлагает в аренду помещение свободного назначенияс 800² на первом этажа здания: - помещения с окнами, имеется центральная система вентиляции и кондиционирования - 2 провайдера - Мегафон и МТС (В основном все на МТС) - бесплатная парковка в центре города. Помещение сдается с ремонтом. Арендная ставка 1200 руб./кв.м. Оплата за первый и последний месяц. Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично, записавшись на просмотр! Ждем Вас, прямое предложение от собственника, без риэлтерской комиссии без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191284921/
20	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30	250	200 000	800	27.01.2019	27.01.2019 Офис (В), 250 м² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 30» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 30, 200 000 Р/мес. Бизнес-центр Лево-Булачная,30 предлагает в аренду офис 250² на 2-м этажа здания: - Блок офис состоит из 5 кабинетов. - все помещения с окнами, имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, - 2 провайдера - Мегафон и МТС (В основном все на МТС) - бесплатная парковка в центре города. Помещение сдается с ремонтом. Назначение: представительство компании, офис. Арендная ставка 800 руб./кв.м. Оплата за первый и последний месяц. Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично, записавшись на просмотр! Ждем Вас, прямое предложение от собственника, без риэлтерской комиссии Узнайте больше УСН, без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/187585395/
21	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата, 1Б	140	56 000	400	28.01.2019	28.01.2019 Свободное назначение, 140 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Тази Гиззата, 1Б 56 000 Р/мес. Сдается помещение свободного назначения по адресу Тази Гиззата 1Б. Помещение требует ремонта. В помещении: Телефон Интернет Электричество Отопление Охрана Проведено водоснабжение Запасной вход Доступ 24 часа Есть возможность повесить вывеску Коммунальные платежи не входят в стоимость. Возле объекта имеется платная парковка. Общее количество машиномест 3 шт. Высота потолка 2,7 м. Помещение имеет общий вход. Также помещение подойдет под Пункт выдачи заказов, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Учебный центр, Фотостудию, Студию звукозаписи. Этаж 4 из 4 С НДС, с КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/196075253/
22	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, 31	820	540 000	659	27.01.2019	27.01.2019 Свободное назначение, 820 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, ул. Островского, 31, 540 000 Р/мес. Этаж 1 из 4 Предлагаем вам в аренду коммерческое помещение в центре г. Казани, на ул. Островского 31. Общая площадь	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/190031224/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						756, 3 кв. м. 1 этаж 339, 1 кв. м. , цоколь 417, 2 кв. м.1 линия. Главный вход с улицы Островского, есть еще два входа со двора. Разрешенная электрическая мощность 60 КВт. Есть возможность увеличения мощности. Просторный холл, высокие потолки, большие просторные окна. Центр Вахитовского района и деловой инфраструктуры города: напротив Спа Комплекс Лучано, рядом в 10 минутах ходьбы метро Площадь Тукая и т. д. Рядом расположены улицы: Университетская, Пушкина, Баумана. ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ЛЮБОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ! Звоните, оперативно организуем просмотр!!! Номер объекта: 1/544739/133 с НДС, без КУ	
23	Республика Татарстан, г. Казань, Право-Булачная ул., 35/2	101,9	122 000	1 197	29.01.2019	29.01.2019 Офис (А), 101,9 м² в бизнес-центре «Булак» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, мкр. Центр, Право-Булачная ул., 35/2 122 000 Р/мес Площадь 101,9 м² Этаж 2 из 5 Помещение Свободно Класс А Элитный офис. Отдельный вход на 2 этаже. Перекресток ул. Чернышевского ул. Право-Булачная. Презентабельный офис в центре города, на проходимом месте. Место под вывеску. Удобная транспортная доступность. БЦ Булак 2 ый этаж офис 102. Класс А. Парковка на подземной/наземной в аренду. Кондиционирование, компьютерная и телефонная сеть, доступ в офис по пластиковым картам, чистовая отделка, жалюзи. В стоимость аренды офиса включено: все эксплуатационные платежи, все коммунальные платежи, уборка 1 раз в день, НДС включено. объявл. 10 951 072 С КУ, с НДС	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/194180220/
			мин	400			-
			среднее	811			
			макс	1889			

Таким образом, диапазон цен на арендные ставки за коммерческие нежилые помещения, территориально близкие с местоположением оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки колеблется от 400 руб./кв.м. до 1889 руб./кв. м в месяц. Среднее значение составляет 811 руб./м2 в месяц. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении предлагаемых к аренде объектов, различием в площадях и назначении, качестве отделки и иных характеристиках.

Таблица 10.8 Сведения о предложениях по аренде помещений складского назначения, сопоставимых с помещениями в оцениваемых зданиях Картофелехранилищ.

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
1	Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1	1300	240 500	185	25.01.19	25.01.2019 Склад, 1 300 м² Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1 240 500 Р/мес Производственно-складское помещение -высота потолков 10м, -высота ворот 4м, -неотапливаемое, -кран-балка 2т, - блочное, -мощность 100кВт, -близость трассы М7; -есть офисные помещения, есть помещение в других направлениях Тэцевская, Гудованцева, А. Кутуя, Миля, Родины Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните С НДС, без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191905309/
2	Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1	1325,8	196 000	148	30.01.19	30.01.2019 Склад, 1 325,8 м² Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1 196 000 Р/мес. Сдается помещение свободного назначения по адресу Тэцевская д.1 корп. 1. Помещение требует ремонта . В помещении: Электричество Охрана Проведено водоснабжение Запасной вход Доступ 24 часа Есть возможность повесить вывеску Коммунальные платежи не входят в стоимость Возле объекта имеется бесплатная парковка Общее количество машиномест 10 шт. Высота потолка 5 м Помещение имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги Высокий автомобильный трафик Также помещение подойдет под Склады, Производство. Помещение на планировке СН 4/2 Звоните, предложение от собственника, без комиссии. С НДС, с КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/195417290/
3	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Гудованцева, 1Б	265,8	69 108	260	30.01.19	30.01.2019 Склад, 265,8 м² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Гудованцева, 1Б 69 108 Р/мес. Сдается складское помещение по адресу Гудованцева, 1 Б . В помещении требует косметический ремонт. В помещении: Электричество Отопление	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/194976485/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						Охрана Проведено водоснабжение Западной вход Доступ 24 часа Есть возможность повесить вывеску Имеется разгруз-погрузочная зона Коммунальные платежи не входят в стоимость Возле объекта имеется бесплатная парковка Общее количество машиномест 40 шт. Высота потолка 5 м. Есть возможность перепланировки. Помещение имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги Высокий автомобильный трафик Также помещение подойдет под Производство Помещение на планировке СН 3/1, 3/2, 2/1 . Звоните, предложение от собственника, без комиссии. С НДС, с КУ	
4	Татарстан респ., Зеленодольский район, Новониколаевский поселок, Овражная ул., 7	850	212 500	250	30.01.19	30.01.2019 Склад (С), 850 м ² в складе «на ул. Овражная, 7» Татарстан респ., Зеленодольский район, Новониколаевский поселок, Овражная ул., 7 212 500 Р/мес. Сдается в аренду неотапливаемый склад, площадью 850 кв.м в Индустриальном парке "М7". Ровный пол, высота потолков 5 метров, высота ворот 3,5 x 2,5 метра. Подключены коммуникации: электричество, вода. К помещению прилагается участок 5000 кв.м, возможность размещения автопарка. До здания заасфальтированная дорога. Помещение расположено в 50 метрах от КПП Индустриального парка, что позволяет легко выехать и заехать из любой точки отправления. Отличные подъездные пути, здание расположено в 300м от трассы М7 "Волга" и 800м от "Казаньоргсинтез". объявл. 10 041 834 без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189460082/
5	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Рахимова, 8к16	308	45 000	146	29.01.19	29.01.2019 Склад (В), 308 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Рахимова, 8к16 45 000 Р/мес. Склад отапливаемый, готовые стеллажи, электро и тепло энергия по счётчику! По вопросам звоните без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197426395/
6	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Рахимова, 8	650	143 000	220	06.09.2018	06.09.2018 Производство, 650 м ² в производственно-складском комплексе «на ул. Рахимова, 8к53» Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Рахимова, 8 143 000 Р/мес. Сдаются производственные помещения, можно использовать под склад. Высота потолков 8м, пол -бетон, ворота промышленные. Имеются подсобные помещения для персонала с сан.узлом. Коммуникации: водопровод, канализация, электроэнергия, центральное отопление. Удобные подъездные пути. Также имеются офисные помещения, контейнеры. С НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/193082094/
7	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 191	650	110 500	170	25.01.2019	25.01.2019 Склад (С), 650 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 191 110 500 Р/мес. "Сдается производственное помещение площадью 561 кв.м. Не отапливается. Кран-балка 3т Стеновые плиты, ровные полы; Перегородка; Высота потолков 8 м; Ворота 4 м; Общий санузел и канализация; Допустимая мощность электроприборов до 20 кВт; Подъездные пути в удовлетворительном состоянии; Общее уличное видеонаблюдение; Круглосуточная охрана и парковка." без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/155629740/
8	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 191	891,4	151 538	170	30.01.2019	30.01.2019 Производство, 891,4 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 191 151 538 Р/мес. Сдается производственное помещение по адресу Тэцевская 191. В удовлетворительном состоянии. В помещении: Электричество Охрана Доступ 24 часа Есть возможность повесить вывеску Коммунальные платежи входят в стоимость Возле объекта имеется бесплатная парковка Общее количество машиномест 50 шт. Высота потолка 11,1 м Есть кран-балка г/п 3,2 т. Помещение имеет отдельный вход. Высокий автомобильный трафик Помещение на планировке СН 1/1, СН 1/2, СН 1/3, СН ¼ Звоните, предложение от собственника, без комиссии. С НДС с КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/194873915/
9	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 187	1417	354 275	250	29.01.2019	29.01.2019 Склад (В), 1 417 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 187 354 275 Р/мес. Сдаётся в аренду складское помещение площадью 1417 кв.м. Высота 9 м. Ворота автоматические с дистанционным управлением 4 шт (ширина 7 м и высота 4,5 м - 2 шт, ширина 4 м и высота 4,5 м со встроенной калиткой -2 шт) Наличие кран балки 3,2 тонны - 2 шт. Высота до кран балки 5 м. Возможность заезда еврофуры Удобные разворотные площадки Асфальтированная территория Промышленные бес-	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191062253/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						пыльные полы Окна высотой 2 м по трём сторонам Стены из утепленных сэндвич панелей 150 мм Кровля из утепленных сэндвич панелей 200 мм Круглосуточная охрана. Без НДС без КУ	
10	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 1	1400	259 000	185	24.01.2019	24.01.2019 Склад, 1 400 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 1, 259 000 Р/мес. Производственно-складское помещение -высота потолков 10м, -высота ворот 4м, -неотапливаемое, -кран-балка 2т, - блочное, -мощность 100кВт, -близость трассы М7; -есть офисные помещения, есть помещение в других направлениях Тэцевская, Гудованцева, А. Кутуя, Миля, Родины Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните. Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/200246143/
11	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 181	470	164 500	350	24.01.2019	24.01.2019 Склад, 470 м ² в торговом доме «Северный» Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 181 164 500 Р/мес. Сдам в аренду гаражно-складское помещение состоящие из трёх боксов с ямой под ремонт грузового автотранспорта, кран балка 3 тон, расположенную на первой линии по ул. Тэцевская. Общая площадь 470 М2. Также на территории базы можно арендовать 3-х этажное офисное здание в аренду 726,2кв.м ,На 2-ом и 3-ем этаже располагаются офисы с кабинетами для сотрудников и руководителя, имеется кафе для сотрудников. На территории возможно расположение большого количества техники, при необходимости. На базу заходит газ(собственная котельная с двумя современными бельгийскими котлами),так же на территории своё ТП на 250 кВт, с возможностью увеличения до 450 кВт, большая парковка, удобный выезд на трассу М7, и многое другое. Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/200245927/
12	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 271	650	91 000	140	25.01.2019	25.01.2019 Склад (С), 650 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 271 91 000 Р/мес. Производственно-складское помещение -высота потолков 8м, -высота ворот 2,5м, -неотапливаемое, -кран-балка 10т, - блочное, -мощность 100кВт, -близость трассы М7; с НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/155627530/
13	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 271	162	22 680	140	25.01.2019	25.01.2019 Склад (С), 162 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 271 22 680 Р/мес. Сдается в аренду производственно-складское помещение 1 этажа на охраняемой огороженной территории, -высота потолков 6м, -высота ворот 4м, -неотапливаемое, -блочное, -хорошие подъездные пути -пандус. Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните. С НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/16546784/
14	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14	500	100 000	200	30.01.2019	30.01.2019 Склад, 500 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14 100 000 Р/мес. Сдаем в аренду складские помещения . Также можем предоставить услуги ответ-хранения. В наличии есть свои автопогрузчики. Склады охраняются введомственной охраной, находятся под круглосуточном видео наблюдением. Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/196553548/
15	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14	300	90 000	300	30.01.2019	30.01.2019 Склад, 300 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14 90 000 Р/мес. Сдаются площади под ответ. хранение на холодном складе по адресу Северо-Западная 14. В помещении: Электричество Охрана Запасной вход Пандус Имеется разгруз-погрузочная зона Коммунальные платежи входят. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Общее количество машиномест 10 шт. Высота потолка 6 м. Помещение имеет общий вход. Ставка: от 50 до 100 включительно 400 руб от 101-200 350 рублей/м2 от 201-300 300 руб/м2 с НДС с КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191459415/
16	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14	450	88 200	196	30.01.2019	30.01.2019 Склад, 450 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14 88 200 Р/мес. Сдаем в аренду склад, либо берем на ответ.хранение Аренда от 196 руб. за м2 склад сухой, потолки высокие, хранение в два яруса. Принимаем груз на паллетах. Оказываем услуги по погрузке и разгрузке. Район ТЭЦ-3 Рядом М7, удобные подъездные пути в любое время года. объявл. 6 663 602 без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/165620758/

№	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
17	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 17А	4360	806 600	185	17.01.2019	17.01.2019 Склад (В), 4 360 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 17А 806 600 Р/мес. Сдам складскую базу состоящую из холодных и тёплых складов, из которых холодные склады 2910 кв.м. с кран-балкой, теплые 1450 кв.м., расположенных на огороженном бетонированном участке, площадью 80 соток по ул. Северо-Западная, 17а, в непосредственной близости с ул. Тэцевская, рядом с трассой М-7. без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/177059027/
18	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул.	8000	1 792 000	224	01.06.2018	01.06.2018 Склад, от 500 до 8 000 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул. от 112 000 до 1 792 000 Р/мес. даем в аренду холодные склады, можно под ответ.хранение (на выбор). Площадь 500-8000 кв.м, наличие собственной железнодорожной ветки, круглосуточная охрана (внутренняя и вневедомственная), тревожная кнопка и видеонаблюдение. 7 подъездных авто и ж/д пандусов (для разгрузки/погрузки вагонов, пандус по всей длине склада). 5 погрузчиков Nissan, автомобильные весы Тензо-М, каршки, грузчики. Также имеются офисные помещения для зав.складов и кладовщиков. Имеется телефонная линия и интернет (оптика). Склад расположен в районе Казаньоргсинтез (ТЭЦ), недалеко от федеральной трассы М7. С НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/164887423/
			мин	140			
			среднее	207			
			макс	350			

Таким образом, диапазон цен на арендные ставки за складские помещения, территориально близкие с местоположением оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки колеблется от 140 руб./кв.м. до 350 руб./кв. м в месяц. Среднее значение составляет 207 руб./м2 в месяц. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении предлагаемых к аренде объектов, различием в площадях и назначении, наличием ГПО, отопления и иных характеристиках.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние не недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.

Ценообразующие факторы и обоснование их значений⁴

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	

4 <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Перечень ценообразующих факторов для оцениваемых объектов недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе отчета.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости⁵

Изменение стоимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

- базовые потребности в аренде объектов недвижимости, в варианте их использования;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры;
- стиль и уровень жизни.

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

- экология;
- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

⁵ Источник информации: <http://subschet.ru/>

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этаж и др.;

- качество строительства и эксплуатации;

- наличие коммунальных услуг;

- функциональная пригодность;

- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;

- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;

- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Вывод: по мнению оценщика, основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:

- Местоположение;

- Площадь построек;

- Уровень отделки;

- Площадь прилегающего земельного участка;

- Расположение относительно красной линии;

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования. Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

При анализе НЭИ улучшений приняты во внимание следующие обстоятельства:

- предполагаемое использование отчета об оценке – для принятия управленческих решений,
- предполагаемое использование зданий на ул. Северо-Западная как производственно-складских.
- предполагаемое использование помещений в административном здании на ул. Лево-Булачная как торгово-офисных.

ВЫВОДЫ НЭИ

На основании проведенного анализа изменение текущего использования объектов представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая расположение и конструктивные особенности объектов, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование в качестве производственно-складских объектов и коммерческих помещений.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

12.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Беседы с балансодержателем.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

12.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

12.3. Подходы к оценке имущества

12.3.1. Затратный подход

Для оценки недвижимости.

Подход к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций, и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} \times (1 - И),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СЗ – стоимость прав на земельный участок;

$C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка (здания, сооружения), без учета износа;

И – накопленный износ улучшений земельного участка (здания, сооружения);

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка;
3. Определение потерь стоимости в результате накопленного износа улучшений земельного участка.

Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий, сооружений.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания (сооружения). Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

✓ *Физический износ* – отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);

- стоимостный;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является *экспертный*. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

✓ *Функциональный износ* – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина *устраняемого износа* определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К *неустранимому функциональному износу* относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

✓ *Внешний износ (экономическое устаревание)* – это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается совокупный износ.

Совокупный (накопленный) износ объекта оценки определяется как сумма потерь стоимости под воздействием всех факторов устаревания (износа) по соотношению:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{вн}})$$

12.3.2. Сравнительный (рыночный) подход

Для оценки недвижимости.

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с аналогичными, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Аналог объекта оценки – сходный по своим экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. На сегодняшний день в российской оценочной практике вместо информации о ценах свершившихся сделок с объектами недвижимости Исполнитель, как правило, имеет дело с ценами предложений к продаже различной недвижимости.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость данного рынка, а также то,

что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода применяются методы: прямого сравнения продаж, статистического моделирования цены.

При применении *метода прямого сравнения продаж* выбирается единица сравнения, как правило, это стоимость 1 м², затем определяются ценообразующие факторы или параметры, по которым выполняются корректировки продажной цены объекта сравнения. В общем случае это следующие параметры:

Права собственности. Учитываются ограничения на права собственности. Условия финансирования. Учитываются условия расчетов, которые влияют на стоимость объекта.

✓ Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

✓ Состояние рынка. Корректировка на состояние рынка учитывает изменение рыночных условий, происходящих с течением времени: инфляцию, дефляцию, изменение налогового законодательства, изменения в предложении и спросе и т.п.

✓ Физические характеристики. Практически всегда объекты сравнения имеют различные физические характеристики: технические, ресурсные, наработка с начала эксплуатации и после ремонта и т.п. Перечень основных физических характеристик, которые следует учитывать при корректировке цены продажи, определяется соответствием объекта оценки и аналога, действующим и планируемым к введению в ближайшее время ограничениям, стандартам и нормативам и т.п.

Экономические характеристики. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода

2.3.3. Доходный подход

Для оценки недвижимости.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта. Следует отметить, что доходный подход дает сколько-нибудь надежные результаты только тогда, когда можно уверенно прогнозировать на длительную перспективу такие показатели, как денежные потоки, затраты, процентные ставки дохода. Кроме того, большую сложность имеет определение долевого коэффициента. В условиях нестабильной экономики России, трудно быть уверенным в таких прогнозах. Кроме того, большую сложность имеет определение долевого коэффициента

12.4 Применение подходов для расчета рыночной стоимости объектов оценки

В соответствии с п. 24 ФСО №1 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 11 ФСО №1, 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.

С целью определения возможности применения вышеуказанных подходов Исполнителем были проанализированы п. 12-20 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил Оценщику выделить основные условия применения каждого из подходов.

Основные условия применения затратного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1);
- возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

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 (п.20 ФСО №1).

Основные условия сравнительного подхода:

- доступность достоверной и достаточной для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО №1).

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 (п.14 ФСО №1).

Основные условия доходного подхода:

- существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

Выбор и обоснование отказа от применения методов оценки земельного участка

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие рыночной информации о предложениях земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке рыночной стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж сравнительного подхода

12.5. Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Объекты складской недвижимости на ул. Северо-Западная имеют незначительный износ, а также, у оценщика имеются вся необходимая информация для расчета стоимости замещения методом сравнительной единицы затратного подхода.

Исходя из вышеописанных рассуждений, анализа структуры объектов оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости, представленного к оценке *недвижимого имущества* применение **затратного подхода**.

При выборе методов оценки складской недвижимости на ул. Северо-Западная в рамках затратного подхода Оценщик руководствовался объемом и качеством предоставленной Заказчиком информации об объектах. В рамках затратного подхода Оценщик использовал **метод сравнительной единицы затратного подхода**.

В соответствии с п. 24а ФСО-7, затратный подход неприменим для «...частей, например жилых и нежилых помещений». Принимая во внимание весомость данного аргумента, Оценщик отказывается от применения затратного подхода к оценке коммерческих помещений на ул. Лево-Булачная д. 56.

Сравнительный подход был применен для коммерческой недвижимости по ул. Лево-Булачная г. Казань, т.к. в условиях развитого рынка коммерческой недвижимости г. Казань предложения на продажу аналогичных объектов недвижимости на вторичном рынке присутствуют в достаточном количестве.

Для складской недвижимости на ул. Северо-Западная сравнительный подход не применялся, т.к. предложения по аналогичным объектам представлены, в основном, в составе производственных баз и комплексов, состоящих из разного количества объектов недвижимости различного назначения и конструктивного исполнения. Выделение соответствующей доли аналогичного объекта в составе комплекса затруднительно, так как в предложениях данная информация отсутствует, что делает применение сравнительного подхода невозможным.

Доходный подход применялся для оценки как складской, так и торгово-офисной недвижимости, поскольку рынок аренды аналогичных помещений в Казани высоко развит, соответственно Оценщик имеет необходимую информацию для проведения оценки данным подходом. В рамках доходного подхода к оценке складской и торгово-офисной недвижимости был использован **метод капитализации дохода**.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (земельный участок с неотделимыми улучшениями - зданиями, сооружениями), 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:

$$C_{\text{ЗП}} = C_{\text{ЗЗ(СВ)}} - C_{\text{И}} + C_{\text{зем.уч.}}$$

где:

$C_{\text{ЗП}}$ – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$C_{\text{ЗЗ(СВ)}}$ – затраты на замещение (воспроизводство);

$C_{\text{И}}$ – совокупный износ объекта оценки;

$C_{\text{зем.уч.}}$ – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Таким образом, решение задачи разбивается на 2 этапа:

- оценка стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка (зданий, строений, сооружений);
- оценка стоимости земельного участка.

13.1. Определение полной стоимости замещения (восстановления) стоимости зданий и сооружений затратным подходом

Расчет стоимости замещения объекта недвижимости методом сравнительной единицы затратного подхода

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность). Общая формула расчета стоимости представлена ниже:

$$C_{\text{З}} = C_{\text{ср.ед}} \times V, \text{ где:}$$

$C_{\text{З}}$ – стоимость замещения, руб.;

$C_{\text{ср.ед.}}$ - стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, шт), руб./ср. ед;

V – количество сравнительной единицы, (кв. м, куб. м, пог. м, шт).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определяется на основе данных, предоставленных собственником.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения ($C_{\text{ср.ед.}}$) в рамках данной оценки определяется на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих справочниках:

- Сборник УПВС №33 т. 38 (Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий Торговых баз, складов, хранилищ);

Порядок расчета ПВС объекта по справочникам УПВС:

Представленная в справочнике УПВС информация предназначена для использования при определении стоимости замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам оцениваемому объекту. Объектами оценки могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенные строительством.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-представителей.

Расчет стоимости замещения (восстановления) здания методом сравнительной единицы с использованием сборников УПВС проводится по формуле:

$$CЗ = C \times Kп \times K69-84 \times Kтер 69-84 \times K84-91 \times Kтер84-91 \times Kсмр 91-тек \times Vзд(Sзд) \times Kндс \times Kпп,$$

где:

CЗ – стоимость затрат на замещение, руб.;

C – стоимость строительства на единицу измерения в ценах на 01.01.1969 года для сборников УПВС;

Kп – поправочный коэффициент, учитывающий различия между объектом оценки и объектом-аналогом по сборнику УПВС (расчет корректировок проводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений», Технической частью каждого сборника, «Инструкцией по переоценке и определению износа ...», утв.ЦСУ СССР, от 30.04.1970г. №9-113).

K69-84 - коэффициент перевода стоимости из уровня цен сборника в уровень цен на дату проведения оценки;

Kтер 69-84 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ с 01.01.1969г на 01.01.1984г. в отраслевом разрезе;

Kтер 69-84 – территориальный коэффициент с 01.01.1969г на 01.01.1984г.;

Kтер 84-91 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ с 01.01.1984г на 01.01.1991г. в отраслевом разрезе;

Kтер 84-91 – территориальный коэффициент с 01.01.1984г на 01.01.1991г.;

Kсмр 91-тек – индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ с 01.01.1991г. на дату оценки;

Vзд(Sзд) – строительный объем (площадь) объекта оценки;

Kндс – налог на добавленную стоимость (18%);

Kпп – коэффициент, учитывающий норму прибыли предпринимателя.

Учитывая наличие внешнего (экономического) устаревания здания в составе объекта оценки, прибыль предпринимателя в рамках данной оценки взята =0.

Для зданий Картофелехранилищ величина прибыли предпринимателя взята в размере 15,3% по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 стр.94:

4.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

Поправка на различие в группе капиталности определяется в соответствии с таблицей («Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995г. Республиканское Управление Технической Инвентаризации. Переоценка зданий»):

При переоценке жилых, административных, культурно-бытовых и торговых зданий (в том числе коммунальные здания, заводоуправления, магазины, рестораны, кафе, столовые, закусы, холодильные пристройки, сараи и другие здания аналогичного назначения), фактическая стоимость сборника, следует к укрупненным показателям, приведенным в сборниках, применять

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Таблица 13.1 Индексы пересчета от уровня базисных цен справочника УПВС к ценам на дату оценки

Наименование индекса	Источник информации	Значение, (без НДС)
Индекс изменения сметной стоимости СМР с 01.01.1969г. на 01.01.1984г.	Приложение №1 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94	1,17
Территориальный коэффициент с 01.01.1969г. на 01.01.1984г.	Приложение №2 к постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94	1,03
Индекс изменения сметной стоимости СМР с 01.01.1984г. на 01.01.1991г.	Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.1990г. №14-Д	1,57
Территориальный коэффициент с 01.01.1984г. на 01.01.1991г.	Приложение к письму Госстроя СССР от 06.09.1990г. №14-Д	0,97
Индекс с января 1991 г на декабрь 2000 г.	Справочник КО-ИНВЕСТ® «Индексы цен в строительстве», выпуск №82, январь 2013 года, стр. 66	17,706
Индекс ТЕР с января 2001 г. на 4 квартал 2018 г.	Приложение 2 к письму Минстроя России от 15.11.2018 г. № 41343-ЛС/09	5,64
Итоговый индекс пересчета из цен на 01.01.1969г. в цены на дату оценки, без учета НДС		183,271

Определение совокупного износа зданий.

В практике оценки применяется несколько методов определения совокупного износа объектов недвижимости:

- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод сравнения продаж;
- метод разбиения.

В некоторых случаях для определения совокупного износа объектов недвижимости применяется модифицированный метод экономической жизни, который позволяет учесть устранимый физический и функциональный износ.

В рамках данной оценки физический износ для зданий определялся методом анализа срока жизни и экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания. Принимаемый к расчету физический износ определялся как среднеарифметическое величин полученных двумя методами.

Анализ срока жизни. Данный метод заключается в анализе соотношения *возраст / срок службы* объекта, в котором используется обычный срок службы и эффективный возраст для получения величины, выраженной в % и показывающей, какая часть его экономической жизни была выработана. Физический износ в этом случае равен:

$$ФИ = ЭВ / ТСЖ$$

где:

ФИ – физический износ;

ЭВ – эффективный возраст, который основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст — это возраст, соответствующий физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его продажи.

ТСЖ – типичный (нормативный, общий) срок полезной жизни объекта - период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда объект утилизируется.

Оставшийся срок полезной жизни рассчитывается по формуле:

$$ОП = ТСЖ - ЭВ$$

где:

ОП – оставшийся срок жизни объекта;

В рамках данной оценки ЭВ взят равным хронологическому возрасту.

Срок полезного использования зданий определялся в соответствии с таблицей:

Таблица 13.2 Сроки полезного использования в соответствии с классом КС

№ подкласса	Наименование	Дополнительное деление	Определение срока полезного использования активов, лет					Сроки полезного использования основных средств, используемые в рамках отчета, лет	
			По Постанов №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ) для зданий - средние нормативные сроки службы (Утверждены ЦСУ СССР, М+ СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 г. №9.17.НВ)	Вес	По Постанов СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Вес	По данным справочника Marshall & Swift (США)		Вес
1	Здания	КС-1	100	0,33	59	0,33	60	0,33	73,0
2	Здания	КС-2	65	0,33	59	0,33	55	0,33	59,7
3	Здания	КС-3	80	0,33	59	0,33	50	0,33	63,0
4	Здания	КС-4	80	0,33	59	0,33	45	0,33	61,3
5	Здания	КС-5	80	0,33	59	0,33	40	0,33	59,7
6	Здания	КС-6	20	0,33	59	0,33	35	0,33	38,0
7	Здания	КС-7	40	0,33	40	0,33	30	0,33	36,7

В данной оценке совокупный износ рассчитывался по формуле:

$$И_n = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{вн}),$$

где:

I_n – совокупный износ,

$I_{физ}$ – физический износ,

$I_{фун}$ – функциональный износ,

$I_{вн}$ – внешний (экономический) износ.

Функциональное и экономическое устаревание объектов недвижимости в данной оценке Оценщиком не выявлено.

Поскольку в сборнике УПВС №33 в табл. №38 указаны значения единичных расценок для определенных объемов здания, а объекты оценки имеют значительно БОЛЬШОЙ объем, Оценщик считает целесообразным скорректировать величину единичной расценки.

Территориальные пояса	Объем зданий, куб. м до		
	1500 а	2000 б	5000 в
1	18,6	17,7	13,3
2	19,7	18,8	14,1
3	20,8	19,8	14,9
4	21,9	20,9	15,7
5	23,3	22,1	17,3
6	38,7	36,8	27,7
7	47,4	45,1	33,9
8	48,4	46,0	35,9
9	52,1	49,6	38,6

Корректировка вводилась с помощью коэффициента торможения, показывающий зависимость величины расценки от объема здания.

Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в

которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается. Одним из методов расчета поправки на различия в площади является метод с использованием коэффициента торможения. С помощью коэффициента торможения можно определить связь между двумя нелинейно изменяющимися параметрами объекта. В рамках этого метода для определения влияния этого фактора на стоимость 1 кв.м. площади используются сведения о парных продажах (в данном случае сведения из сборника).

Формула расчета коэффициента торможения для параметров площадь объекта (П) – цена (Ц):

$$R = \left(1 - \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^b \right) \times 100$$

где

R - значение корректировки на площадь, %;

S_{об} - площадь объекта оценки;

S_{ан} - площадь аналога;

b - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения рассчитывается по паре рыночных данных о сопоставимых с оцениваемым объектах, отличающихся одним параметром (например площадью) по формуле:

$$b = \frac{\ln(C_2 / C_1)}{\ln(X_2 / X_1)}$$

где,

C₁ и C₂ – цены двух сопоставимых объектов,

X₁ и X₂ – их площади.

Величина единичной расценки для объекта оценки рассчитана как среднее значение, получаемых расценок.

Расчет величины единичной расценки для объекта оценки №1:

объем здания	Величина расценки, руб./м2
2 000	17,7
5 000	13,3

C₂/C₁=1,331 ln(C₂/C₁)=0,2858
П₂/П₁=0,400 ln(П₂/П₁)=-0,9163

b=-0,3119104

Наименование объекта	Объем, м3	Коэффициент корректировки	Величина единичной расценки для оцениваемого объекта
ОО	40 704,18		
Аналог	5 000,0	0,520	6,92

объем здания	Величина расценки, руб./м2
1 500	18,6
2 000	17,7

C₂/C₁=1,051 ln(C₂/C₁)=0,0496
П₂/П₁=0,750 ln(П₂/П₁)=-0,2877

b=-0,17240192

Наименование объекта	Объем, м3	Коэффициент корректировки	Величина единичной расценки для оцениваемого объекта
ОО	40 704,18		
Аналог	2 000,0	0,595	10,53

объем здания	Величина расценки, руб./м2
1 500	18,6
5 000	13,3

C₂/C₁=1,398 ln(C₂/C₁)=0,3354
П₂/П₁=0,300 ln(П₂/П₁)=-1,2040

b=-0,27857568

Наименование объекта	Объем, м3	Коэффициент корректировки	Величина единичной расценки для оцениваемого объекта
ОО	40 704,18		
Аналог	5 000,0	0,558	7,42

Среднее значение величины единичной расценки для оцениваемого объекта 8,29

Расчет величины единичной расценки для объекта оценки №2:

объем здания	Величина расценки, руб./м2
2 000	17,7
5 000	13,3

$$\frac{\Pi_2}{\Pi_1}=1,331 \quad \ln(\frac{\Pi_2}{\Pi_1})=0,2858$$

$$\frac{\Pi_2}{\Pi_1}=0,400 \quad \ln(\frac{\Pi_2}{\Pi_1})=-0,9163$$

$$b=-0,3119104$$

Наименование объекта	Объем, м3	Коэффициент корректировки	Величина единичной расценки для оцениваемого объекта
ОО	35 788,00		
Аналог	5 000,0	0,541	7,20

объем здания	Величина расценки, руб./м2
1 500	18,6
2 000	17,7

$$\frac{\Pi_2}{\Pi_1}=1,051 \quad \ln(\frac{\Pi_2}{\Pi_1})=0,0496$$

$$\frac{\Pi_2}{\Pi_1}=0,750 \quad \ln(\frac{\Pi_2}{\Pi_1})=-0,2877$$

$$b=-0,17240192$$

Наименование объекта	Объем, м3	Коэффициент корректировки	Величина единичной расценки для оцениваемого объекта
ОО	35 788,00		
Аналог	2 000,0	0,608	10,76

объем здания	Величина расценки, руб./м2
1 500	18,6
5 000	13,3

$$\frac{\Pi_2}{\Pi_1}=1,398 \quad \ln(\frac{\Pi_2}{\Pi_1})=0,3354$$

$$\frac{\Pi_2}{\Pi_1}=0,300 \quad \ln(\frac{\Pi_2}{\Pi_1})=-1,2040$$

$$b=-0,27857568$$

Наименование объекта	Объем, м3	Коэффициент корректировки	Величина единичной расценки для оцениваемого объекта
ОО	35 788,00		
Аналог	5 000,0	0,578	7,69

Среднее значение величины единичной расценки для оцениваемого объекта			8,55
------------------------------------------------------------------------------	--	--	-------------

Расчёт стоимости зданий в рамках затратного подхода в соответствии с описанной выше методикой приведен в Таблицах 13.3-13.5.

Таблица 13.3. Расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости методом сравнительной единицы

№ п/п	Наименование	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Количество единиц измерения	Ед. изм.	Класс КС объекта	Класс КС аналога	Этажность	Хронологический возраст, лет	Общий срок жизни, лет	Справочный показатель, руб./у.е. по СБОРНИКУ, рыночному источнику	Параметры аналога						Единица измерения
												площадь/стр. объем	этажность	длина	ширина	класс качества		
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	1970	6 096,30	40 704,18	м3	КС-1	КС-1	1	48	73,00	8,29	5 000,00	-	1	-	-	стандарт	м3
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	1973	5 216,50	35 788,00	м3	КС-1	КС-1	2	45	73,00	8,55	5 000,00	-	1	-	-	стандарт	м3

№ п/п	Наименование	Источник информации	Дата справочника	Поправки выраженные в тыс.руб. на 1 куб.м. здания				Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов						
				поправка на отсутствие устройств, работ	поправка на отсутствие стены	поправка на различие в конструктивном исполнении	Итого по первой группе поправок	поправка на различие в объеме/площади	поправка на различие в КС	Поправка на региональное различие цен по КС	Поправка на регионально-климатическое различие	Поправка на изменение цен после издания справочника	НДС	Итого по второй группе поправок
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	УПВС №33,табл.38в	01.01.69	0,00	0,00	0,00	0,00	1	1,000	1,000	1	183,271	1,2	219,925
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	УПВС №33,табл.38в	01.01.69	0,00	0,00	0,00	0,00	1	1,000	1,000	1	183,271	1,2	219,925

№ п/п	Наименование	Прибыль предпринимателя, %	Скорректированный показатель, руб./с.у.е.	Полная стоимость замещения (восстановления), руб.	Полная стоимость замещения (восстановления), руб./кв.м. (п.м.)	Физический износ по сроку жизни, %	Физический износ экспертный, %	Физический износ, принимаемый к расчету, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Накопленный износ, %	Остаточная стоимость замещения по сборнику УПВС, руб. (округленно) с НДС	Остаточная стоимость замещения по сборнику УПВС, руб. /м2 с НДС
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	15,3	2 101	85 529 456	14 030	65,75	62,84	62,84	0,00	0,00	63,00	31 646 000,00	5 191
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	15,3	2 168	77 589 919	14 874	61,64	60,33	60,33	0,00	0,00	60,00	31 036 000,00	5 950

Таблица 13.4 Расчет физического износа объекта оценки №1 (Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес констр. эл-та, %	Фактическое наличие констр. эл-та, %	Приведенный уд. вес констр. эл-та, %	Устранимый износ констр. эл-та, %	Приведенный устранимый износ, %	Неустрашимый износ, %	Приведенный неустрашимый износ, %
1	фундаменты	8	100	8	55	4,4	29,6	2,4
2	стены и перегородки	32	100	32	55	17,6	29,6	9,5
3	перекрытия и покрытия	26	100	26	45	11,7		
4	крыши	5	100	5	45	2,25		
5	полы	4	100	4	40	1,6		
6	проемы	3	100	3	40	1,2		
7	отделочные работы	2	100	2	60	1,2	-	-
8	внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	6	100	6	65	3,9	-	-
9	прочие работы	14	100	14	50	7	-	-
ИТОГО:		100,00		100		51		11,84
С учетом наличия конструктивных элементов						51		
Общий физический износ								62,84

Таблица 13.5 Расчет физического износа объекта оценки №2 (Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1)

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес констр. эл-та, %	Фактическое наличие констр. эл-та, %	Приведенный уд. вес констр. эл-та, %	Устранимый износ констр. эл-та, %	Приведенный устранимый износ, %	Неустрашимый износ, %	Приведенный неустрашимый износ, %
1	фундаменты	8	100	8	50	4	30,8	2,5
3	стены и перегородки	32	100	32	50	16	30,8	9,9
4	перекрытия и покрытия	26	100	26	45	11,7		
5	крыши	5	100	5	45	2,25		
6	полы	4	100	4	40	1,6		
7	проемы	3	100	3	40	1,2		
8	отделочные работы	2	100	2	60	1,2	-	-
9	внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	6	100	6	65	3,9	-	-
10	прочие работы	14	100	14	45	6,3	-	-
ИТОГО:		100,00		100		48		12,33
С учетом наличия конструктивных элементов						48		
Общий физический износ								60,33

13.2 Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. 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).

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (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:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- 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.).

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.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Республики Татарстан относится к развитым рынкам. В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемыми.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже земельных участков, датированных январем 2019г., поскольку дата оценки «4» февраля 2019 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны 4 аналога по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений:

Таблица 13.6 Сведения об объектах-аналогах для земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	8 600	12 964 500	1 508	09.01.2019	09.01.2019 Участок 86 сот. (промназначения) 12 964 500 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица Продаю участок промышленного назначения 8643 кв.м. в Индустриальном парке "М-7", кад. № 16:20:080802:146. Участок ровный, без построек, земля в статусе Greenfield. Участок находится среди действующих и строящихся резидентов, возможна кооперация производства в смежных областях (переработка полимеров, производство высокотехнологичного оборудования и материалов, металлообработка, деревообработка и др.). Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы. Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Низкий земельный налог. В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор. Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от города Казань. Удобные подъездные пути (лепестковая развязка) и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон. В наличии участки от 30 соток до 5Га (возможно межевание).	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_86_sot_promnaznacheniya_1185927111
2	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4	5 800	8 800 500	1 517	14.01.2019	14.01.2019 Участок 58 сот. (промназначения) 8 800 500 Р Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4 Продам земельный участок 5867 кв.м. Кадастровый номер участка: 16:20:080802:190 Участок расположен в Пос. Новониколаевский, ООО "Индустриальный парк "М-7" Участок промышленного назначения, в статусе Greenfield. Земельный участок ровный, без построек, на первой линии парка. Рядом расположены действующие резиденты, возможна кооперация производства в смежных областях (переработка полимеров, производство высокотехнологичного оборудования и материалов, металлообработка, деревообработка и др.). Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы. Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Низкий земельный налог. В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор. Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от города Казань. Удобные подъездные пути (лепестковая развязка) и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон. В наличии участки от 30 соток до 5Га (возможно межевание).	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_1573986852
3	Татарстан, Казань, Выборгский пер	3 400	6 500 000	1 912	24.01.2019	24.01.2019 Участок 34 сот. (промназначения) 6 500 000 Р Татарстан, Казань, Выборгский пер Предлагаем рассмотреть покупку земельного участка в пос. Левченко г. Казани. Выборгский переулок, 2а. — Площадь: 3453 кв.м. — Стоимость: 6 500 000 рублей (торг) — Категория: земли поселений — Зона многоэтажной жилой застройки: Ж4-Ж5 (согласно генплану г. Казани) - Под размещение склада или стоянки. - Возможна аренда участка. Подробнее по телефону. Звоните. Агентам комиссия!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_589911493
4	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район	2 500	4 950 000	1 980	25.01.2019	25.01.2019 Участок 25 сот. (промназначения) 4 950 000 Р Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район Земельный участок промназначения в приволжском районе города Казань. 25 соток. Земельный участок промышленного назначения для строительства: зданий и сооружений, производственных баз. Прямоугольной формы, въезд с асфальта. ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ.лицо. Тех.условие, и различные разрешения на строительство на руках. По периметру забор. Предложение в данном виде актуально только 2 недели, после чего начинаем строительство. Звоните!!! Так же есть участок 34 сотки, продаем также из расчета 200тыс за сотку. По вашему желанию можем в течении 1-2 мес построим арочные ангары шириной 15 метров и любой длины. Ангар арочный 15/15метров 600т.р. Утепление пено полиуретаном 250т.р Ангар 15/30метров 1.2млн.р Утепление пенополиуретаном 500т.р	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_899446665

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

3. Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м общей площади объекта.

4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли населенных пунктов, функциональное назначение – строительство объектов коммерческой недвижимости. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непроизводственного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения):**

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не проводилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 стр.297 скидка на цены земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке составляет в среднем 11,5%.

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 МКС	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

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы январем 2019 года, дата оценки «4» февраля 2019 года, разброс предложений во времени составляет менее месяца. Анализ рынка не выявил существенного изменения цен на земельные участки за анализируемый период. Поэтому корректировка на дату не проводилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Месторасположение. Так как некоторые из аналогов расположены вне границ г. Казань, необходимо внести корректировку, которая рассчитывалась по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 стр. 64:

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Расположение относительно крупных автодорог. Индустриальный парк «Новониколаевский» расположен в непосредственной близости к федеральной трассе М-7, таким образом, повышая привлекательность участков. Корректировка рассчитывалась по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 стр. 140:

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 74.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,17	1,41

140

Разрешенное использование. Поправка не вводилась, т.к. объект оценки и все аналоги имеют ВРИ под индустриальную застройку.

Поправка на размер (масштаб) участка. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади земельного участка стоимость 1 кв. м, при прочих равных условиях, снижается.

Поправка рассчитана по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2017 стр. 194 в соответствии с таблицей 121:

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		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

Поправка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

электроэнергия – 15-25%

газоснабжение – 15-25%

остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник www.kupizemli.ru (<http://www.rview.ru/segment.html>)

Оцениваемый земельный участок имеет доступ к коммуникациям, так же как и все аналоги. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м².

Поправки, имеющие относительный (процентный) характер применяются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

Кроме того, выделяют абсолютные поправки, которые рассчитываются следующим образом:

$$C_{об} = C_{ан} \pm П, \text{ где}$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 13.7 Расчет стоимости земельного участка кад. № 16:50:310203:0033 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4	Татарстан, Казань, Выборгский пер	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район
Цена сделки руб.	?	12 964 500	8 800 500	6 500 000	4 950 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	1 507,5	1 517,3	1 911,8	1 980,0
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,5	-11,5	-11,5	-11,5
поправка, руб.		-173	-174	-220	-228
с поправкой на торг, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Оцениваемое право	соб-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть
поправка, коэф-т		1	1	1	1
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Дата сделки	04.02.2019	09.01.2019	14.01.2019	24.01.2019	25.01.2019
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4	Татарстан, Казань, Выборгский пер	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район
Статус НП	обл.центр	нп вблизи обл.центра	нп вблизи обл.центра	обл.центр	обл.центр

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
		A0	A1	A2	A3
отнош. К обл центру	1	0,83	0,83	1	1
поправка, коэф-т		1,205	1,205	1,000	1,000
поправка, %		20,48	20,48	0,00	0,00
поправка, руб.		273	275	0	0
с поправкой, руб.		1 607,4	1 617,9	1 691,9	1 752,3
Расположение в ни	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона
поправка коэф-т		1,00	1,000	1,000	1,000
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 607,4	1 617,9	1 691,9	1 752,3
Расположение относительно крупных автодорог	нет	да	да	нет	нет
значение	1,00	1,17	1,17	1,00	1,00
поправка коэф-т		0,85	0,85	1,00	1,00
поправка, %		-15	-15	0	0
поправка, руб.		-234	-235	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Разрешенное использование	пром	пром	пром	пром	пром
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Площадь, м2	9 920,00	8 600,00	5 800,00	3 400,00	2 500,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.				
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Валовая коррекция, руб.		-134	-135	-220	-228
Абсолютная валовая коррекция, %		47	47	12	12
Обратная величина валовой коррекции	0,217	0,021	0,021	0,087	0,087
Вес при согласовании	1,000	0,099	0,099	0,401	0,401
вклад в итоговую стоимость, руб.		136	137	678	702
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 654,00				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно	16 408 000				

Таблица 13.8 Расчет стоимости земельного участка кад. № 16:50:310203:023 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
		A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, Московский район	Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4	Татарстан, Казань, Выборгский пер	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район
Цена сделки руб.	?	12 964 500	8 800 500	6 500 000	4 950 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 507,5	1 517,3	1 911,8	1 980,0
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,5	-11,5	-11,5	-11,5
поправка, руб.		-173	-174	-220	-228
с поправкой на торг, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Оцениваемое право	соб-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
поправка, коэф-т		1	1	1	1
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Дата сделки	04.02.2019	09.01.2019	14.01.2019	24.01.2019	25.01.2019
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 334,1	1 342,8	1 691,9	1 752,3
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район	Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица	Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 4	Татарстан, Казань, Выборгский пер	Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район
Статус НП	обл.центр	нп вблизи обл.центра	нп вблизи обл.центра	обл.центр	обл.центр
отнош. К обл.центру	1	0,83	0,83	1	1
поправка, коэф-т		1,205	1,205	1,000	1,000
поправка, %		20,48	20,48	0,00	0,00
поправка, руб.		273	275	0	0
с поправкой, руб.		1 607,4	1 617,9	1 691,9	1 752,3
Расположение в нп	промзона	промзона	промзона	промзона	промзона
поправка коэф-т		1,00	1,000	1,000	1,000
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 607,4	1 617,9	1 691,9	1 752,3
Расположение относительно крупных автодорог	нет	да	да	нет	нет
значение	1,00	1,17	1,17	1,00	1,00
поправка коэф-т		0,85	0,85	1,00	1,00
поправка, %		-15	-15	0	0
поправка, руб.		-234	-235	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Разрешенное использование	пром	пром	пром	пром	пром
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Площадь, м2	6 655,00	8 600,00	5 800,00	3 400,00	2 500,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 374	1 383	1 692	1 752
Валовая коррекция, руб.		-134	-135	-220	-228
Абсолютная валовая коррекция, %		47	47	12	12
Обратная величина валовой коррекции	0,217	0,021	0,021	0,087	0,087
Вес при согласовании	1,000	0,099	0,099	0,401	0,401
вклад в итоговую стоимость, руб.		136	137	678	702
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 654,00				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно	11 007 000				

Таким образом стоимость производственно-складской недвижимости на ул. Северо-Западная, определенная затратным подходом, составляет:

Объект оценки	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб./м ² с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./м ² без НДС
Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	6 096,30	31 646 000	5 191	26 371 666,67	4 325,85
Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	5 216,50	31 036 000	5 950	25 863 333,33	4 957,99

Стоимость земельных участков кад. № 16:50:310203:0033 и кад. № 16:50:310203:023, входящих в объект оценки, определенная методом сравнения продаж, составила 16 408 000 руб. и 11 007 000 руб. соответственно.

Стоимость Картофелехранилища лит Б2 и земельного участка кад. № 16:50:310203:0033 составляет 48 054 000 рублей или 7882 руб./кв. м.

Стоимость Картофелехранилища лит Б1 и земельного участка кад. № 16:50:310203:0023 составляет 42 043 000 рублей или 8060 руб./кв. м.

Полученные стоимости 1 кв. м. попадают в диапазон рыночной стоимости производственно-складских здания с участками, определенной в разделе анализа рынка в размере от 4,9 тыс. руб./кв. м. до 19,8 тыс. руб./кв. м., что говорит о корректности проведенных расчетов.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации доходного подхода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков, когда выполняется условие неизменности генерируемых объектом оценки денежных потоков. Он 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:

- 1 этап - определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- 2 этап - определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
- 3 этап - определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из валового дохода для получения чистого операционного дохода (ЧОД);
- 4 этап - определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧОД (R);
- 5 этап - определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧОД) в его стоимость по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

R - ставка капитализации, рассчитанная для объекта недвижимости.

Выбор периода прогнозирования. Исходя из выбранного метода оценки – период прогнозирования берется равным 1 году.

Анализ способности объекта оценки приносить доход в прогнозный период и в постпрогнозный период. Обоснование приведено в разделе «Анализ наиболее эффективного использования».

При определении ЧОД на основе рентного дохода алгоритм расчета, следующий:

Расчет годового чистого операционного дохода.

1 вариант

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 произвести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

После определения рыночной величины арендной ставки рассчитывается ПВД (потенциальный валовой доход) как произведение полезной площади оцениваемого здания на средневзвешенную арендную ставку.

2 вариант

Другим способом получения ПВД может быть использование информации, предоставленной владельцем объекта оценки. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент анализа арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Таким образом, в рамках данной оценки расчет ПВД проводился по 1 варианту.

Далее рассчитывается Потенциальный валовой доход при условии отсутствия потерь от недозагрузки и неуплаты.

Исходя из характеристик улучшения (назначения, размера, востребованности) определяется величина потерь от недозагрузки и неуплаты в процентном выражении. Затем потенциальный валовой доход уменьшается на величину потерь и получается Действительный валовой доход.

Эксплуатация любого объекта недвижимости связана с определенными расходами: постоянными (налог на имущество, налог на землю, страховые платежи, резерв на замещение) и переменными (коммунальные платежи и управленческие расходы). В рамках данной оценки предполагается, что все коммунальные платежи осуществляет арендатор, поэтому эти расходы не учитываются в составе Операционных расходов.

По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Текущие и прогнозные

характеристики рынка для доходного подхода.», Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, Нижний Новгород, 2017г стр. 62 таблица 25 операционные расходы для торгово-офисных объектов составляют в среднем 17,8% от потенциального валового дохода. В рамках данной оценки Операционные расходы взяты на уровне 12 % от ПВД для помещений торгово-офисного назначения на ул. Лево-Булачная:

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%

Для складских помещений на улице Северо-Западная величина операционных расходов принята на основании исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 стр. 73 таблица 30 и принята в размере 14,2%:

3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Далее Потенциальный валовый доход корректируется исходя из оценки степени недозагрузки объекта. Потери от недозагрузки представляют собой оценку потерь от простоя объекта. Для торгово-офисных помещений на ул. Лево-Булачная потери от недозагрузки определены на уровне 11,1% согласно данным «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.», Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, Нижний Новгород, 2017г стр. 34 таблица 5:

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%

Для складских помещений на улице Северо-Западная потери от недозагрузки определены на основании исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018 стр. 33 и приняты в размере 13,3%:

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Потери от неуплаты могут быть минимизированы рачительным собственником и взяты равными 0%. Полученный Действительный валовой доход очищается от Операционных расходов и получается Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (земельного участка и имеющего на нем улучшения – здания).

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации в общем виде отражает текущую доходность вложений в объект недвижимости и

состоит из двух составляющих – ставки дисконтирования и ставки возврата капитала. Ставка дисконтирования – это уровень доходности вложений в объект без учета изменения стоимости самого объекта. Ставка возврата капитала учитывает изменение стоимости самого объекта в конце срока его эксплуатации и отвечает за возврат вложенных в объект средств. Поскольку земля является не изнашиваемым активом, ставка капитализации для земли равна ставке дисконтирования.

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском и зависит от требований инвесторов к долгосрочным инвестициям, типа и мотивации инвестора, типа недвижимости, условий местного рынка. Ставка дисконта учитывает степени рисков, связанных со степенью ликвидности объекта, риск вложений в недвижимость.

Существует несколько способов определения ставки дисконта – метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения, метод цены капитальных вложений.

Расчет ставки дисконтирования в рамках данной оценки проводился *способом кумулятивного построения* – путем последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п. Суть этого метода состоит в том, что более рискованные вложения требуют более высокой доходности.

Расчетная формула имеет следующий вид:

$$СД = БС + \sum P_i, \text{ где:}$$

БС – безрисковая ставка

P_i – риски, связанные с инвестициями в недвижимость;

В качестве безрисковой берется ставка по вкладам в наиболее надежный банк региона или в наиболее надежные ценные бумаги.

В настоящей оценке в качестве безрисковой ставки принята среднесрочная ставка доходности ОФЗ по данным ЦБ РФ (см. раздел «Анализ рынка...»), что составляет 8% годовых.

В рамках данной оценки учет возврата капитала в ставке капитализации производится по методу Ринга, т.е. по норме отдачи и линейному фонду возмещения, что предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, который совпадает с оставшимся сроком экономической жизни объекта оценки. Исходя из изложенного выше, ставка капитализации рассчитывается по формуле:

$$K = СД + 100/n,$$

где:

СД – ставка дисконтирования

n – оставшийся срок экономической жизни объекта.

Расчет стоимости объектов оценки в соответствии с указанным алгоритмом приведен в Таблицах 14.1-14.12:

Таблица 14.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета арендной платы за помещения складского назначения

Аналоги	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
A1	Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1	1300	240 500	185	25.01.2019	25.01.2019 Склад, 1 300 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1 240 500 Р/мес Производственно-складское помещение -высота потолков 10м, -высота ворот 4м, -неотапливаемое, -кран-балка 2т, - блочное, -мощность 100кВт, -близость трассы М7; -есть офисные помещения, есть помещение в других направлениях Тэцевская, Гудованцева, А. Кутуя, Миля, Родины Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните С НДС, без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191905309/
A2	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 187	1417	354 275	250	29.01.2019	29.01.2019 Склад (В), 1 417 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 187 354 275 Р/мес. Сдаётся в аренду складское помещение площадью 1417 кв м. Высота 9 м. Ворота автоматические с дистанционным управлением 4 шт (ширина 7 м и высота 4,5 м - 2 шт, ширина 4 м и высота 4,5 м со встроенной калиткой -2 шт) Наличие кран балки 3,2 тонны - 2 шт. Высота до кран балки 5 м. Возможность заезда еврофуры Удобные разворотные площадки Асфальтированная территория Промышленные беспыльные полы Окна высотой 2 м по трём сторонам Стены из утепленных сэндвич панелей 150 мм Кровля из утепленных сэндвич панелей 200 мм Круглосуточная охрана. Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/191062253/
A3	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул.	8000	1 792 000	224	01.06.2018	01.06.2018 Склад, от 500 до 8 000 м ² Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул. от 112 000 до 1 792 000 Р/мес. даем в аренду холодные склады, можно под ответ.хранение (на выбор). Площадь 500-8000 кв.м, наличие собственной железнодорожной ветки, круглосуточная охрана (внутренняя и вневедомственная), тревожная кнопка и видеонаблюдение. 7 подъездных авто и ж/д пандусов (для разгрузки/погрузки вагонов, пандус по всей длине склада). 5 погрузчиков Nissan, автомобильные весы Тензо-М, кардишки, грузчики. Также имеются офисные помещения для зав.складов и кладовщиков. Имеется телефонная линия и интернет (оптика). Склад расположен в районе Казаньоргсинтез (ТЭЦ), недалеко от федеральной трассы М7. С НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/164887423/

Таблица 14.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета арендной платы за помещения торгово-офисного назначения

Аналоги	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
A1	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	180	135 000	750	28.01.2019	28.01.2019 Офис (В), 180 м ² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/1» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24, 135 000 Р/мес. Сдаю в долгосрочную аренду 4 этаж торгово-офисного здания в историческом центре Казани! Отдельный вход. Стильный ремонт, превосходный вид из окон офиса на Булак. Общая площадь помещения 180 кв.м. Помещение состоит из 5 просторных кабинетов, 3 подсобок и рецепции. Все в помещении готово для того, чтобы Вы и Ваши коллеги могли, не отвлекаясь на бытовые хлопоты, сосредоточиться на продуктивном и приятном рабочем процессе! Помещение сдается без мебели! Превосходное месторасположение для ведения Вашего бизнеса: исторический центр города (в ближайшей доступности такие ул. как Московская, Пушкина, Кремлевская, Профсоюзная и т.д.), один из наиболее высоких пешеходных и автомобильных трафиков, удобная транспортная доступность (остановки автобусов и троллейбусов ул. Московская и Чернышевского, станция метро "Кремлевская").	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/186464395/

Аналоги	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	Текст объявления	источник
						КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ВКЛЮЧЕНЫ В СТОИМОСТЬ Торопитесь, пока Вас не опередили конкуренты! Подробнее: артикул объекта 67696 без НДС с КУ	
A2	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24/20	191	150 000	785	20.01.2019	20.01.2019 Свободное назначение, 191 м ² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/20» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24/20 150 000 Р/мес Помещение ранее использовалось для спортбара. Высокие потолки для цоколя свыше 3х метров. Вытяжка и приточка. Чистовая отделка, свободная планировка. Расположение на улице чернышевского /левобулачная. Есть не полноразмерные окна. Коммуналка оплачивается отдельно. 2 входа-выхода. Сан/узлы, кондиционеры. объявл. 5 721 656 Этаж -1 из 5 Без НДС без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/16556894/
A3	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30	250	200 000	800	27.01.2019	27.01.2019 Офис (В), 250 м ² в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 30» Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 30, 200 000 Р/мес. Бизнес-центр Лево-Булачная,30 предлагает в аренду офис 250 ² на 2-м этажа здания: - Блок офис состоит из 5 кабинетов. - все помещения с окнами, имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, - 2 провайдера - Мегафон и МТС (В основном все на МТС) - бесплатная парковка в центре города. Помещение сдается с ремонтом. Назначение: представительство компании, офис. Арендная ставка 800 руб./кв.м. Оплата за первый и последний месяц. Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично, записавшись на просмотр! Ждем Вас, прямое предложение от собственника, без риэлтерской комиссии Узнайте больше УСН, без КУ	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/187585395/

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 14.3 Расчет величины арендной ставки для объекта оценки №1 и №2 (помещения складских зданий Картофелехранилищ)

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 187	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул.
Цена сделки руб.	?	240 500	354 275	1 792 000
Цена сделки за 1 м2, руб.		185	250	224
Цена сделки за 1 м2, руб. без НДС	?	154,2	250,0	189,8
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		154,2	250,0	189,8
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка, %		-11,5	-11,5	-11,5
поправка, руб.		-17,7	-28,8	-21,8
с поправкой, руб.		136,4	221,3	168,0
Дата сделки	04.02.2019	25.01.19	29.01.19	01.06.18
поправка, %		0	0	2,65
поправка, руб.		0,0	0,0	4,5
с поправкой, руб.		136,4	221,3	172,5
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тэцевская ул., 1к1	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 187	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул.
хар-ка	промзона	промзона	промзона	промзона
поправка, к-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		136,4	221,3	172,5
Наличие ЖД ветки	нет	нет	нет	есть
значение	1,00	1,00	1,00	1,15
коэф-т		1,00	1,00	0,87
поправка, %		0,0	0,0	-13,0
поправка, руб.		0,0	0,0	-22,5
с поправкой, руб.		136,4	221,3	150,0
Площадь, м2	от 5000 до 10 000	1 300	1 417	8 000
коэф-т		0,89	0,89	1,00
поправка, %		-11	-11	0
поправка, руб.		-15,0	-24,3	0,0
с поправкой, руб.		121,4	196,9	150,0
Наличие ГПМ	нет	есть	есть	есть
значение	0,89	1	1	1
коэффициент		0,89	0,89	0,89
поправка, %		-11	-11	-11
поправка, руб.		-13	-22	-16
с поправкой, руб.		108,1	175,3	133,5
Физическое состояние	хорошее	удов	хорошее	хорошее
поправка к-т		1,2	1,0	1,0
поправка, %		22	0	0
поправка, руб.		23,8	0,0	0,0
с поправкой, руб.		131,8	175,3	133,5
Наличие отопления	нет	нет	нет	нет
поправка к-т		1,0	1,0	1,0
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		131,8	175,3	133,5
Включение комм. платежей	не включены	не включены	не включены	не включены
отношение ставки с учетом комм.пл. к ставке без учета	1	1	1	1
поправка к-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка на комм.платежи, руб.		0,0	0,0	0,0

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой на наличие комм.платежей, руб.		131,8	175,3	133,5
Валовая коррекция, руб.		-22	-75	-56
Абсолютная валовая коррекция, %		55,50	33,50	38,19
Обратная величина валовой коррекции	0,07	0,018	0,030	0,026
Вес при согласовании	1,00	0,243	0,403	0,354
Вклад в итоговую стоимость, руб.		32,1	70,7	47,2
Откорректированная стоимость 1 м2, руб. без НДС	150,0			

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не проводилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности, как и оцениваемые объекты.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018», стр.271 скидка на арендные ставки на универсальные производственно-складские объекты на активном рынке составляют в среднем 11,5 %.

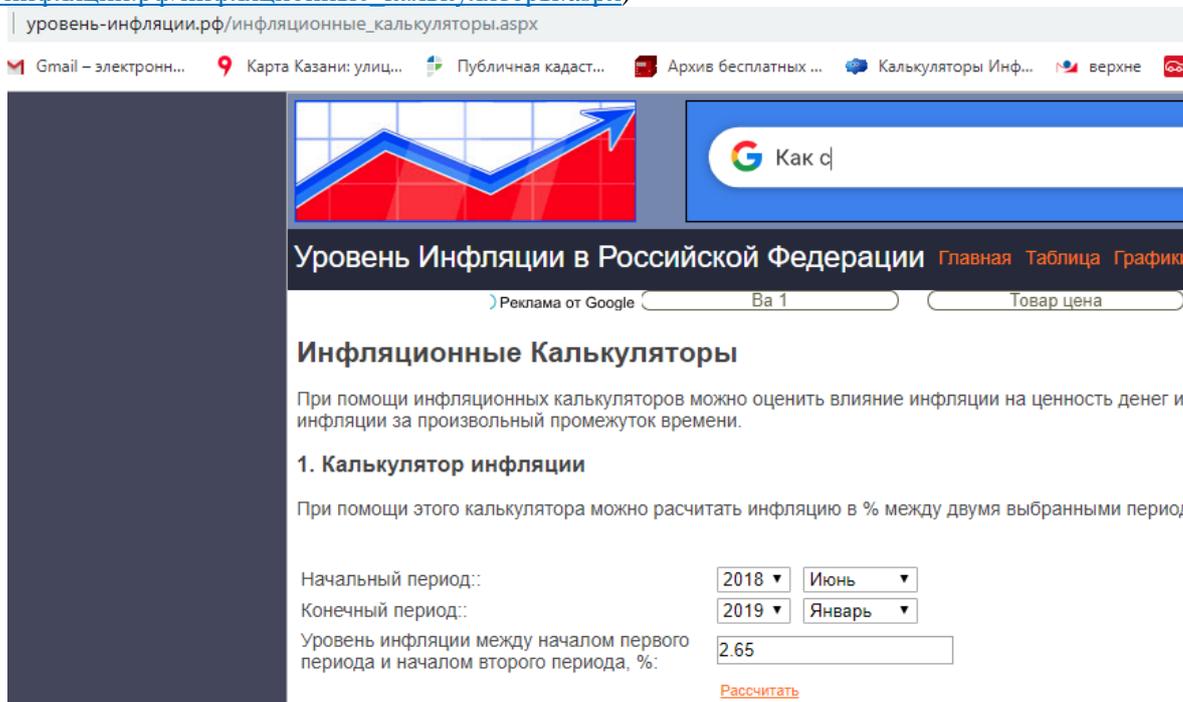
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8% - 12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1% - 11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9% - 13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0% - 16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7% - 12,1%

Таким образом, Оценщиком в рамках расчетов принималась скидка на торг – 11,5%.

Дата сделки. Все предложения по подобранным аналогам датированы июнем 2018 года и январем 2019 года, дата оценки «4» февраля 2019 года. К аналогам, датированным январем 2019г., корректировка на дату не вводилась. Так как аналог №3 датирован июнем 2018 года, разница между датой предложения и датой оценки более 6 месяцев, необходимо внести корректировку.

Величина корректировки определена с помощью он лайн калькулятора инфляции (источник: уровень-инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.aspx)



Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Месторасположение в нас. пункте. Корректировка не вносилась так как аналоги подобраны по фактору близости местоположения с оцениваемым объектом.

Наличие ЖД ветки. Аналог №3 имеет жд ветку, соответственно необходимо внести корректировку. Поправка рассчитана по данным исследования *Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018», стр.160 табл. 63:

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Поправка на площадь (масштаб) здания. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади здания стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается. В рамках данной оценки величины поправок взяты по данным исследования Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018», стр.177 табл. 81:

Таблица 81

		объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)					
Площадь, кв.м	аналог	аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

177

Наличие ГПО. Все аналоги имеют грузоподъемное оборудование, чего нет у оцениваемого объекта. Поправка рассчитана по данным исследования Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018», стр.215 табл. 113:

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Состояние объекта. Поправка рассчитана по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2018», стр.229 табл. 127:

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Таблица 14.4 Расчет величины арендной ставки для объекта оценки №5 (помещения 6-го этажа в административном здании на Лево-Булачной 56)

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24/20	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30
Цена сделки руб.	?	135 000	150 000	200 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	750,0	785,3	800,0
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		750,0	785,3	800,0
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка, %		-8,4	-8,4	-8,4
поправка, руб.		-63,0	-66,0	-67,2
с поправкой, руб.		687,0	719,4	732,8
Дата сделки	04.02.2019	28.01.19	20.01.19	27.01.19
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	719,4	732,8
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24/20	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30
хар-ка	центр	центр	центр	центр
отношение к центру	1	1	1	1
поправка, к-т		1,00	1	1
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	719,4	732,8
Расположение на этаже	6	4	цоколь	2
коэф-т		1,00	1,05	1,00
поправка, %		0,0	5,0	0,0
поправка, руб.		0,0	36,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	755,3	732,8
Расположение отн.1-й линии	да	да	да	да
коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	755,3	732,8
Площадь, м2	343,80	180	191	250
коэф-т		0,91	0,91	1,00
поправка, %		-9	-9	0
поправка, руб.		-61,8	-68,0	0,0
с поправкой, руб.		625,2	687,4	732,8
Наличие коммуникаций	все	все	все	все
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		625,2	687,4	732,8
Уровень отделки	ср.сост	ср.сост	ср.сост	ср.сост
поправка к-т		1,0	1,0	1,0
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		625,2	687,4	732,8
Включение НДС	не включен	не включен	не включен	не включен
поправка к-т		1,0	1,0	1,0
поправка на НДС, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой на НДС, руб.		625,2	687,4	732,8
Включение комм.платежей	не включены	включены	не включены	не включены
отношение ставки с учетом комм.пл. к ставке без учета	1	1,12	1	1
поправка к-т		0,89	1,00	1,00
поправка, %		-10,71	0,00	0,00
поправка на комм.платежи, руб.		-67,0	0,0	0,0
с поправкой на наличие комм.платежей, руб.		558,2	687,4	732,8
Валовая коррекция, руб.		-192	-98	-67
Абсолютная валовая коррекция, %		28,11	22,40	8,40
Обратная величина валовой коррекции	0,20	0,036	0,045	0,119
Вес при согласовании	1,00	0,179	0,224	0,597
Вклад в итоговую стоимость, руб.		99,6	154,0	437,8
Откорректированная стоимость 1 м2, руб. без НДС	691,0			

Таблица 14.5 Расчет величины арендной ставки для объекта оценки №5 (помещения 6-го этажа в административном здании на Лево-Булачной 56)

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24/20	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30
Цена сделки руб.	?	135 000	150 000	200 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	750,0	785,3	800,0
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		750,0	785,3	800,0
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка, %		-8,4	-8,4	-8,4
поправка, руб.		-63,0	-66,0	-67,2
с поправкой, руб.		687,0	719,4	732,8
Дата сделки	04.02.2019	28.01.19	20.01.19	27.01.19
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	719,4	732,8
Местоположение	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 24/20	Республика Татарстан, г. Казань, Лево-Булачная ул., 30
хар-ка	центр	центр	центр	центр

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
отношение к центру	1	1	1	1
поправка, к-т		1,00	1	1
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	719,4	732,8
Расположение на этаже	8	4	цоколь	2
коэф-т		1,00	1,05	1,00
поправка, %		0,0	5,0	0,0
поправка, руб.		0,0	36,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	755,3	732,8
Расположение отн.1-й линии	да	да	да	да
коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		687,0	755,3	732,8
Площадь, м2	683,50	180	191	250
коэф-т		0,85	0,85	0,94
поправка, %		-15	-15	-6
поправка, руб.		-103,1	-113,3	-44,0
с поправкой, руб.		584,0	642,0	688,8
Наличие коммуникаций	все	все	все	все
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		584,0	642,0	688,8
Уровень отделки	ср.сост	ср.сост	ср.сост	ср.сост
поправка к-т		1,0	1,0	1,0
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		584,0	642,0	688,8
Включение НДС	не включен	не включен	не включен	не включен
поправка к-т		1,0	1,0	1,0
поправка на НДС, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой на НДС, руб.		584,0	642,0	688,8
Включение комм.платежей	не включены	включены	не включены	не включены
отношение ставки с учетом комм.пл. к ставке без учета	1	1,12	1	1
поправка к-т		0,89	1,00	1,00
поправка, %		-10,71	0,00	0,00
поправка на комм.платежи, руб.		-62,6	0,0	0,0
с поправкой на наличие комм.платежей, руб.		521,4	642,0	688,8
Валовая коррекция, руб.		-229	-143	-111
Абсолютная валовая коррекция, %		34,11	28,40	14,40
Обратная величина валовой коррекции	0,13	0,029	0,035	0,069
Вес при согласовании	1,00	0,219	0,263	0,518
Вклад в итоговую стоимость, руб.		114,1	168,7	357,1
Откорректированная стоимость 1 м2, руб. без НДС	640,0			

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не проводилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности, как и оцениваемые объекты.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств.

Поэтому данная корректировка не вводилась.

Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – . Нижний Новгород, 2017г., стр.273 скидка на арендные ставки на офисно-торговые объекты и объекты свободного назначения на активном рынке составляют в среднем 8,4 %.

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%

273

Таким образом, Оценщиком в рамках расчетов принималась скидка на торг – 8,4%.

Дата сделки. Все предложения по подобранным аналогам датированы январем-апрелем 2018 года, дата оценки «1» мая 2018 года, корректировка на дату не проводилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Месторасположение в нас. пункте. Корректировка вносилась в соответствии с данными исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – . Нижний Новгород, 2017г., стр.139:

города			
Удельная арендная ставка			
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	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

139

Расположение относительно 1-й линии. Поправка рассчитана по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – Нижний Новгород, 2017г., стр.158 таблица 81:

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Поправка на площадь (масштаб) здания. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади здания стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается. В рамках данной оценки величины поправок взяты по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – Нижний Новгород, 2017г., стр.184:

Таблица 104

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

184

Состояние отделки. Поправка рассчитана по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – Нижний Новгород, 2017г., стр.240:

Таблица 148

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

240

Корректировка на этаж. Поправка для помещений торгово-офисного назначения рассчитана по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – Нижний Новгород, 2017г., стр.219:

Таблица 130

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

219

Наличие коммуникаций. Корректировка не вводилась, т.к. все аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации.

Состав арендной ставки. Так как арендная ставка аналога №1 включает в себя коммунальные платежи, то необходимо ввести корректировку. Величина поправки определена по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – Нижний Новгород, 2017г., стр.265:

Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

265

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Таблица 14.6 Расчет премии за риск инвестирования в объект

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Социально-экономические и политические факторы											
1	Ухудшение общей экономической ситуации				1						
2	Изменение федерального или местного законодательства				1						
3	Тенденции развития экономики в регионе				1						
Предпринимательский фактор											
4	Увеличение числа конкурирующих объектов			1							
5	Социальная стабильность в регионе			1							
6	Инвестиционная привлекательность региона		1								
7	Тенденции развития отрасли			1							
8	Недостаточно эффективный менеджмент				1						
9	Бизнес риск				1						
Фактор условий строительства											
10	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации в регионе	1									
11	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	1									
12	Геологические особенности строительной площадки	1									
13	Наличие трудовых ресурсов		1								
14	Квалификация трудовых ресурсов		1								
Итого:											
Количество наблюдений		3	3	3	5	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	6	9	20	0	0	0	0	0	0
Итого:		38									
Количество факторов		14									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %		2,71									

Таблица 14.7 Расчет ставки капитализации для объектов оценки №1 и №2

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Порядок расчета
1	Безрисковая ставка	%	8	8	http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
2	Вероятный срок экспонирования объекта на рынке	мес.	6	6	Экспертно, исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность	%	4,00	4,00	п.1/12*п.2
4	Премия за риск инвестирования в объект недвижимости	%	2,71	2,71	Таблица 14.6
5	Ставка дисконтирования	%	14,71	14,71	п.1+п.3+п.4
6	Общий срок экономической жизни объекта оценки	лет	73	73	исходя из констр. Исполнения объекта оценки
7	Фактический возраст объекта	лет	49	46	по техпаспорту
8	Эффективный возраст объекта	лет	49	46	экспертно (по результатам визуального осмотра)
9	Оставшийся срок экономической жизни объекта	лет	24	27	п.6-п.8
10	Ставка возврата капитала	%	4,17	3,70	100/п.9
	Общая ставка капитализации для объекта	%	18,88	18,42	п.5+п.10

Таблица 14.8 Расчет ставки капитализации для объектов оценки №5 и №6

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Порядок расчета
1	Безрисковая ставка	%	8	8	http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
2	Вероятный срок экспонирования объекта на рынке	мес.	6	6	Экспертно, исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность	%	4,00	4,00	п.1/12*п.2

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Порядок расчета
4	Премия за риск инвестирования в объект недвижимости	%	2,71	2,71	Таблица 14.6
5	Ставка дисконтирования	%	14,71	14,71	п.1+п.3+п.4
6	Общий срок экономической жизни объекта оценки	лет	73	73	исходя из констр. Исполнения объекта оценки
7	Фактический возраст объекта	лет	22	22	по техпаспорту
8	Эффективный возраст объекта	лет	22	22	экспертно (по результатам визуального осмотра)
9	Оставшийся срок экономической жизни объекта	лет	51	51	п.6-п.8
10	Ставка возврата капитала	%	1,96	1,96	100/п.9
	Общая ставка капитализации для объекта	%	16,68	16,68	п.5+п.10

Таблица 14.9 Расчет стоимости объекта оценки №1 - здания Картофелехранилища, лит Б2 методом капитализации

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Порядок расчета
1	Потенциальный валовый доход без НДС	руб.	10 973 340	(п2*п3) *12
2	Общая площадь помещений	м2	6 096,30	Техпаспорт БТИ
3	Арендная ставка без НДС	руб./м2	150	Таблица 14.3
4	Прогнозируемая недозагрузка	%	13,30	Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 33
5	Прогнозируемые потери от неуплаты	%	0,0	экспертно
6	Действительный валовый доход без НДС	руб.	9 513 886	п.1*(100-п.4)*(100-п.5)/100
7	Доля ОР в ПВД	%	14,2	Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 73
8	Операционные расходы	руб.	1 558 214	п.1*п.7/100
9	Чистый операционный доход	руб.	7 955 672	п.6-п.8
10	Ставка капитализации	%	18,88	Таблица 14.7
11	Стоимость ЕОН без НДС	руб.	42 135 965	п.9/п.10/100
12	РС участка	руб.	16 408 000	Таблица 13.7
13	Стоимость помещения без НДС округленно	руб.	25 728 000	п.11-п.12
14	Стоимость помещения без НДС	руб./м2	4 220	п.13/п.2
15	Стоимость помещения с НДС округленно	руб.	30 874 000	п.13*1,2
16	Стоимость помещения с НДС округленно	руб./м2	5 064	п.15/п.2

Таблица 14.10 Расчет стоимости объекта оценки №2 - здания Картофелехранилища, лит Б1 методом капитализации

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Порядок расчета
1	Потенциальный валовый доход без НДС	руб.	9 389 700	(п2*п3)*12
2	Общая площадь помещений	м2	5 216,50	Техпаспорт БТИ
3	Арендная ставка без НДС	руб./м2	150	Таблица 14.3
4	Прогнозируемая недозагрузка	%	13,30	Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Здание (картофельохранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Порядок расчета
				типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 33
5	Прогнозируемые потери от неуплаты	%	0,0	экспертно
6	Действительный валовый доход без НДС	руб.	8 140 870	$p.1*(100-p.4)*(100-p.5)/100$
7	Доля ОР в ПВД	%	14,2	Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр. 73
8	Операционные расходы	руб.	1 333 337	$p.1*p.7/100$
9	Чистый операционный доход	руб.	6 807 533	p.6-p.8
10	Ставка капитализации	%	18,42	Таблица 14.7
11	Стоимость ЕОН без НДС	руб.	36 961 323	$p.9/p.10/100$
12	РС участка	руб.	11 007 000	Таблица 13.8
13	Стоимость помещения без НДС округленно	руб.	25 954 000	p.11-p.12
14	Стоимость помещения без НДС	руб./м2	4 975	p.13/p.2
15	Стоимость помещения с НДС округленно	руб.	31 145 000	p.13*1,2
16	Стоимость помещения с НДС округленно	руб./м2	5 970	p.15/p.2

Таблица 14.11 Расчет стоимости объекта оценки №5 - Встроенных помещений 6-этажа №1-21 в административном здании на Лево-Булачной методом капитализации

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Порядок расчета
1	Потенциальный валовый доход без НДС	руб.	2 850 790	$(p2*p3)*12$
2	Общая площадь помещений	м2	343,80	Техпаспорт БТИ
3	Арендная ставка без НДС	руб./м2	691	Таблица 14.4
4	Прогнозируемая недозагрузка	%	11,10	Лейфер- 2017, ДП, стр. 34
5	Прогнозируемые потери от неуплаты	%	0,0	экспертно
6	Действительный валовый доход без НДС	руб.	2 534 352	$p.1*(100-p.4)*(100-p.5)/100$
7	Доля ОР в ПВД	%	12,0	Лейфер- 2017, ДП, стр. 62
8	Операционные расходы	руб.	342 095	$p.1*p.7/100$
9	Чистый операционный доход	руб.	2 192 257	p.6-p.8
10	Ставка капитализации	%	16,68	Таблица 14.8
11	Стоимость помещения без НДС	руб.	13 146 915	$p.9/p.10/100$
12	Стоимость помещения без НДС	руб./м2	38 240	p.11/p.2
13	Стоимость помещения с НДС округленно	руб.	15 776 297	p.11*1,2
14	Стоимость помещения с НДС округленно	руб./м2	45 888	p.13/p.2

Таблица 14.12 Расчет стоимости объекта оценки №6 - Встроенных помещений 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21 в административном здании на Лево-Булачной методом капитализации

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Порядок расчета
1	Потенциальный валовый доход без НДС	руб.	5 249 280	$(p2*p3)*12$
2	Общая площадь помещений	м2	683,50	Техпаспорт БТИ
3	Арендная ставка без НДС	руб./м2	640	Таблица 14.5
4	Прогнозируемая недозагрузка	%	11,10	Лейфер- 2017, ДП, стр 34

№ п/п	Показатель	Ед.изм.	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Порядок расчета
5	Прогнозируемые потери от неуплаты	%	0,0	экспертно
6	Действительный валовый доход без НДС	руб.	4 666 610	п.1*(100-п.4) *(100-п.5)/100
7	Доля ОР в ПВД	%	12,0	Лейфер- 2017, ДП, стр. 62
8	Операционные расходы	руб.	629 914	п.1*п.7/100
9	Чистый операционный доход	руб.	4 036 696	п.6-п.8
10	Ставка капитализации	%	16,68	Таблица 14.8
11	Стоимость помещения без НДС	руб.	24 207 972	п.9/п.10/100
12	Стоимость помещения без НДС	руб./м2	35 418	п.11/п.2
13	Стоимость помещения с НДС округленно	руб.	29 049 567	п.11*1,2
14	Стоимость помещения с НДС округленно	руб./м2	42 501	п.13/п.2

Таким образом стоимость складской недвижимости на ул. Северо-Западная и торгово-офисной недвижимости на ул. Лево-Булачная, определенная доходным подходом, составляет:

Объект оценки	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 без НДС
Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	6 096,30	30 874 000	5 064	26 164 406,78	4 291,85
Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	5 216,50	31 145 000	5 970	26 394 067,80	5 059,73
Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	343,80	15 776 297	45 888	13 146 914,52	38 240,01
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	683,5	29 049 567	42 501	24 207 972,22	35 417,66

Стоимость земельных участков кад. № 16:50:310203:0033 и кад. № 16:50:310203:023, входящих в объект оценки, определенная методом сравнения продаж, составила 16 408 000 руб. и 11 007 000 руб. соответственно.

Стоимость Картофелехранилища лит Б2 и земельного участка кад. № 16:50:310203:0033 составляет 47 282 000 рублей или 7756 руб./кв. м.

Стоимость Картофелехранилища лит Б1 и земельного участка кад. № 16:50:310203:0023 составляет 42 152 000 рублей или 8081 руб./кв. м.

Полученные стоимости 1 кв. м. попадают в диапазон рыночной стоимости производственно-складских здания с участками, определенной в разделе анализа рынка в размере от 4,9 тыс. руб./кв. м. до 19,8 тыс. руб./кв. м., что говорит о корректности проведенных расчетов.

Полученные стоимости торгово-офисных помещений за 1 кв. м., равные 38,2 и 35,4 тыс. руб., попадают в диапазон рыночной стоимости коммерческих помещений, определенной в разделе анализа рынка в размере от 31,4 тыс. руб./кв. м. до 100 тыс. руб./кв. м., что говорит о корректности проведенных расчетов.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки 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 объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Определение стоимости объектов оценки №5 и №6 методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

Выбор объектов аналогов

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже сопоставимых объектов, датированных январем 2019 г., поскольку дата оценки «4» февраля 2019 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком было выбрано 4 аналога для по критерию сопоставимости, площади, полноты информации, и местоположению:

Таблица 15.1 Сведения об объектах-аналогах для коммерческих помещений на ул. Лево-Булачная

Аналоги	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
A1	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2	220	13 200 000,00	60 000,00	31.01.2019	31.01.2019 Свободное назначение, 220 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2 13 200 000 Р Продаётся коммерческое помещение в центре города, ул. Лево-Булачная, 56. Находиться в восьмизэтажном здании на цокольном этаже. Первая линия. Площадь 220 м² Месторасположение активный деловой и исторический центр города, с отличной транспортной развязкой и развитой инфраструктурой. Рядом станция метро "Площадь Тукая". В настоящее время активно работает клиника и стоматологический кабинет. С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/195115194/
A2	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24	417	20 000 000,00	47 961,63	24.01.2019	24.01.2019 Офис, 417 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24 20 000 000 Р Продам офисное помещение на пятом этаже пятиэтажного офисно-торгового центра в центре Казани. Достойный ремонт, 2 входа со двора, вместительная парковка, лифт. 3 мин пешком от станции метро "Кремлевская". Кабинетная планировка (перегородки возможно убрать), ранее располагался учебный центр. Во всех кабинетах установлены кондиционеры, радиаторы отопления с регулировкой температуры. Потрясающий вид на Кремль, Булак и улицу Право-Булачная. Отлично подойдет под офис компании, обучающий центр, дизайн-студию. Без НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200245935/
A3	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	271	19 800 000,00	73 062,73	31.01.2019	31.01.2019 Свободное назначение, 271 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А 19 800 000 Р Арт. 4499359 Продаётся отличное коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 271 кв.м. расположенное по улице Университетская, д. 10а. Помещение расположено на 3 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Расширенные оконные проемы, заниженные подоконники привлекают еще больше внимания со стороны пешеходного трафика. Рядом расположены улицы Баумана, ул. Лево-Булачная, ул. Право-Булачная, ул. Профсоюзная, ул. Островского, находящиеся в центре города, где пересекаются потоки местных жителей, работников многочисленных офисов, а также туристов. Такие локации обеспечивают стабильный поток покупателей практически для любого вида бизнеса, будь то торговля или сфера общественного питания. В шаговой доступности ВУЗы, что еще усилит поток потенциальных клиентов. В 10 минутах находится станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры Кольцо, Свита Холл, Гум. Время начать свое дело, а для этого скорее звони нам! Любая форма оплаты, поможем с оформлением и одобрением ипотеки, полное юридическое сопровождение. С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/199285257/
A4	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	272	17 800 000,00	65 441,18	29.01.2019	29.01.2019 Свободное назначение, 272 м² Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А 17 800 000 Р Арт. 4499408 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, расположенное по адресу ул. Университетская, д. 10а. Общая площадь 272 кв.м. Особое внимание привлекают расширенные оконные проемы и заниженные подоконники, которые придают величественный вид зданию. Помещение расположено на 4 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Рядом огромный туристический трафик с улиц Баумана, ул. Право-Булачная, Лево-Булачная, ул. Профсоюзная. Расположено на первой линии, очень высокий автомобильный и пешеходный трафик, рядом станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры ГУМ, Кольцо, Свита Холл. Возможное использование офисное помещение или торговое помещение. Возможно оформление ипотеки. С НДС	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198148022/

Копии интернет-страниц, содержащих информацию о предложениях сопоставимых объектов, приведены в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв. м общей площади объекта.

Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим параметрам (элементам сравнения):

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

На передаваемое право. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым также реализуется право собственности. Корректировка не проводилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности, как и оцениваемые объекты.

Условия финансирования. В отсутствие иной информации, Оценщик предполагает, что недвижимость будет приобретаться потенциальным покупателем без привлечения кредитных средств. Поэтому данная корректировка не вводилась.

Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова – Нижний Новгород, 2017г., стр.273 таблица 169. Скидка на цены офисно-торговых объектов на активном рынке составляют в среднем минус 10%.

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%

273

Таким образом, Оценщиком в рамках расчетов принималась скидка на торг – 10%.

Дата сделки. Предложения по аналогам датированы январем 2019 года, дата оценки «4» февраля 2019 года, разброс предложений во времени составляет менее 6 месяцев, что не превышает нормального срока экспозиции объектов, сопоставимых с оцениваемым, поэтому корректировка на дату не вводилась.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей за объекты-аналоги с учетом проведения первой группы корректировок. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Необходимо отметить, что корректировки проводились только по элементам, различающимся у рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Этаж расположения. Соответствующая поправка рассчитывается по данным «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова –. Нижний Новгород, 2017г., стр.219 в соответствии с таблицей 129:

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены 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

Поправка на площадь (масштаб). Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади здания стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается. В рамках данной оценки величины поправок взяты по данным исследования «Справочник оценщика недвижимости – 2017, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова –. Нижний Новгород, 2017г., стр.184 таблица 103:

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м	Цена аналог							
	<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

Наличие коммуникаций. Корректировка не вводилась, т.к. все аналоги, как и объекты оценки, имеют все необходимые коммуникации.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Таблица 15.2 Расчет стоимости объекта оценки №5 – помещения 6-го этажа в административном здании на ул. Лево-Булачная

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А
Цена сделки руб.	?	13 200 000	20 000 000	19 800 000	17 800 000
Цена сделки за 1 м2, руб.		60 000	47 962	73 063	65 441
Цена сделки за 1 м2, руб. с НДС	?	60 000,0	57 554,0	73 062,7	65 441,2
Оцениваемое право	собст-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		60 000,0	57 554,0	73 062,7	65 441,2
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		60 000,0	57 554,0	73 062,7	65 441,2
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка, %		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
поправка, руб.		-6 000,0	-5 755,4	-7 306,3	-6 544,1
с поправкой, руб.		54 000,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Дата сделки	04.02.2019	31.01.19	24.01.19	31.01.19	29.01.19
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		54 000,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А
хар-ка	центр	центр	центр	центр	центр

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
отношение к центру	1	1	1	1	1
поправка, к-т		1,00	1	1	1
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		54 000,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Расположение на этаже	6	цоколь	5	3	4
коэф-т		1,05	1,00	1,00	1,00
поправка, %		5,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		2 700,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		56 700,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Расположение отн.1-й линии	да	да	да	да	да
коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		56 700,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Площадь, м2	343,80	220	417	271	272
коэф-т		0,91	1,00	1,00	1,00
поправка, %		-9	0	0	0
поправка, руб.		-5 103,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		51 597,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		51 597,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Валовая коррекция, руб.		-8 403	-5 755	-7 306	-6 544
Абсолютная валовая коррекция, %		24,00	10,00	10,00	10,00
Обратная величина валовой коррекции	0,34	0,042	0,100	0,100	0,100
Вес при согласовании	1,00	0,122	0,293	0,293	0,293
Вклад в итоговую стоимость, руб.		6 292,3	15 160,6	19 245,8	17 238,2
Откорректированная стоимость 1 м2, руб. с НДС	57 937,0				
Рыночная стоимость помещения, руб. с НДС округленно	19 919 000,0				

Таблица 15.3 Расчет стоимости объекта оценки №6 – помещения 7-го и 8-го этажа в административном здании на ул. Лево-Булачная

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А
Цена сделки руб.	?	13 200 000	20 000 000	19 800 000	17 800 000
Цена сделки за 1 м2, руб.		60 000	47 962	73 063	65 441
Цена сделки за 1 м2, руб. с НДС	?	60 000,0	57 554,0	73 062,7	65 441,2
Оцениваемое право	собст-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть	собст-ть
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		60 000,0	57 554,0	73 062,7	65 441,2
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		60 000,0	57 554,0	73 062,7	65 441,2
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
поправка, %		-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
поправка, руб.		-6 000,0	-5 755,4	-7 306,3	-6 544,1
с поправкой, руб.		54 000,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Дата сделки	04.02.2019	31.01.19	24.01.19	31.01.19	29.01.19
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		54 000,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Булачная ул., 56/2	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А
хар-ка	центр	центр	центр	центр	центр
отношение к центру	1	1	1	1	1
правка, к-т		1,00	1	1	1
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		54 000,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Расположение на этаже	7,8	цоколь	5	3	4
коэф-т		1,05	1,00	1,00	1,00
поправка, %		5,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		2 700,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		56 700,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Расположение отн.1-й линии	да	да	да	да	да
коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		56 700,0	51 798,6	65 756,5	58 897,1
Площадь, м2	683,50	220	417	271	272
коэф-т		0,85	0,94	0,94	0,94
поправка, %		-15	-6	-6	-6
поправка, руб.		-8 505,0	-3 107,9	-3 945,4	-3 533,8
с поправкой, руб.		48 195,0	48 690,6	61 811,1	55 363,2
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
поправка, %		0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0
с поправкой, руб.		48 195,0	48 690,6	61 811,1	55 363,2
Валовая коррекция, руб.		-11 805	-8 863	-11 252	-10 078
Абсолютная валовая коррекция, %		30,00	16,00	16,00	16,00
Обратная величина валовой коррекции	0,22	0,033	0,063	0,063	0,063
Вес при согласовании	1,00	0,151	0,283	0,283	0,283
Вклад в итоговую стоимость, руб.		7 274,7	13 780,4	17 493,7	15 668,8
Откорректированная стоимость 1 м2, руб. с НДС	54 218,0				
Рыночная стоимость помещения, руб. с НДС округленно	37 058 000,0				

Таким образом стоимость коммерческой недвижимости на ул. Лево-Булачная, определенная сравнительным подходом, составляет:

Объект оценки	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 без НДС
Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	343,80	19 919 000	57 938	16 599 166,67	48 281,46
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	683,5	37 058 000	54 218	30 881 666,67	45 181,66

Полученные стоимости торгово-офисных помещений за 1 кв. м., равные 48,3 и 45,2 тыс. руб., попадают в диапазон рыночной стоимости коммерческих помещений, определенной в разделе анализа рынка в размере от 31,4 тыс. руб./кв. м. до 100 тыс. руб./кв. м., что говорит о корректности проведенных расчетов.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

В результате применения трех подходов – затратного, сравнительного и доходного при расчете рыночной стоимости объектов оценки были получены следующие результаты:

Таблица 16.1 Результаты расчетов по подходам (рублей с учетом НДС)

№	Объект оценки	Площадь, м2	Затратный	Доходный	Сравнительный
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	6 096,30	31 646 000	30 874 000	не применялся
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	5 216,50	31 036 000	31 145 000	не применялся
3	Земельный участок кад. №16:50:310203:0033	9 920	не применялся	не применялся	16 408 000
4	Земельный участок кад. №16:50:310203:0023	6 655	не применялся	не применялся	11 007 000
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	343,80	не применялся	15 776 297	19 919 000
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	683,5	не применялся	29 049 567	37 058 000

Так как стоимость земельных участков определена одним подходом – сравнительным, согласование результатов расчетов не требуется.

При согласовании полученных результатов для зданий и помещений учитывались следующие факторы:

- затратный подход не учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка;
- затратный подход дает адекватный результат при оценке новых зданий с малым физическим износом;
- доходный подход в значительной степени строится на прогнозных данных;
- сравнительный подход в условиях развитого рынка дает наиболее адекватный результат.

Указанные факторы были учтены при расчете весовых коэффициентов для согласования результатов оценки. Процедура согласования описана ниже.

При согласовании использовался метод 5-балльной оценки результатов по примененным подходам.

Для складских зданий:

Наилучшую оценку – «отлично» - 5 баллов, получили результаты и затратного и доходного подхода;

Для коммерческих помещений:

Наилучшую оценку – «отлично» - 5 баллов, получили результаты и сравнительного подхода;

Результат доходного подхода – «хорошо» - 4 балла

Расчет итоговой согласованной рыночной стоимости объектов оценки с учетом полученных весовых коэффициентов приведен в Таблицах:

Таблица 16.2 Согласование полученных результатов оценки складских зданий

№	Объект оценки	Площадь, м2	Загратный	Доходный	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС
			5 0,500	5 0,500		
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	6 096,30	31 646 000	30 874 000	31 260 000	5 128
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	5 216,50	31 036 000	31 145 000	31 090 500	5 960

Таблица 16.3 Согласование полученных результатов оценки коммерческих помещений

№	Объект оценки	Площадь, м2	Доходный	Сравнительный	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС
			4 0,444	5 0,556		
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	343,80	15 776 297	19 919 000	18 077 799	52 582
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	683,5	29 049 567	37 058 000	33 498 696	49 011

Таблица 16.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

№	Объект оценки	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 без НДС
1	Нежилое здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	6 096,30	31 260 000	5 128	26 491 525,42	4 345,51
2	Здание (картофелехранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	5 216,50	31 090 500	5 960	26 347 881,36	5 050,87
3	Земельный участок кад. №16:50:310203:0033	9 920	16 408 000	1 654	16 408 000	1 654
4	Земельный участок кад. №16:50:310203:0023	6 655	11 007 000	1 654	11 007 000	1 654
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	343,80	18 077 799	52 582	15 064 832,38	43 818,59
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	683,5	33 498 696	49 011	27 915 580,25	40 842,11
	ИТОГО:		141 342 000		123 234 819,40	



17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд по состоянию на 04.02.2019г. округленно составляет:

141 342 000

(сто сорок один миллион триста сорок две тысячи) рублей, с учетом НДС, в т.ч.:

№	Объект оценки	Адрес	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб./м2 без НДС
1	Нежилое здание (картофельохранилище), инв. № 818-Б2, лит Б2.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная, дом 14	6 096,30	31 260 000	5 128	26 491 525,42	4 345,51,
2	Здание (картофельохранилище), инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан, г Казань, ул Северо-Западная	5 216,50	31 090 500	5 960	26 347 881,36	5 050,87
3	Земельный участок кад. №16:50:310203:0033	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14	9 920	16 408 000	1 654	16 408 000	1 654
4	Земельный участок кад. №16:50:310203:0023	Республика Татарстан, г Казань, Московский район	6 655	11 007 000	1 654	11 007 000	1 654
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)	343,80	18 077 799	52 582	15 064 832,38	43 818,59
6	Встроенные помещения 7-го этажа №1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, ул Лево-Булачная, д 56	683,5	33 498 696	49 011	27 915 580,25	40 842,11
ИТОГО:				141 342 000		123 234 819,40	

Оценщик


Нуреева Р.И.

Директор ООО «КонТраст»


Нурегимов Р.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

16-AM 114402

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", 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

Объект права: Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 6096,3 кв. м, инв.№ 818-Б2, лит. Б2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Северо-Западная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-323

Регистратор Каримов Р.З. (подпись)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-AM 114402

КОПИЯ ВЕРНА

КОПИЯ



Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро
технической инвентаризации" Министерство строительства,
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики
Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на Нежилое здание (картофелехранилище)
(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан				
Район	-				
Муниципальное образование	тип	городской округ			
	наименование	город Казань			
Населенный пункт	тип	город			
	наименование	Казань			
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица			
	наименование	Северо-Западная			
Номер дома	14				
Номер корпуса					
Номер строения					
Лытера	Б2				
Иное местоположение					
Инвентарный номер	818-Б2				
Кадастровый номер земельного участка					
	А	Б	В	Г	Д

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов
капитального строительства
20.07.10
и ему присвоен инвентарный номер *35*
кадастровый номер *16/02/003.34/05*
ГАНЕЕВА Г.Г.
(Подпись и И.О. руководителя / уполномоченного)

Паспорт составлен по состоянию на «22» июля 2010г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



(Signature)

(Фахреев И.М.)



РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №
1650/102/10-31603
ДАТА РЕГИСТРАЦИИ «22» 07. 2010г.
ХАБИБУЛЛИНА Г.А.
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

**КОПИЯ
ВЕРНА**

20

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)
	ООО Сельхозпредприятие «Золотой колос»	Свидетельство о Государственной регистрации права от 27.06.2007г. №16-АА 103032	1-ый, общ.пл. 6096,30м2 Лит.Б2	

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замоценная	озелененная	прочая		
9920		6 256,5					

III. Благоустройство здания (кв.м)

	Водоотвод	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Лифты			
			от ТЭЦ	от тепловой котельной (квартирной котельной)	от АГВ		петное	от собственной котельной	централизованная горячая водоснабжение	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	железным полом		Электроснабжение
	6096,3	6096,3										6096,3			

IV. Общие сведения

Назначение не жилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: Ареста или запрещения на 01.01.2000 г. Не зарегистрирован.

Наличие землеотводных документов: Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2001 г. А

Наличие проектно-сметной документации не предъявлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № не предъявлен дата _____

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

VII. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем
1	2	3	4	5	6
Б2	Нежилое здание (картофелехранилище)	$145,8 \cdot 42,3$	6167,3	6,60	4071
		$(5,25 \cdot 8,5) \cdot 2$	89,2	3,80	33

72

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б2 Год постройки 1970 Число этажей 1 Сборник № 33
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая Таблица № 38

06.204
А

и 1

Объ

4071

33

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	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 конструктивных элементов по факт.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %		
									элементов	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки	осадочные трещины	8	1	8	40	3,2			
2	а) стены и их наружная отделка	ж/бетон. плиты под зем. кирпич.	выветривание швов	32	1	32	40	12,8			
	б) перегородки										
3	Перегородки	чердачное	трещины	26	1	26	40	10,4			
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	созмещенная кровля	повреждения	5	1	5	40	2			
5	Полы	цементные, асфальтовые	трещины	4	1	4	40	1,6			
6	Проемы	оконные	двойные створные	загрязнение	3	1	3	40	1,2		
		дверные									железные
7	Отделочные	наружная	побелка	загрязнение окрашенного слоя	2	1	2	40	0,8		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	загрязнение окрашенного слоя	6	1	6	40	2,4			
		водопровод									есть
		канализация									есть
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									есть
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
радио											
телефон											
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	прочее	трещины	14	1	14	40	5,6			
Итого				100	X	100	X	39,2	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 39\%$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов								
	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X			100	X	
физический износ					физический износ			

Наименование конструктивных элементов								
	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X			100	X	
физический износ					физический износ			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальных	элемент. работ								
Итого:																

24

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ с/б/р/и/к	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб м, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес на группу заливальности	климат. район	1984	1991					
								1,03 1,18	0,97 1,55					
Б2	Нежилое здание (картофельная ранилица)	33	38	м2	13,3	1,00	0,95	1,03 1,18	0,97 1,55	23,09	4104,3	94768,3	38	58756,3
Итого:												X		

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Физический износ							Физический износ			Физический износ		

Наименование конструктивных элементов	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Физический износ							Физический износ			Физический износ		

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)			Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действующая стоимость в руб.
						Удельный вес	на группу капитальности	кварт. район					
Итого:											X		

76

Экспликация к поэтажному плану жилого здания с нежилыми встроенными помещениями

находящего в городе (в другом поселении) Казани Северо-Западная дом № 14

Этаж	Помещение (наименование)	Помещение по плану (площадь, кв. м)	Формы частей помещений	Наличие частей помещений, выходящих за пределы помещений, выходящих на лестничные площадки, балконы, лоджии, коридоры и т.д.	Объем помещений (куб. м)	Объем помещений (куб. м) по МК РФ от 15.05.2017	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения												Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно зарегистрированы и переоборудованы	Прочие						
							командирование в командировку	предприятия бытового обслуживания	кампинг	предприятия общественного питания	лечебно-санитарных учреждений	торговые	культурно-просветительские учреждения	школьные	оладские												
							основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	основная	
7	Помещение (наименование)	7	0		39,2																						
2	Помещение	11,0			11,0																						
3	Помещение	11,0			11,0																						
4	Лестничная клетка	11,0			11,0																						
5	Склад	4456,3			4456,3																						
6	Помещение	11,0			11,0																						
7	Помещение	11,0			11,0																						
8	Защитная	11,0			11,0																						
9	Лестничная клетка	36,2			36,2																						
10	Склад	1431,8			1431,8																						
	Итого по этажу	6032,6			6032,6	0,0																					
1	Коридор	11,0			11,0																						
2	Лестничная клетка	2,0			2,0																						
3	Лестничная клетка	1,9			1,9																						
4	Лестничная клетка	6,3			6,3																						
5	Лестничная клетка	1,4			1,4																						
6	Лестничная клетка	9,3			9,3																						
7	Лестничная клетка	9,3			9,3																						
8	Лестничная клетка	1,4			1,4																						
9	Лестничная клетка	6,3			6,3																						
10	Лестничная клетка	1,9			1,9																						
11	Лестничная клетка	2,0			2,0																						
12	Лестничная клетка	11,0			11,0																						
	Итого по этажам	63,8			63,8	0,0																					
	Итого по объекту	6096,3			6096,3	0,0																					
	Итого по плану																										

18

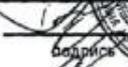
XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)	площадь (кв.м)								

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991	947683	587563					947683	587563

стоимость 1991г. 587563 руб.

Руководитель М.П.  Фахреев И.М. 27.07.2010
 подпись фамилия дата
 Работу проверил:  Мадиева Л.А. 23.07 2010г.
 подпись ф.и.о. дата
 Работу выполнил:  Карташева С.В. 22.07 2010г.
 подпись ф.и.о. дата
 Работу копировал: _____ 2010г.
 подпись ф.и.о. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " _____ 20 г.	" " _____ 20 г.	" " _____ 20 г.
Обследовала			
Проверил			
Руководитель			

29

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА Лит Б2

нас.пункт г.Казань р-н Московский

улица Северо-Западная дом № 14

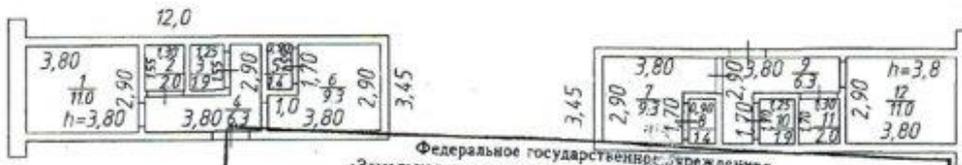
иное местоположение _____

план антресольного этажа

план антресольного этажа

над помещениями 1-го этажа №№2,3,4

над помещениями 1-го этажа №№6,7,8



Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

№ 02/00/00/00/00/00/00/00

и/или инвентарный номер 35

кадастровый номер 18:01:0200303030/05

ГАНЕВА Г.Г. (подпись)

Г.О. руководителя/управ. дочернего лица

Наименование объекта	РГУП БТИ		
Составил	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Проверил	Ахмадеева	(подпись)	23.07.2010г.
Принял		(подпись)	2010г.
Копировал	Карташева	(подпись)	22.07.2010г.
Масштаб	1:100		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.01.2019 № 99/2019/240961450			
Кадастровый номер:		16:50:310203:266	
Номер кадастрового квартала:	16:50:310203		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.07.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 818-Б2, Кадастровый номер: 16:50:310203:33:35		
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, <u>ул</u> Северо-Западная, дом 14		
Площадь, м²:	6096.3		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Нежилое здание (картофелехранилище)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Железобетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.:	92799890.38		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.01.2019 № 99/2019/240961450			
Кадастровый номер:		16:50:310203:266	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:310203:33		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

Сведения о кадастровом инженерне:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей 1, в том числе подземных этажей 0. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Садыков Рушан Алгамович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки:
24.01.2019	№ 99/2019/240961450		
Кадастровый номер:		16:50:310203:266	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/312/2012-323 от 17.09.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.09.2012	
	3.1.1. номер государственной регистрации:	16-16-01/312/2012-323	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.02.2024	

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 14.08.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.10.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 25.01.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

16-AM 114403

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Уральские Федеральное служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", 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.

Объект права: Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 5216,5 кв. м, инв.№ 818-Б1, лит. Б1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Северо-Западная

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/063/2008-067

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-324

114403
16-AM

Регистратор
Каримов Р. Р.
Подпись

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-AM 114403

КОПИЯ
ВЕРНА

OT : ЗОЛОТОЙ КОЛОС

ФАКС NO. : 843 2778865

05-1 26 2012 10:26 СТР1

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие
"Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства,
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

Отдел технической инвентаризации по Москвитинскому району г. Казани

Город (др. поселение) Казань

Улица Стефановская

Технический паспорт

на здание Картофельная улица (Б1)
(назначение жилого строения)

Инвентарный номер	818-Б1					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 10.03.2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

**КОПИЯ
ВЕРНА**



112

DT : ЭКСПОЗИТ КОДЕС

ФАНС NO. : 843 2778865

СЕН. 20 2012 10:25 СТР2

I. Регистрация права собственности

У

Дата записи	Эл. адрес наименования учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Полное название без аббревиатур собственности	Иногда, только если требуется указать орган или орган власти
2005	ИИТ-Б, ИБ Бэлави Компьютер Телекоммуникационная	Акт приема-передачи Выдано в соответствии с актом от 09.09.09. Выдан судом приговором № 009		

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

№	I	Площадь участка		Неэксплуатируемая площадь			
		2349,7					

III. Благоустройство здания - кв. м.

Покрытие	Идентификация	Отделение					Централизованное отопление	Водопровод	Газоснабж.	Лифты-эс
		№	№	№	№	№				

13

от : СОЮЗТЯ КОТЛО

ОФИС NO. : 643 2770065

СЕН. 29 2012 10:29 СР/С

IV. Общие сведения

Назначение _____
Использование Кафедральное учебное
Количество мест (мощность) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
1	2	3	4	5	6
Б1	Кафедральное	$37,0 \times 145,1$	5358,7	6,6	35433
	Ташбуя	$(6,0 \times 9,85) \times 2$	118,2	3,0	355
	2 ^{ой} этаж	$(12,2 \times 36) \times 2$	848		



Объект: ЗОЛОТОЙ КОЛОС

ФАНС NO. : 043 2770005

СЕН. 25 2012 10:29 СТР4

114

VI. Описание конструктивных элементов и определения износа здания и его основной пристройки

Литера 51 Год постройки 1973 Число этажей 1 Сборник № 33
Группа капитальности I Вид внутренней отделки Линолеум Таблица № 35

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина и прочее)	Техническое состояние (сильный, средний, слабый, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по объему, кг/куб.м	Количество по объему, куб.м	Полученный к учету вес, кг	Удельный вес по площади, кг/кв.м	Площадь, кв.м	Износ в %	Процент износа по уд. весу, кг/куб.м	Тот. износ здания в %	
											по площади	по объему
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	8	1	8	35	2,8				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	в здании	хорошо	32	1	32	35	11,2				
3	Перегородки	чердачные	бетонные	26	1	26	30	7,8				
		междэтажные										
		надземные										
4	Крыша	деревянная	хорошо	5	1	5	35	1,8				
5	Полы	линолеум	хорошо	4	1	4	30	1,2				
6	Прочие работы	оконные	деревянные	3	1	3	30	0,9				
		дверные	деревянные	3	1	3	30	0,9				
		наружные	бетонные	2	1	2	25	0,5				
		внутренние	бетонные	2	1	2	25	0,5				
7	Оборудование	печи										
		вентиляторы										
		ЛЭП										
		другое										
		центральное										
		электрическое										
		водоснабжение	+									
		канализация										
		г. водоснабж.										
		канализ.										
		газоснабжение	+			5	1	5	30	1,5		
		напольное отопление										
		теплоточные										
радиаторы												
теплообменники												
микропроцессоры												
лифты												
электростанции	+											
8	Прочие работы	штукатурка	хорошо	14	1	14	30	4,2				
Итого				100		100		351				

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\% \text{ износа} = \frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{32,1 \times 100}{100} = 32,1\%$

----- описание служебных построек



115

... жилых построек

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице			литера	Удельный вес по таблице			литера	Удельный вес по таблице		
		Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице		Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице		Коэффициент	Удельный вес по таблице	
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объема												

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по таблице			литера	Удельный вес по таблице			литера	Удельный вес по таблице		
		Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице		Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице		Коэффициент	Удельный вес по таблице	
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объема												

УИИ. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

литера	Наименование здания и его частей	Абсорбция	№ здания	Назначение	Стоимость, исчисленная по таблице	Поправки к стоимости коэффициента			Удельная стоимость по таблице						
						удельная стоимость по таблице	коэффициент	удельная стоимость по таблице							

ОТ: ЗОЛОТОЙ КОДЕС

ФАКТ NO: 1 843 2770005

05-11-2012 10:33 СТР: 1/6

Экспликация к поэтажному

расположенного в городе (поселке) Казань

Дата задела и литеры по плану	Этаж (начальная ступень этажа и конная маркировка)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское, бытовое, склад, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Производственные			
					основная	вспомогательная (подсобная)	общая	
1	2	3	4	5	6	7	8	
2005 Б1	I	1	Коридор				250,4	
		2	Коридор					
		3	Буфет					
		10	Коридор				255,0	
		11	—				256,3	
		12	Коридор					
			13	—				
			20	Телебур				
			итого по I этажу					502,7
	II		4	Коридор				
			5	Буфет				
			6	Туалет				
7			—					
8			Кухня					
9			Кантора					
14			Коридор					
15			Буфет					
16			Туалет					
		17	—					
		18	Кухня					
		19	Кантора					
		итого по II этажу					502,7	
		Всего					1005,4	

ОТ: БОЮВТОЯ КОДЕС

БАНК NO. : 045 2778005

СЕР. 28 2012 10:38 СТР1

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ строения	№ этажа	Измерение	Стоимость по проекту	Поправки к стоимости коэффициента						Стоимость по проекту с поправками	Коэффициент износа (в процентах)	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	Степень износа	Клим. риз						
Б.	Кадровый корпус	33	38	1/3	13,3	1,03	0,97	1,55	1,18	1,05		500000000	200000000	
Б.	—	33	38	1/3	13,3	1,03	0,97	1,55	1,18	1,05		500000000	200000000	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент износа	Удельный вес по таблице	Коэффициент износа	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент износа	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент износа
Фундаменты											
Стены и перекрытия											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого:		100	X				100	X			100 X

118

от: Золотой Коттедж ФАКС NO. 1 843 2770005 СС-1, 29 2012 10:41 СТР.2

плану строения

По улице (перулку) *Северо-Западная*

КОПИЯ
№

Прощадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предначинания под помещения

№	инженерские		предприятия общест-венного назначения		лечебно-санитарные учреждения			иные			итого (по назначению, за вычетом строения)	высота помещений по внутреннему обмеру
	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)		
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
21.0												
11.9												
15.7												
15.7												
11.3										65.0		
14										85.0	51.509	
11												
17												
10.2												
6												
5												
4												
7												
10.6												
20.8												
20.8												
15.0										85.0	52.165	

КУПИЛИ Министерство строительства, архитектуры и градостроительства Республики Татарстан
г. Казань, ул. Мухоморова, д. 10
Составил: _____
Проверил: _____
Копировано: *Ирина Ахметовна* 2012.05.16

119

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ВИС NO. : 043 277065 СЕЛ. 29 2012 10:43 СТР3

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Полномысловые ограждения и сооружения	Материал конструкции	Размеры		Наличие ст. и.т.	Дл. обрешки	Дл. таблички	Покраска	Состояние конструкции по таблице	Поправка на химич. профн.	Вместимость столовая в проект	% износа	Длина столбов в рубль
			длина, м	ширина, м									

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В начал каждого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2005	14834976	10129544					14834976	10129544

-10" 0.3 2005 г.  Купеческо- (Купеческо)

-10" 0.3 2005 г. Тракторостр (Тракторостр)

-10" 0.3 2005 г. Издательство (Издательство)

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования				
		300 г.		300 г.
Обследовал		300 г.		300 г.
Проверил		300 г.		300 г.
Начальник ОТИ		300 г.		300 г.

16-AM 114404

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", 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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 16: 50: 31 02 03: 0033

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-325

Регистратор Каримов Р. Р. (подпись)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-AM 114404

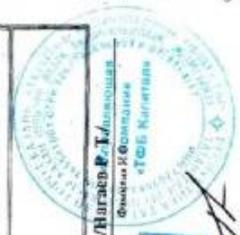
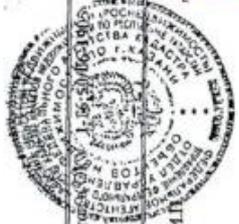
КОПИЯ ВЕРНА



Гурунн ырдэлыый оидел Умрэдэеленнэ Федерэлыый оидел энгеелэ калдэстрэ объектэ иедэлыжэемостэ ип.1. Кэдилл Республика Татарстан
И.1
объема
отекой
гекой
чэнтэ
"праве
"ибо в
нэктэ
утэки
екой
иди
енным
чэстэ

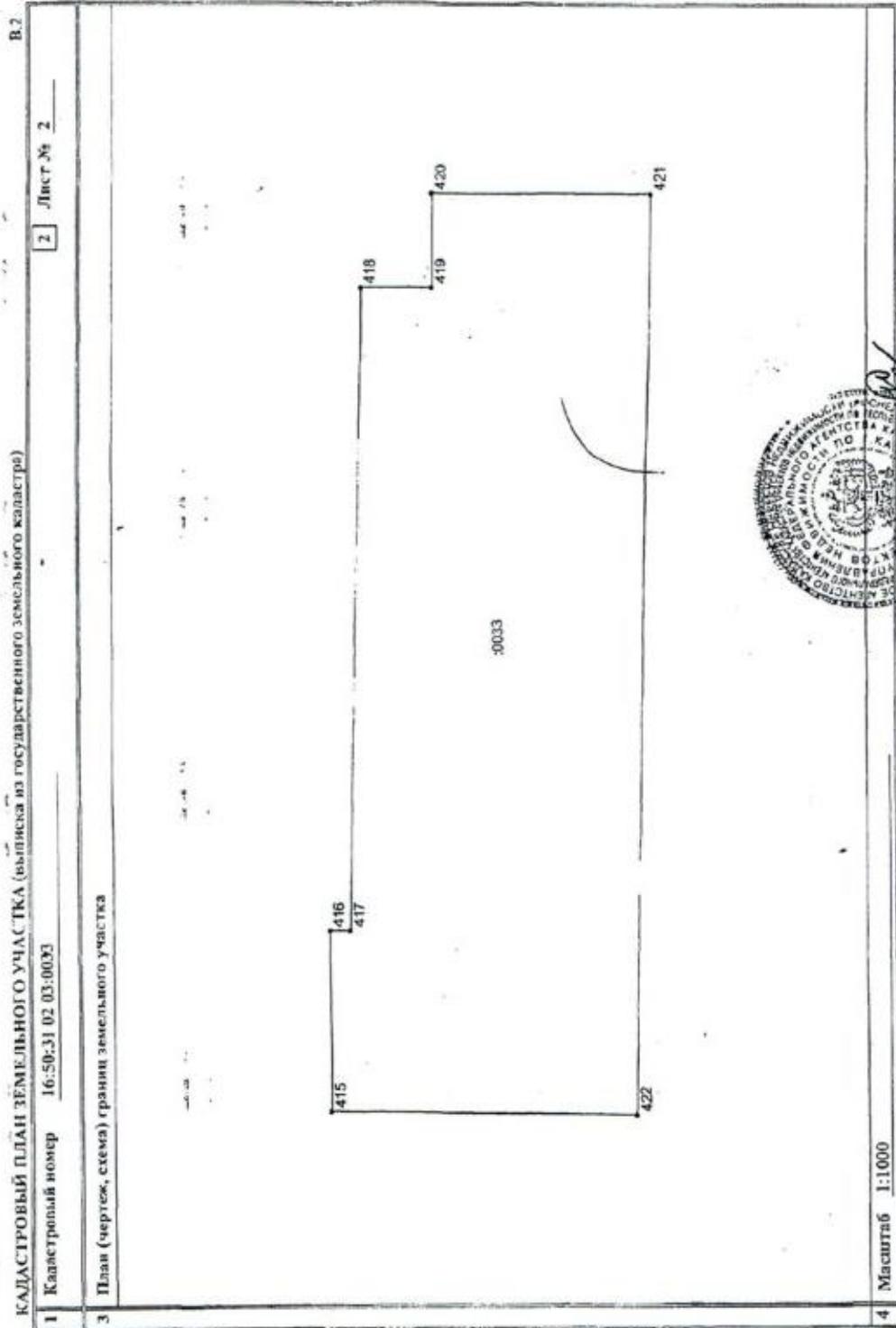
КДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
"8" 100001 2016 г. № 3-16-50/166-3317

1		Кадастровый номер 16:50:31 02 03:0033		2		Лист № 1		3		Всего листов 2	
Общие сведения											
4				Предельные номера 16:50:31 02 03:0004							
5				Наименование участка Землепользование							
7				Местоположение г. Казань, р-н Московский ул. Северо-Западная, дом 14							
8				Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	весь										
9											
Разрешенное использование /назначение/: Склад №3 капреконсервационные											
10											
Фактическое использование /характер деятельности/:											
11	Площадь:	9920 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:			
15											
Сведения о правах:											
16											
Особые отметки: План изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалу межканн. УИКСЗ 1223 руб. Кадастровая стоимость 12132160 руб											
17											
Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением											
18											
Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок											
18.1	Регистрационный номер документа										
18.2	Номера образованных участков:										
18.3	Номера ликвидиремых участков:										



Начальник
Филиала ИФТЭБ
г.Казань

КОПИЯ
ВЕРНА





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.01.2019 № 99/2019/240970137			
Кадастровый номер:		16:50:310203:33	

Номер кадастрового квартала:	16:50:310203
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Московский район, ул Северо-Западная, дом 14
Площадь:	9920 +/- 34.86кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33048678.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:310203:266
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:310203:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
24.01.2019 № 99/2019/240970137			
Кадастровый номер:		16:50:310203:33	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Склад №3 картофелехранилище
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах	данные отсутствуют

территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	
------------------------------------------------------------------------	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
24.01.2019 № 99/2019/240970137			
Кадастровый номер:		16:50:310203:33	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении	данные отсутствуют

границ земельных участков:	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Садыков Рушан <u>Адгамович</u>

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
24.01.2019 № 99/2019/240970137			
Кадастровый номер:		16:50:310203:33	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/312/2012-325 от 17.09.2012	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	17.09.2012	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/312/2012-325	

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 14.08.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.10.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 25.01.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

16-АК 771932

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯТАТЫРААЛЪСЫВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", 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

Объект права: Земельный участок, общая площадь 6655кв.м, кадастровый № 16: 50: 31 02 03: 0023, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район

Кадастровый (или условный) номер: 16: 50: 31 02 03: 0023

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-326

Регистратор Каримов Р.Р. (подпись)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АК 771932



ФГУ "Государственный кадастровый учет и регистрация объектов недвижимости на территории Республики Татарстан"

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.03.2013 № 16/003/2013-41468

1 Кадастровый номер 16:50:310203-23

2 Лист № 1

3 Всего листов: 3

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.02.2013

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: адрес: проспект Республики Татарстан, г. Казань, Московский район

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							

9 Разделенное имущество: под запись описания

10 Фактическое использование/характеристика деятельности:

11 Площадь: 66254,28,55 кв. м

12 Кадастровая стоимость (руб.): 54718008,95

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв. м): 8222,09

14 Система координат: СК кадастрового округа

15 Земельный участок: Вид права: Собственность. Вид права: Собственность.

16 Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.

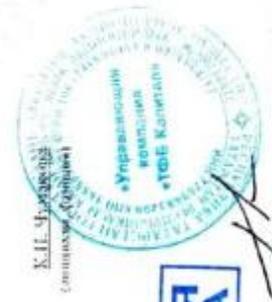
17

18 Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки:

18.1 Исходи образованных участков: _____

18.2 Номер участка, преобразованного в результате раздела: _____

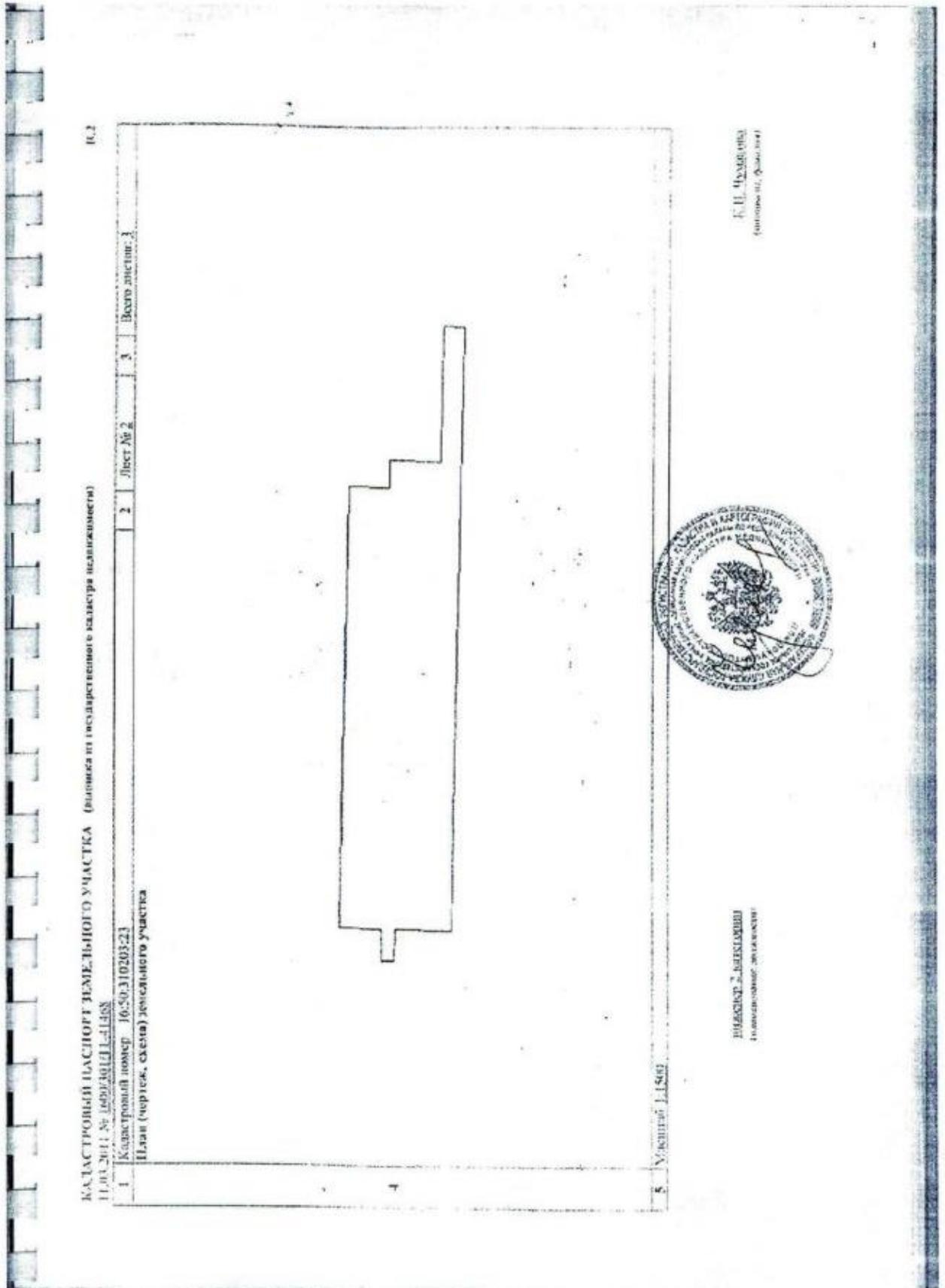
18.3 Номер участка, поданных слиянию с кадастрового участка: _____



**КОПИЯ
ВЕРНА**



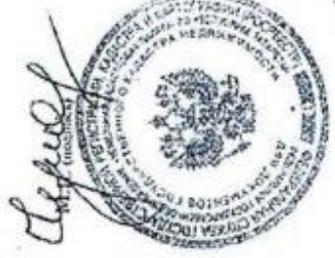
Выявлен 2 кадастровых
неопределенных местоположений



И.З.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)
И.О.З. 2011 № 1090/2011/1-1463

1		2		3		4	
Кадастровый номер 16:50:310203:23		Лист № 1		Всего листов: 2			
Сведения о частях земельного участка и обременении							
№ п/п	Участки поперечности	Площадь (кв. м)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	—	пись	Ипотека	открытие акционерное общество "Акционерная компания по обслуживанию коммунальных сетей" "Татэнерго" открытое акционерное общество "Акционерная инвестиционная компания "Татинвестбанк"			
2	—	всч.	Ипотека				



И.О.З. 2011 № 1090/2011/1-1463
(информационные данные)

К.П. Чувапалова
(информационные данные)

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2019 № 99/2019/240970474			
Кадастровый номер:		16:50:310203:23	

Номер кадастрового квартала:	16:50:310203
Дата присвоения кадастрового номера:	26.02.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Московский район
Площадь:	6655 +/- 28.55 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	22469409.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:310203:355
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2019 № 99/2019/240970474			
Кадастровый номер:		16:50:310203:23	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под здание овощехранилища
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
24.01.2019 № 99/2019/240970474			
Кадастровый номер:		16:50:310203:23	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Садыков Рушан <u>Алгамович</u>

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
24.01.2019 № 99/2019/240970474			
Кадастровый номер:		16:50:310203:23	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/312/2012-326 от 17.09.2012	
3.	3.1.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	17.09.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-01/312/2012-326
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный"	

	объекта недвижимости:	инвестиционный фонд"
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 14.08.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.10.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 25.01.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правапритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011705:136
Объект недвижимости:	Встроенные помещения 6-этажа №№ 1-21, назначение: нежилое, общая площадь 343,80 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 16-16/041-16/097/007/2016-6880/2 от 18.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 №ПИФ-И-01/16
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный"

Государственный регистратор

Абрахманов И. И.
(фамилия, инициалы)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

ОТИ по Вахитовскому району.
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край _____ Татарстан _____
Район _____
Город (др. поселение) _____ Казань _____
Район города _____ Вахитовский _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения_.

(назначение нежилого строения)

Район города _____ Вахитовский _____
Город _____ Казань _____
Улица (переулок), № дома _____ Лето-Булачная 56 (лит А1) _____

Инвентарный номер	1590					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е



Паспорт составлен по состоянию на

**КОПИЯ
ВЕРНА**

" 22 " _____ июля _____ 2006г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
22.07.06	ООО "Октан"	Договор от 11.02.1997г. Акт приема-передачи от 22.02.1997г. Соглашение от 13.02.1997г. Зарегистрирован БТИ Вахитовского района кн. 4е стр. 14 рег № 206		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая	
		470.1				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Воловровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	с централизованной системой	Ванны			Газоснаб.		Электрооблажение	Лифты	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АГВ	иное	от собственной котельной			с централизованной системой	с колонками	с арматурными колонками	централизованное	живым газом		электрическое	пассажирские
343.8	343.8		343.8										343.8			

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование Административное

Количество мест (мощность) _____

а) _____

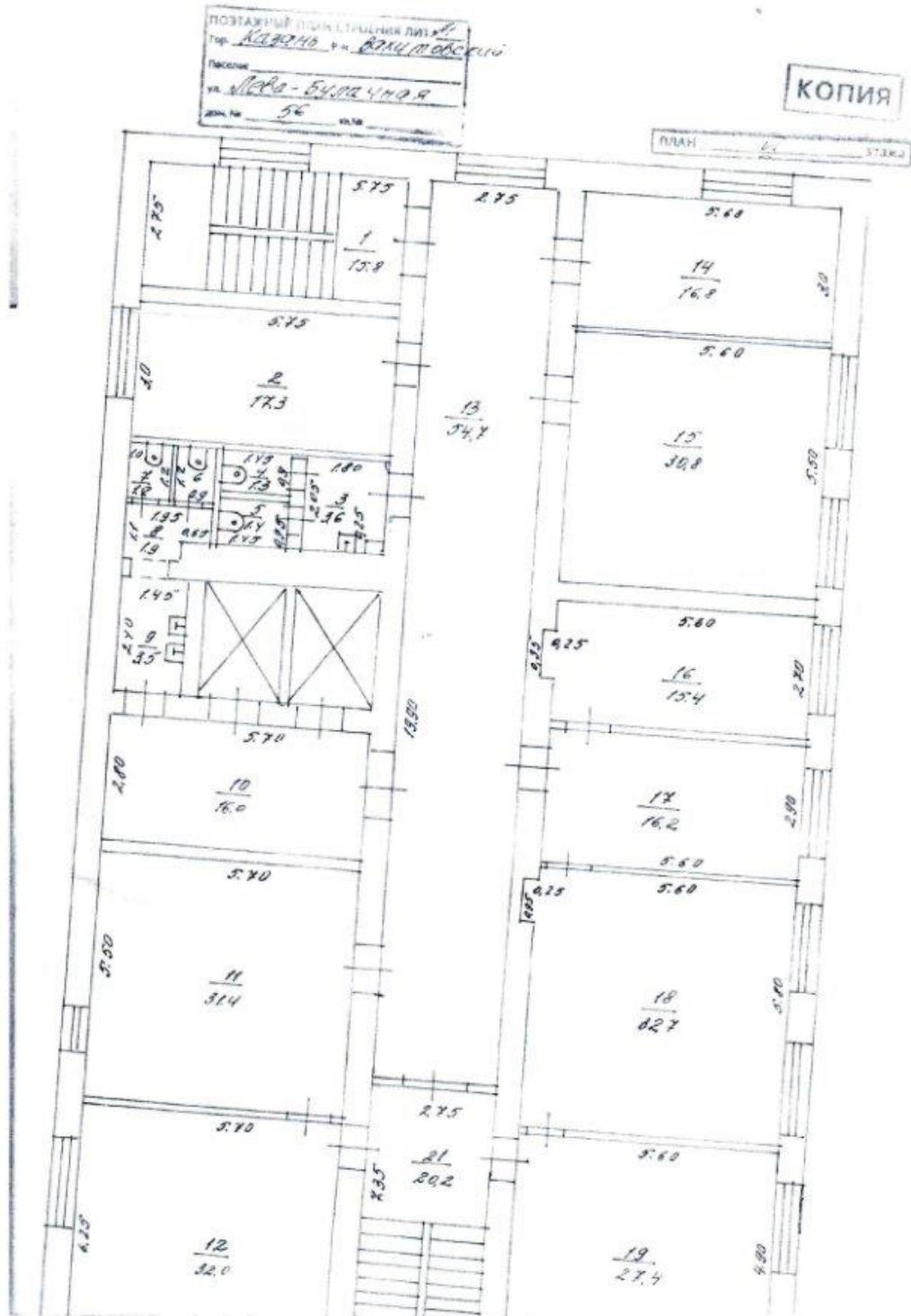
б) _____

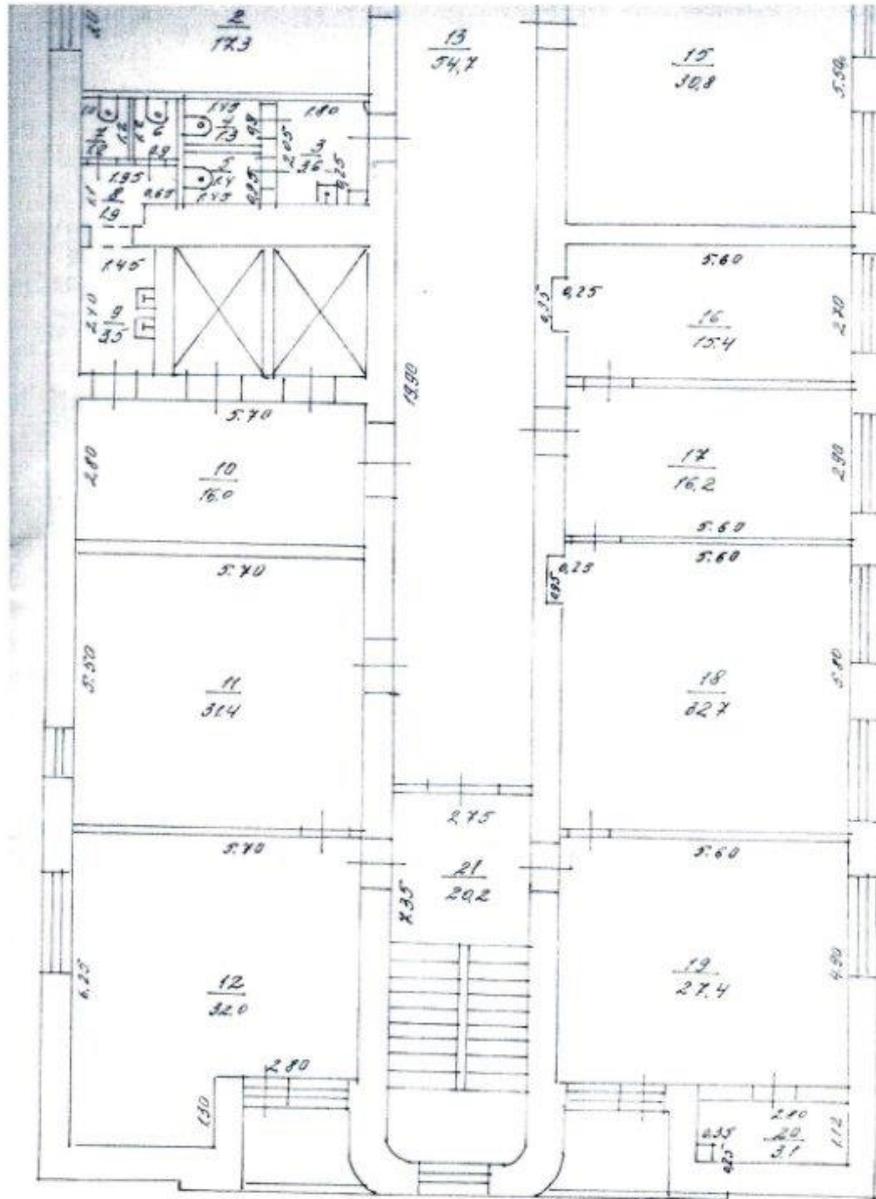
в) _____

г) _____

V. Ичисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А1	Встроенное помещение на 6-этаже		470.1	3.05	1434





РТУО БГА Министрства строительства Республики Татарстан, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 10

Объект: 1151690036574

№ документа: 1151690036574

№ п/п	Имя	Подпись	Дата
1	Составил	Евгений	04.08.2015
2	Проверил	Карамель	18.08.2015
3	Копировал	Евгений	04.08.2015

МАСШ: 1:100



Экспликация к поэтажному плану

расположенного в городе (поселке) г. Казани

Дата записи и лифтера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещений: жилая, комната, канцелярские помещения, кладовая, комната, Сольбиная лавка, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета частей помещений	Общая площадь, кв.м	Плоск.						
							общая площадь	жилое				производствен-ные	
								квартиры	в т.ч. площади			проц. на	используемая (подсобная)
	жилая	из них	подсобная	подсобная	используемая (подсобная)								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	6		1	лестн. клетка		15.8							
			2	кабинет		17.3							
			3	сан/узел		3.6							
			4	сан/узел		1.3							
			5	сан/узел		1.4							
			6	сан/узел		1.1							
			7	сан/узел		1.2							
			8	сан. Узел		1.9							
			9	сан.узел		3.5							
			10	коридор		16.0							
			11	кабинет		31.4							
			12	кабинет		32							
			13	коридор		54.7							
			14	кабинет		16.8							
			15	кабинет		30.8							
			16	кабинет		15.4							
			17	приемная		16.2							
			18	кабинет		32.7							
			19	кабинет		27.4							
			20	подсобная		3.1							
			21	лестн. клетка		20.2							
				Итого		343.8							

эскизному плану строения

По улице (переулку) Лево-Булачна: 56

цель по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения													примечание					
складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно-оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит. учеб. резиденций		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещений по внутреннему обмеру	свободно владение или переоборудованная площадь	
основная	вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная		вспомогат. - тел./назем. (подсобная)	основная			вспомогат. - тел./назем. (подсобная)
15	16					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30			31
			15.8														2.75	
			17.3															
			3.6															
			1.3															
			1.4															
			1.1															
			1.2															
			1.9															
			3.5															
			16.0															
			31.4															
			32.0															
			54.7															
			16.8															
			30.8															
			15.4															
			16.2															
			32.7															
			27.4															
			3.1															
			20.2															
			220.0	123.8														

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А1 Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28
Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Подправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	3	1	3	10	0.3		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	27	1	27	10	2.7		
	б) перегородки	кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	железо-бетонные	11	1	11	5	0.6		
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая	хорошее	5	1	5	15	0.8		
5	Полы	плитка, линолеум	хорошее	8	1	8	5	0.4		
6	Проемы	оконные	двойные створные	6	1	6	10	0.6		
		дверные	филенчатые						хорошее	
7	Отделочные работы	наружная	обои, стеновые панели	5	1	5	10	0.5		
		внутренняя							хорошее	
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	хорошее	20	1	20	10	2.0		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение								
		газоснабжение								
		напольные								
		электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		музыкальное оборудование								
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	прочие работы		15	1	15	10	1.5		
Итого				100	X	100	X	9.4	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{9.4}{100} = 9.4\%$



XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измеренная по	Поправка на климатический температурный	Стоимость в	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высоту	площадь (кв.м)								

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2006г.	14988277	1363432					1498277	1363432
		<i>для материальной</i>						

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на " " 2006 г. — руб.

Паспорт выдан: " " 2006г.

Руководитель: Нурғалиева Ф.Б.
подпись _____ фамилия _____

Работу проверил: _____ Хасанова Н.Н. _____ 18.10. 2006г.
подпись _____ Ф.И.О. _____ дата

Работу выполнил: _____ Еремина Л.И. _____ 22.07. 2006г.
подпись _____ Ф.И.О. _____ дата

Работу копировал: _____ Еремина Л.И. _____ 4.09 2006г.
подпись _____ Ф.И.О. _____ дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

" 2 " *лист*

2210 листов

Начальник ОПИ по
Вахитовскому району г.Казань
РГУП БТИ МСАЖХ РТ

Нургулиева
Нургулиева Ф.Б.





ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
24.01.2019	№ 99/2019/240970725		
Кадастровый номер:		16:50:011705:136	

Номер кадастрового квартала:	16:50:011705
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16-16-01/062/2007-159, Инвентарный номер: 1590
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, уд. Лево-Булачная, д 56, пом 6(1-21)
Площадь:	343.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	17266430.18

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
24.01.2019	№ 99/2019/240970725		
Кадастровый номер:		16:50:011705:136	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011705:37
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
24.01.2019 № 99/2019/240970725			
Кадастровый номер:		16:50:011705:136	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	16:50:011705:37 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Садыков Рушан Адгамович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
24.01.2019 № 99/2019/240970725			
Кадастровый номер:		16:50:011705:136	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16-16/041-16/097/007/2016-6880/2 от 18.07.2016		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		

7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011705:158
Объект недвижимости:	Встроенные помещения 7-го этажа №№ 1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№ 1-15, 15А, 15Б, 16-21, назначение: нежилое, общая площадь 683, 50кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 16-16/041-16/097/007/2016-6882/2 от 18.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 №ПДФ-И-01/16
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный"

Государственный регистратор:

Абрахманов И. И.
(фамилия, инициалы)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

КОПИЯ

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

ОТИ по Вахитовскому району.

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край _____ Татарстан _____
Район _____
Город (др. поселение) _____ Казань _____
Район города _____ Вахитовский _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание встроенное помещения.

(назначение нежилого строения)

Район города _____ Вахитовский _____
Город _____ Казань _____
Улица (переулок), № дома _____ Лево-Булачная 56 (лит. А1) _____

На проектирование
литера, квартала, помещение
разрешения не предъявлено
д. исаев 2006 г.

Инвентарный номер	1590					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е



Паспорт составлен по состоянию на

" 22 " июля 2006г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Handwritten signature

КОПИЯ
ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
22.07.06	ООО "Октай"	Договор купли-продажи № 178 от 16.09.2002г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
		1154.1					

III. Благоустройство здания (кв.м)

	Водопровод	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	с централизованным и горячим	Ванны			Газоснаб		Электроснабжение	Лифты		Электронные станции
			от ТЭЦ	от грунтовой (квартальной) котельной	от АГВ			печное	от собственной котельной	с газовыми колонками	с пропановыми колонками	централизованное		индивидуальное	электрические пассажирские	
843.7	843.7	843.7														



IV. Общие сведения

Назначение _____

Использование _____

Количество мест (мощность) _____

а) _____

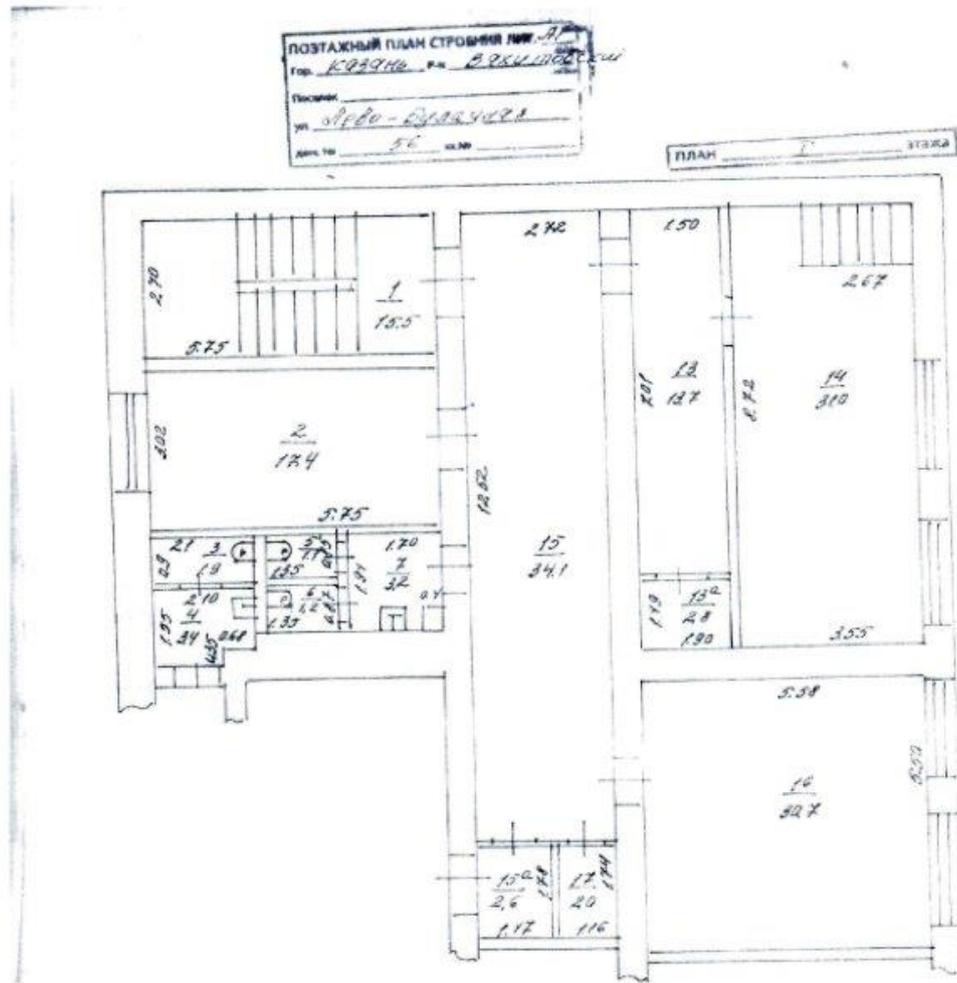
б) _____

в) _____

г) _____

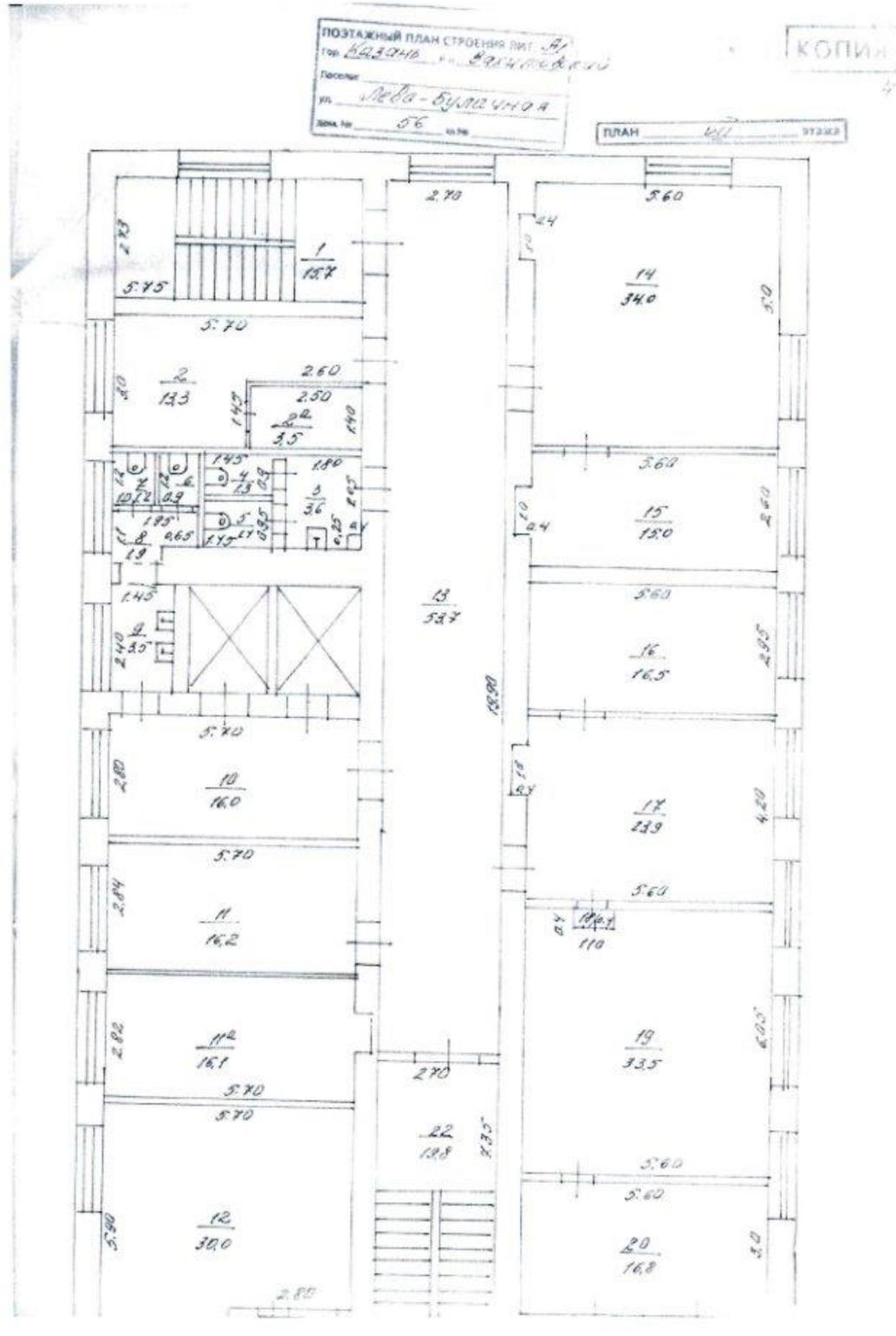
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

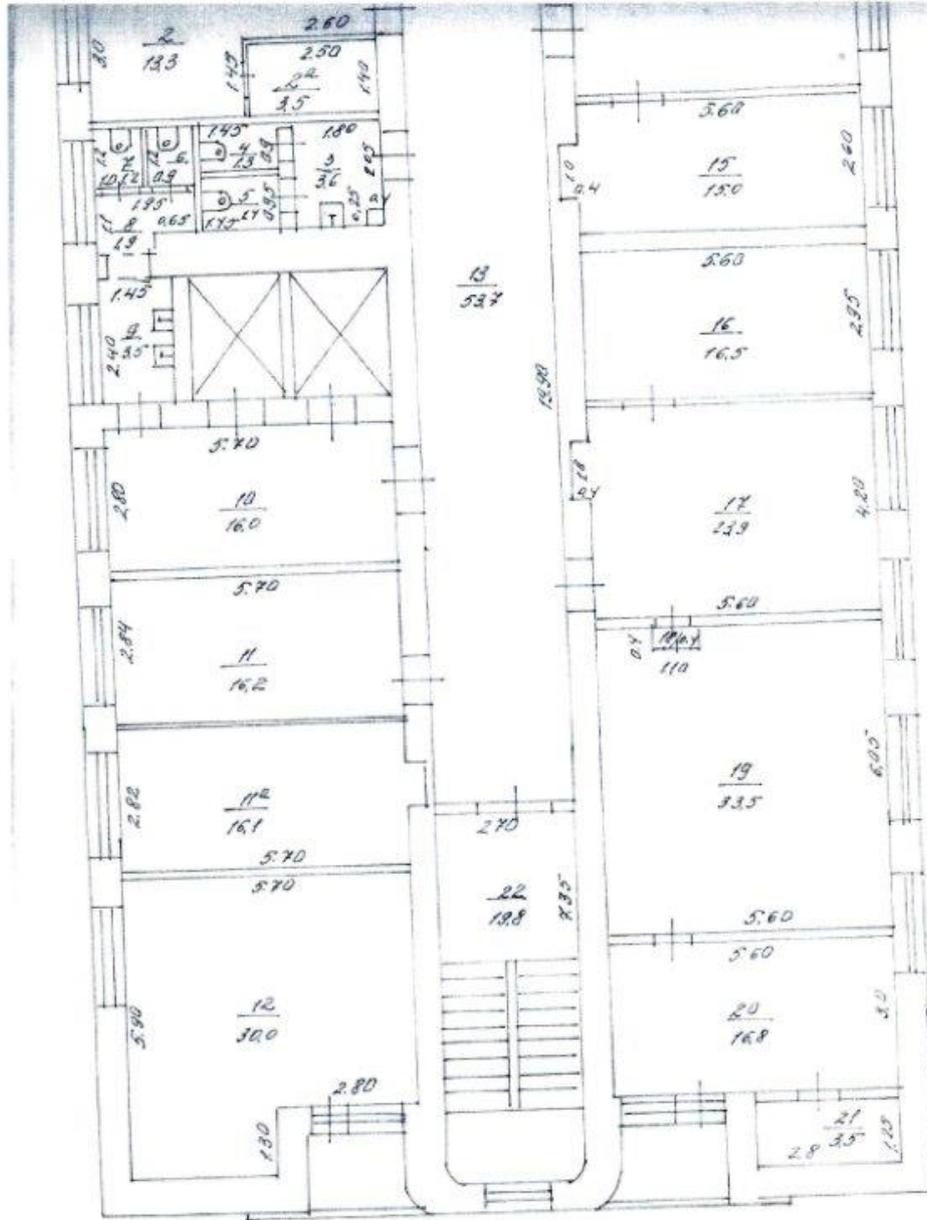
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A1	Ветроенное помещение				
	1эт.		213.9	3.05	652
	7эт.		470.1	3.05	1434
	8эт.		470.1	3.05	1434



ФГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Отдел технической инвентаризации по Республике Татарстан г. Казань			
№ п/п	Фамилия	Подпись	Дата
Составил	Евдокимов	<i>[Signature]</i>	2017.06.15
Проверил	Александров	<i>[Signature]</i>	2017.06.15
Удостоверил	Евдокимов	<i>[Signature]</i>	2017.06.15

НАЧИСЛЕНИЕ № 102

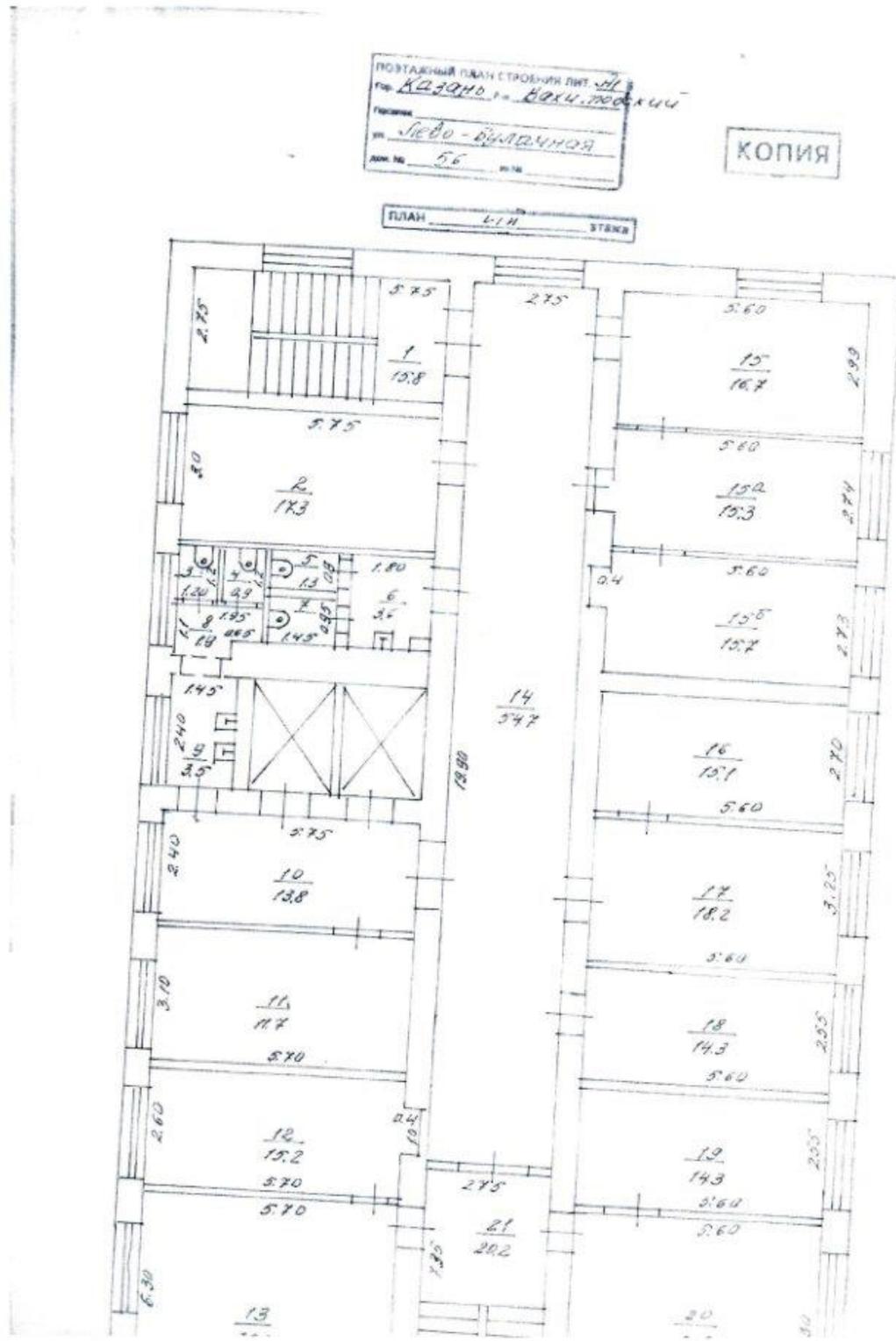


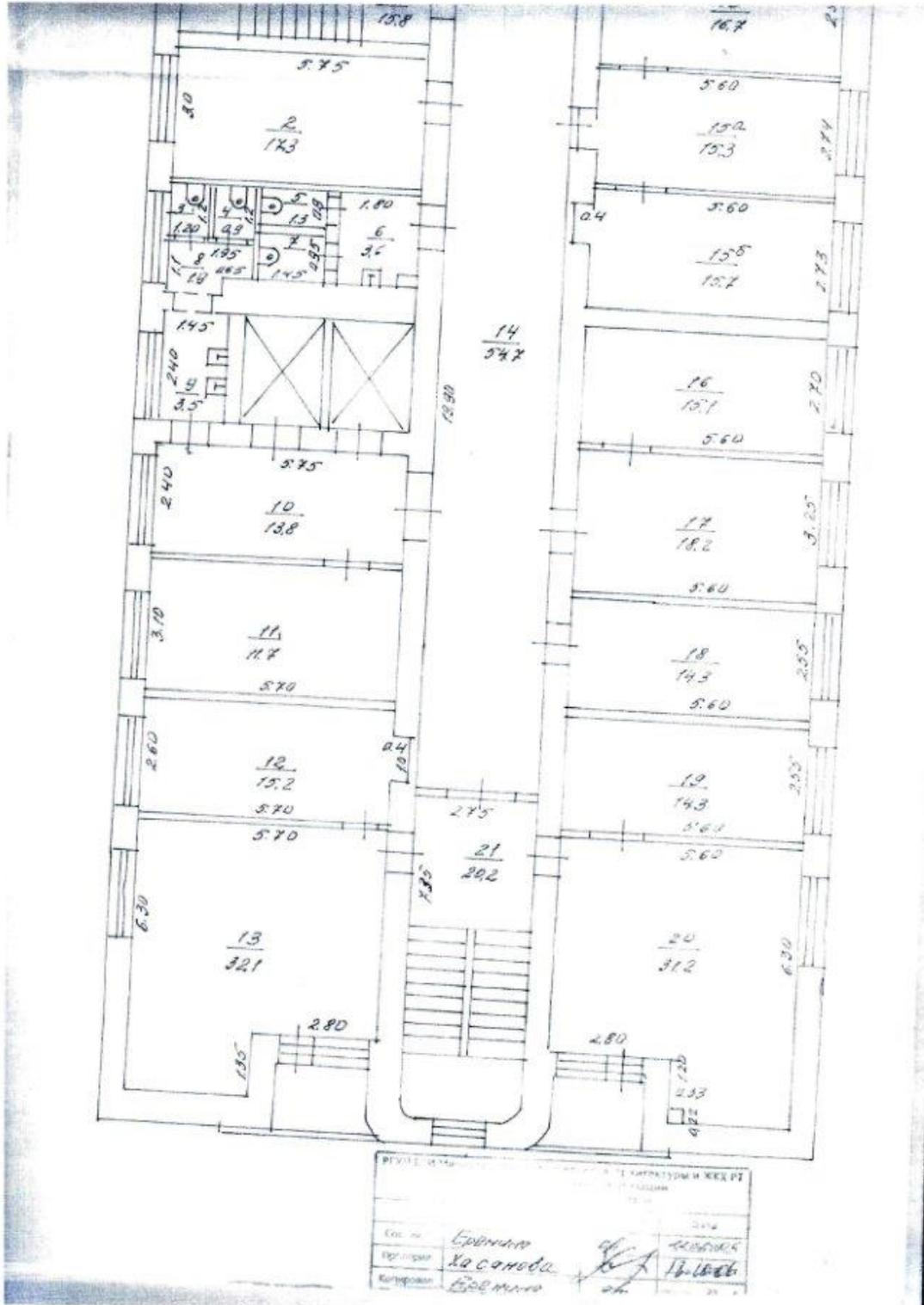


Р.И. В. П. С. И. Т. А. № 1151690036574. Проектная документация на строительство и эксплуатацию объектов недвижимости.

№ п/п	№	И.И. Ф.И.О.	Подпись	Дата
1	1	Евдокимов	Ев	20.04.20
2	2	Хасанова	ХХ	16.04.20
3	3	Евдокимов	Ев	22.04.20

1:500





Экспликация к плану

положенного в городе (поселке) г. Казани

Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, Солнечная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь здания	Пл								
						жилое						производственные		
						в т.ч. площадь						основные	вспомогательные (подсобная)	
общая площадь		из них												
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
А	1	1	лестн. клетка		15.4									
		2	кабинет		17.4									
		3	сан/узел		1.9									
		4	сан/узел		3.0									
		5	сан/узел		1.1									
		6	сан/узел		1.2									
		7	сан/узел		3.2									
		13	коридор		13.7									
		13а	коридор		2.8									
		14	касса		31.0									
		15	коридор		34.1									
		15а	коридор		2.8									
		16	опер. зал		30.7									
		17	охрана		2.0									
					Итого по 1 эт.		160.2							

экономическому плану строения

По улице (переулку) Лето-Булачна: 56

площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно-оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит. учреждения		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещений по внутреннему обмеру самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	примечание	
основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)	основная	вспомогат. - тел. (подсобная)			
15	16			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
			15.4													2.75		
			17.4															
			1.9															
			3.0															
			1.1															
			1.2															
			3.2															
			13.7														13.7	
			2.8														2.8	
			31.0															
			34.1															34.1
			2.6															2.6
			30.7															30.7
			2.0															2.0
			79.1	81.1														

Экспликация

расположенного в городе (поселке) г. Казани

Дата записи и лифта по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещений жилого комплекса: канцелярское помещение, классная комната, конференц-зал, палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета частей помещения	Общая площадь здания	жилье					прочие собствен-ные	
							общая площадь	квартиры	в т.ч. площадь			основная	исключительно-техническая (подсобная)
									из них	жилая	подсобная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	7		1	лестн. клетка									
			2	кабинет									
			2а	подсобная									
			3	сан/узел									
			4	сан/узел									
			5	сан/узел									
			6	сан/узел									
			7	сан/узел									
			8	сан/узел									
			9	сан/узел									
			10	коридор									
			11	кабинет									
			11а	кабинет									
			12	кабинет									
			13	коридор									
			14	кабинет									
			15	кабинет									
			16	кабинет									
			17	кабинет									
			18	тамбур									
			19	кабинет									
			20	кабинет									
			21	подсобная									
			22	лестн. клетка									
				Итого п VII этажу			341.9						

поэтажному плану строения

По улице (переулку) Лево-Булачная № 56

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно - оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит.учреждений		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещений по внутреннему обмеру или переоборудованная площадь	
основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)	основная	вспомогат.т.ельная (подсобная)		
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
			15.7													2.75	
		13.3															
			3.5														
			3.6														
			1.3														
			1.4														
			1.1														
			1.2														
			1.9														
			3.5														
			16.0														
		16.2															16.2
		16.1															16.1
		30.0															
			53.7														
		34.0															
		15.0															
		16.5															
		23.9															
			0.4														
		33.5															
		16.8															
			3.5														
			19.8														
		215.3	126.6														



Экспликация к поэтажному плану

расположенного в городе (поселке) г. Казани

1	2	3	4	5	6	7	жилые					производственные		
							8	9	в т.ч. площадь		12	13	14	
Дата записи и лифта по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и кончая меzzанином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещений (жилая комната, канцелярские помещения, классная комната, Большая зала, кухня, коридор и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	общая площадь			квартиры	из них				лоджии, балконы, террасы, веранды и площадки с коэф.
							жилая	подсобная						
A1	8		1	лестн. клетка		15.8								
			2	кабинет		17.3								
			3	сан/узел		1.2								
			4	сан/узел		1.1								
			5	сан/узел		1.3								
			6	сан/узел		3.6								
			7	сан/узел		1.4								
			8	сан. Узел		1.9								
			9	сан. узел		3.5								
			10	коридор		13.8								
			11	кабинет		17.7								
			12	кабинет		15.2								
			13	кабинет		32.1								
			14	коридор		54.7								
			15	кабинет		16.7								
			15a	кабинет		15.3								
			16	кабинет		15.1								
			17	кабинет		18.2								
			18	кабинет		14.3								
			19	кабинет		14.3								
			20	кабинет		31.3								
			21	лестн. клетка		20.2								
			15б	кабинет		15.7								
				Итого		341.6								
				Всего		843.7								

Увеличение общей площади на 3.9 кв.м. за счет внутренней перепланировки

ажному плану строения

По улице (переулку)

Левобулачная: 56

щадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно-оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит.уче.режидний		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещений по внутреннему обмеру	самостоятельно возведенная или перестроенная площадь	примечание
основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)			
15	16	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33		
			15,8													2,75		
			17,3															
			1,2															
			1,1															
			1,3															
			3,6															
			1,4															
			1,9															
			3,5															
			13,8															
			17,7															
			15,2															
			32,1															
			54,7															
			16,7														16,7	
			15,3															15,3
			15,1															
			18,2															
			14,3															
			14,3															
			31,2															
			20,2															
			15,7															15,7
			223,1	118,5														
			517,5	326,2														

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А1 Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущий износ в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	3	1	3	10	0.3			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	27	1	27	10	2.7			
	б) перегородки	кирпичные	хорошее								
3	Перекрытия	чердачное	железо-бетонные	11	1	11	5	0.6			
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	мягкая	хорошее	5	1	5	15	0.8			
5	Полы	плитка, линолеум	хорошее	8	1	8	5	0.4			
6	Проемы	оконные	двойные створные	6	1	6	10	0.6			
		дверные	филенчатые						хорошее		
7	Отделочные	наружная	обои, стеновые панели	5	1	5	10	0.5			
		внутренняя							хорошее		
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	хорошее	20	1	20	10	2.0			
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
9	Прочие работы	прочие работы		15	1	15	10	1.5			
Итого				100	X	100	X	9.4	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{9.4}{гр.7} = 9\%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов в погр.	Итого в %	% износа к среднему	Текущие износ в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перегородки	чердачное								
		междуетажное								
		надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Прочие	оконные								
		дверные								
7	Отделочные работы	наружная								
		внутренняя								
8	Санитарные и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение								
		газоснабжение								
		напольные электродвигатели								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									
Итого				100	X		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.9 \times 10}{гр.7} = \%$

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость	Стоимость по измерителям	Поправка на климатический коэффициент	Стоимость в руб. без НДС	% износа	Действительная стоимость в руб. без НДС
			длина (м)	ширина, высота	площадь (кв.м)									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на " " 2006 г. руб.

Паспорт выдан:	"20" 07.2006г.
Руководитель	Нурғалиева Ф.Б.
М.П.	подпись фамилия

Работу проверил: Хасанова Н.Н. 18.07.2006г.
подпись ф.и.о. дата
Работу выполнил: Еремина Л.И. 22.07.2006г.
подпись ф.и.о. дата
Работу копировал: Еремина Л.И. 4.09.2006г.
подпись ф.и.о. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

11 - листов
одинадцать листов

Начальник ОТИ по
Вахитовскому району г.Казань
РГУП БТИ МСАЖХХ РТ



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
24.01.2019 № 99/2019/240970895	
Кадастровый номер:	16:50:011705:158
Номер кадастрового квартала:	16:50:011705
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16-16-01/062/2007-180, Инвентарный номер: 1590
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Вахитовский, <u>уд. Лево-Булачная</u> , д 56
Площадь:	683.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, <u>машинно</u> -место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	34326948.89

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение

(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2019 № 99/2019/240970895			
Кадастровый номер:	16:50:011705:158		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011705:37
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2019 № 99/2019/240970895			
Кадастровый номер:		16:50:011705:158	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Садыков Рушан <u>Алгамович</u>		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
24.01.2019 № 99/2019/240970895			
Кадастровый номер:		16:50:011705:158	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16-16/041-16/097/007/2016-6882/2 от 18.07.2016	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		

7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Справка о стоимости активов по заданию №0124-20190
на 24 января 2019 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

	наименование объекта	балансовая стоимость	оценочная стоимость от 05.08.2018
1	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 6096,3 кв. м., инв. № 818-Б2, лит Б2. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	35 035 593,22	28 861 017,00
2	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь: 5216,5 кв. м., инв. № 818-Б1, лит Б1. Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/063/2008-067. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	25 961 864,41	24 822 881,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0033. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14.	3 720 000,00	15 277 000,00
4	Земельный участок, общая площадь 6655 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0023. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район.	2 496 000,00	10 249 000,00
5	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	14 859 152,54	16 356 511,00
6	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158. по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	29 541 101,69	29 900 379,00
	всего	111 613 711,86	125 466 788,00

Генеральный директор



/Глазунов Н.В./

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Предложения по продаже производственно-складских зданий с участком

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/169187716/
Приложения 24 Мои задачи Gmail-электронная Карта Казани: улицы Публичная кадастр. Архив бесплатных Калькуляторы ИФБ: верные Покупка и продажа Доска объявлений Сведения о государ. Презентация КЭ Капитальный ремонт

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа складов в Казани > с Чебакса > Советский

6 апр. 13:02 267 просмотров, 1 за сегодня

Склад, 1 360 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский Чебакса село, ул. Заводская На карте

[В избранное](#) [Показать фото](#) [Показать видео](#) [Показать карту](#) [Показать панораму](#)



10 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
1 360 м ²	1 из 1	7,5 м	Свободно

Производственный корпус в пос. Чебакса. Под склад или производство. Одноэтажное здание площадью 1360 метров, полезная высота 7,5 метров. С отдельным встроенным административным зданием. В этом месте с отличной логистикой не далеко от въезда в Казань. В 2014 году была проведена работа по независимой оценке рыночной стоимости вышеуказанного объекта с привлечением квалифицированных внешних экспертов. По данным отчета оценщиков рыночная стоимость по состоянию на 31.12.2014 г.

6 608 000 Р

4 859 Р за м²

Павел
Еще 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/169187716/
Приложения 24 Мои задачи Gmail-электронная Карта Казани: улицы Публичная кадастр. Архив бесплатных Калькуляторы ИФБ: верные Покупка и продажа Доска объявлений Сведения о государ. Презентация КЭ Капитальный ремонт

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
1 360 м ²	1 из 1	7,5 м	Свободно

Производственный корпус в пос. Чебакса. Под склад или производство. Одноэтажное здание площадью 1360 метров, полезная высота 7,5 метров. С отдельным встроенным административным зданием. В этом месте с отличной логистикой не далеко от въезда в Казань. В 2014 году была проведена работа по независимой оценке рыночной стоимости вышеуказанного объекта с привлечением квалифицированных внешних экспертов. По данным отчета оценщиков рыночная стоимость по состоянию на 31.12.2014 г. составляла 6 млн. руб.
Земельный участок, на котором располагается производственный корпус также в собственности. Рыночная стоимость земельного участка согласно отчету независимого оценщика по состоянию на 31.12.2014 г. составляет 1,8 млн. руб.
Необходимо вывезти некоторый строительный мусор из помещения и привести в порядок административное встроенное здание.
Удобное территориальное размещение, огромная крытая площадь, административное здание внутри помещения, проведено новое светодиодное освещение, имеется сигнализация.
Рассматривается продажа в рассрочку. Стоимость 5,6 млн. руб.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	6 608 000 Р
Ставка	4 859 Р за м ²
Налог	НДС включен: 1 008 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Склад, 1 360 м²

6 608 000 Р

4 859 Р за м²

Павел
Еще 1 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Складское помещение, 1304.4 м² 18 000 000 Р
№ 1279684352, размещено 9 января в 11:00 904 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
6 960 3008 XXX-XXX

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости "Наша Столица"
Агентство
На Авито с октября 2017

Контактное лицо
Офис Менеджер

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Портовая улица, 23А

Агентство недвижимости "Наша Столица"
Полный спектр услуг на рынке недвижимости Казани и Зеленодольска - купля/продажа, аренда, ипотека, документы, сопровождение сделок и др.

116 объявлений агентства

Площадь: 1304.4 м², Класс здания: в

Складское помещение, 1304.4 м² 18 000 000 Р Офис Менеджер

Площадь: 1304.4 м², Класс здания: в

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Портовая улица, 23А
▲ Площадь Тукая (2.8 км) ▲ Кремлевская (3.1 км)
▲ Сухопутная слобода (3.4 км) [Посмотреть карту](#)

Склад класса А на Портовой 23А
Строение 1304.4 кв.м.
Земля 9.72 сот.

Выгодное предложение.

Успейте купить 2-этажное складское помещение в Казани, в центре города, отличные подъездные пути, рядом Речной Порт, железнодорожная станция, улицы Татарстан, Мохомешиков, М. Гафури, Девятаева. Склад частично отапливается, установлен газовый котел, пожарная сигнализация, проведено электричество.

1-е, и 2-е отделение не отапливаемые. Так же имеются 5 больших отапливаемых помещений от 42 до 264 кв. Можно использовать под мебельное, текстильное, строительное производство, либо сдавать в аренду. И ещё имеется небольшая комната сдавалась под фото-студию. Второй этаж свободной планировки. Категория земель: земли населенных пунктов. Земля в собственности.

Позвоните в АН «Наша Столица» прямо сейчас, договоритесь о показе в удобное Вам время.

[Поделиться](#)

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости "Наша Столица"](#)

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_11621_2_m_1638622514

Производственная база, 11621.2 м² 80 000 000 Р

№ 1638622514, размещено 21 января в 14:16 (144 (+3))

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
6 917 3006 3003

Написать сообщение

A DEVELOPMENT
Агентство
На Авито с ноября 2015

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Казань, м. Сухоная слобода, Республика Татарстан, улица Лебедева, 2



Площадь: 11621.2 м²

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_11621_2_m_1638622514

Производственная база, 11621.2 м² 80 000 000 Р Кристина Показать телефон Написать сообщение

Площадь: 11621.2 м²

Адрес: Казань, м. Сухоная слобода, Республика Татарстан, улица Лебедева, 2

Сухоная слобода (2.2 км) Аметьево (2.8 км)
Площадь Тукая (2.9 км) Скрыть карту



Общая площадь земельного участка – 1,78 Га (кадастровый номер 16 50 080502.4)
Общая площадь зданий и сооружений – 11 621.2 кв. м.

Описание объекта:

- Административное здание, 2 этажа, площадь 352,9 кв. м.,
- Здание хоподильника, 4 этажа, площадь: 5 302,1 кв. м.,
- Постройка, 1 этаж, площадь: 231,7 кв. м.

Производственная база, 11621.2 м² 80 000 000 ₽ Кристина [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

- Здание холодильника, 4 этажа, площадь: 5 302,1 кв. м.,
- Проходная, 1 этаж, площадь: 231,7 кв. м.,
- Склад, 1 этаж, площадь: 1 083 кв. м.,
- Хозяйственно-бытовой корпус (прачка), 1 этаж, площадь: 369,8 кв. м.,
- Механическая мастерская, 1 этаж, площадь: 444,6 кв. м.,
- Производственное здание, площадь 977,8 кв. м.,
- Производственное здание (цех мороженого), 3 этажа, площадь: 2 944,8 кв. м.,
- Земельный участок, площадь 17 877 кв. м., категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственных объектов.

Технические условия, коммуникация, логистика:

- Электрическая мощность: 1,5 МВт
- Газ: не подключен
- Мощность тепловой энергии: 44 Гкал/ч
- Мощность водоснабжения и водоотведения: 60 куб.м./час (резервная скважина)
- Источник водоснабжения: 2 скважины
- Центр города. Хорошая транспортная доступность
- Наличие ж/д путей на территории

Земельный участок находится в зоне П1 (зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду V класса вредности).

Звоните, все подробно расскажем!

mg1403

Продам базу на Магистральной 18 000 000 ₽

№ 1302433182, размещено 14 января в 09:53 (1610 (+3))

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 900 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Частное лицо
На Авито с июля 2013
Завершено 7 объявлений

31 объявление пользователя

Адрес:
Республика Татарстан, Казань, м. Сухоная слобода, 2-я Гаражная улица

Площадь: 1460 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Сухоная слобода, 2-я Гаражная

Продам базу на Магистральной 18 000 000 Р Частное лицо [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Площадь: 1480 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Суконая слобода, 2-я Гаражная улица
▲ Суконая слобода (4.2 км) ▲ Аметьево (4.3 км)
▲ Площадь Тукая (4.8 км) [Скрыть карту](#)



Продам производственно-складскую базу на Магистральной. Административное 2-этажное здание 150 кв. м, производственно-складские площади 1400 кв. м. Земельный участок 33 сотки. Все в собственности. Новое асфальтное покрытие до участка. В данный момент отопление пеллетное, возможно провести газ (ГРП в 50 м), водоснабжение центральное. Хорошо подойдет под производство, склады в т.ч. металлопроката, автомойки, автосервиса.

Складское помещение, 8072 м² 160 000 000 Р

№ 718329406, размещено 23 января в 09:24 8194 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 843 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
в сети

ООО "Торговый дом "Булгар"
Агентство
На Авито с января 2016
Завершено 3 объявления

2 объявления пользователя

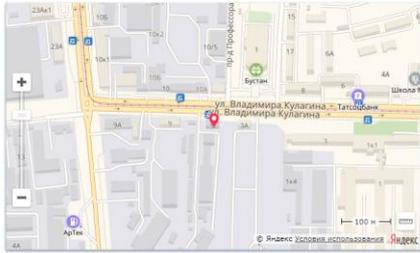
Контактное лицо:
Галиаскарова Э.Т.
Адрес:
Татарстан, Казань, ул Кулагина д 5



Площадь: 8072 м²

Складское помещение, 8072 м² 160 000 000 ₽ Галиаскарова Э.Т. [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Адрес: Казань, ул. Кулагина д 5
▲ Аметьево (3.1 км) ▲ Суонная слобода (3.8 км) ▲ Горки (3.9 км)
[Скрыть карту](#)



Производственно – складская база: площадь территории 2 426га, общая площадь складов 8072кв м.
Продажа (действующий арендный бизнес).

Собственник продает производственно – складскую базу Казань, Приволжский район, ул. Кулагина. Рядом Регистрационная палата РТ, Земельно-Кадастровая палата, МИФНС № 18. Первая линия. Хорошая транспортная доступность и подъездные пути. Рядом остановка общественного транспорта.

База расположена на площади 24260 кв м, (2,426 га) в собственности. Территория огорожена, заасфальтирована, имеется железнодорожная ветка (в собственности), вода, канализация, трансформаторная подстанция- 400кВт, охрана.

Разрешенное использование: для складских и вспомогательных помещений.
Общая площадь нежилых помещений-8072,2 кв м, в собственности.

Складское помещение, 8072 м² 160 000 000 ₽ Галиаскарова Э.Т. [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Собственник продает производственно – складскую базу Казань, Приволжский район, ул. Кулагина. Рядом Регистрационная палата РТ, Земельно-Кадастровая палата, МИФНС № 18. Первая линия. Хорошая транспортная доступность и подъездные пути. Рядом остановка общественного транспорта.

База расположена на площади 24260 кв м, (2,426 га) в собственности. Территория огорожена, заасфальтирована, имеется железнодорожная ветка (в собственности), вода, канализация, трансформаторная подстанция- 400кВт, охрана.

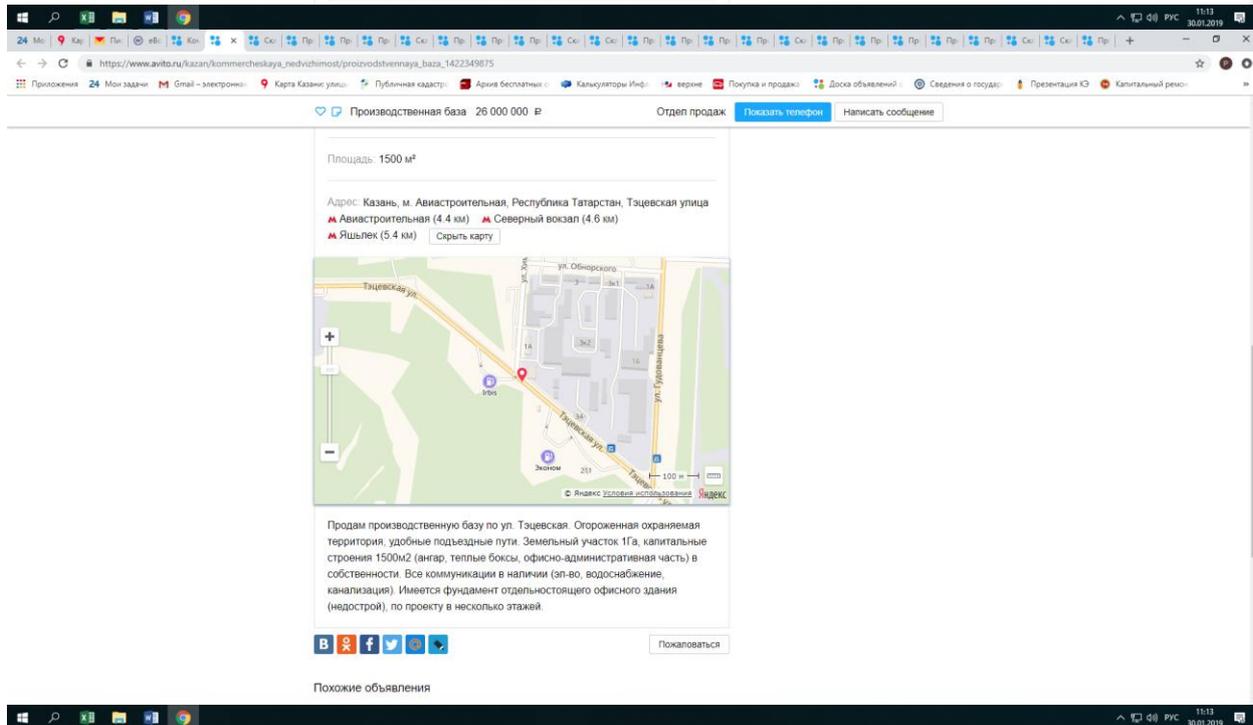
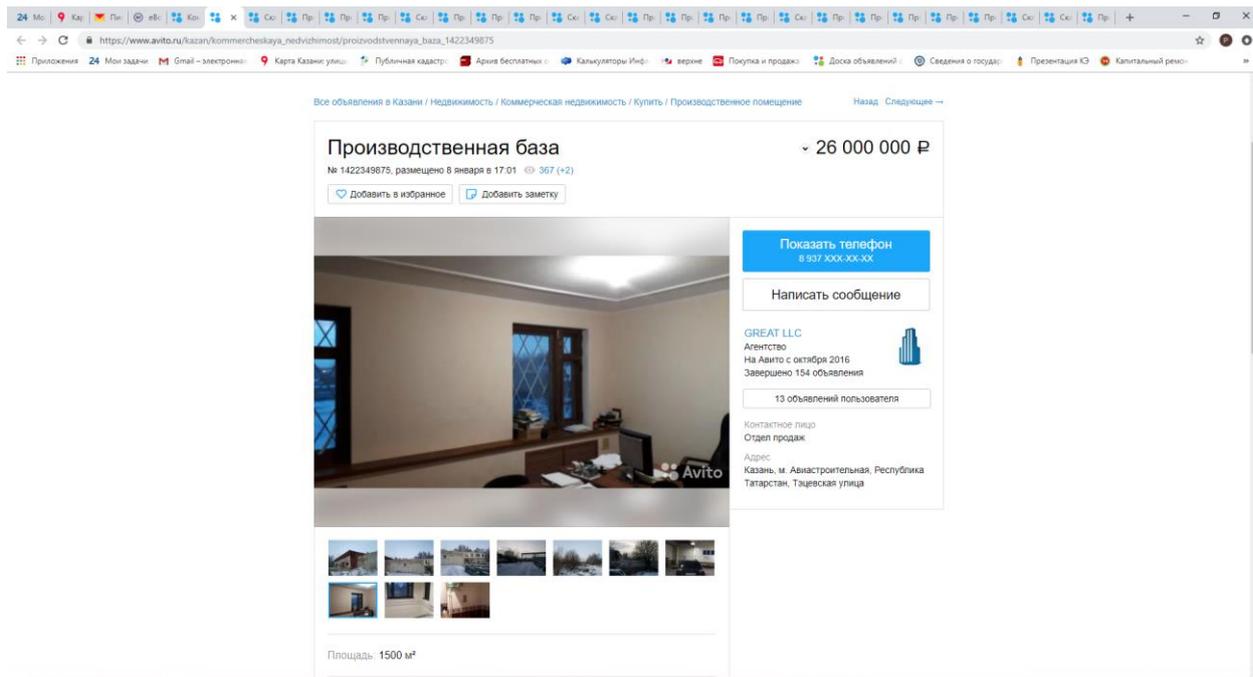
Разрешенное использование: для складских и вспомогательных помещений.
Общая площадь нежилых помещений-8072,2 кв м, в собственности.
Из них:
7(семь) отапливаемых складов общей площадью 4667,5кв м.
1(один) отапливаемый гараж/склад площадью 590 кв м.

4 (четыре) неотапливаемых склада общей площадью 1159 кв м.
Офисные помещения общей площадью 979 кв м. в двухэтажном офисном здании
Теплопункт, проходная.
Все офисные и складские помещения сданы в аренду
В наличии технические и регистрационные документы на землю, здания, постройки, жд ветку.
Показ объекта, всех документов и переговоры будем вести с покупателем.
Торг уместен.

[Поделиться](#)

Похожие объявления





Складское помещение, 410 м² 3 500 000 Р

№ 1543450331, размещено 25 января в 17:41 3314 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон
в 987 XXX XXX XXX

Написать сообщение

Oner
Агентство
На Авито с сентября 2014
Завершено 41 объявление

6 объявлений пользователя

Адрес
Казань, м. Северный вокзал, Республика Татарстан, Хлебозаводская улица, 1

Площадь 410 м²

Адрес: Казань, м. Северный вокзал, Республика Татарстан, Хлебозаводская улица, 1

- Северный вокзал (2 км)
- Авиастроительная (2.3 км)
- Яшьлек (2.8 км)

Складское помещение, 410 м² 3 500 000 Р



Площадь 410 м²

Адрес: Казань, м. Северный вокзал, Республика Татарстан, Хлебозаводская улица, 1

- Северный вокзал (2 км)
- Авиастроительная (2.3 км)
- Яшьлек (2.8 км)

Скрыть карту



Офисно/складское здание по ул. Хлебозаводская. Здание одноэтажное, кирпичное, с подвалом. Площадь помещения 410 кв.в. Земельный участок в аренде на 45 лет. Цена 3500000

Покалываться

24 Мои задачи | Карта Казани: улицы, дома, ор... | Письмо «Гиб Лейфер 2018» | eBook — ООО «Информацион... | Коммерческая недвижимость | Производственное помещени... |

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/производственное_помещение_3300_m_1329704925

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение

Производственное помещение, 3300 м² 59 000 000 Р

№ 1329704925, размещено 16 января в 11:51 432 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
в 997 XXX.XX.XX

[Написать сообщение](#)

УК Недвижимость+
Агентство
На Авито с марта 2018
Завершено 24 объявления
12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Александр

Адрес
Казань, м. Авиастроительная, Республика Татарстан, Тазевская улица, 32/2

Площадь: 3300 м²

Адрес: Казань, м. Авиастроительная, Республика Татарстан, Тазевская улица.

24 Мои задачи | Карта Казани: улицы, дома, ор... | Письмо «Гиб Лейфер 2018» | eBook — ООО «Информацион... | Коммерческая недвижимость | Производственное помещени... |

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/производственное_помещение_3300_m_1329704925

Производственное помещение, 3300 м² 59 000 000 Р Александр [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Яшьлек (5 км) [Скрыть карту](#)



Продается отличная Производственная База включающая в себя:

1. Здание - 1296,2 кв. м. (1 этаж - производственно-складские помещения, 2 этаж - административные, с хорошим ремонтом)
2. Здание - 1229,8 кв. м. (1 этаж - производственно-складские помещения, 2 этаж - административные, с хорошим ремонтом)
3. Здание - 15 кв. м. - помещения Охраны, кирпичное.
4. Объект незавершенного строительства - 292,8 кв. м.
5. Здание - 555,6 кв. м. - складское, одноэтажное.
6. Здание - 245,1 кв. м. - складское, одноэтажное.

Площадь Земельного участка составляет 1 Га. По периметру База огорожена бетонным забором, дорожное основание и прилегающая к зданиям территория покрыта бетонными плитами. Отопление газовое. На территории расположена подстанция мощностью 200 квт, с возможностью увеличения до 400 квт, без особых финансовых затрат. Все строения стоят на кадастровом учете. На все вопросы отвечу по телефону.

[Поделиться](#)

Предложения по продаже коммерческих помещений в зоне делового ядра г. Казань

24 9 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_149.6_m_1149817344

Помещение свободного назначения, 149.6 м² 13 987 600 Р

№ 1149817344, размещено 14 января в 11:36 (10)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 843 216-99-56

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Застройщик: ГК КамаСтройИнвест
Агентство
На Авито с июля 2014

Контактное лицо
Отдел продаж (застройщик)

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Каюма Насыри, 3

Застройщик: ГК КамаСтройИнвест
КамаСтройИнвест — один из ведущих девелоперов Казани, занимающийся строительством жилой, коммерческой недвижимости с авторской архитектурой и дизайном.

Площадь: 149.6 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Каюма Насыри, 3

38 объявлений агентства

24 9 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_149.6_m_1149817344

Помещение свободного назначения, 149... 13 987 600 Р Отдел продаж (застройщик) 8 843 216-99-56 Написать сообщение

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Каюма Насыри, 3

Площадь Тукая (800 м) Кремлёвская (1.7 км)
Суконная слобода (1.8 км) [Скрыть карту](#)



Продается офисное помещение, общей площадью 149,6, на 1 этаже в историческом центре г. Казани. Живописный туристический район, особняк 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 проведены все необходимые современные коммуникации: отопление, водопровод, канализация, вентиляция, пожаротушение и система оповещения о пожаре, электричество, телекоммуникации, система контроля доступа в здание. Здание обслуживает собственная управляющая компания. В наличии имеются другие коммерческие помещения в центре города. Звоните! Подберем оптимальный для вас вариант.

38 объявлений агентства

Показывать

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_200_m_v_tsetre_1627445679

Офисное помещение, 200 м² в центре 13 490 000 ₪

№ 1627445679, размещено 23 января в 17:11 623 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 903 341-79-99

Написать сообщение

Недвижимость онлайн
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Завершено 22 объявления

2 объявления пользователя

Адрес: Казань, м. Кремлиевская, Республика Татарстан, улица Тази Гиззата, 1В

Площадь: 200 м²

Адрес: Казань, м. Кремлиевская, Республика Татарстан, улица Тази Гиззата, 1В

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_200_m_v_tsetre_1627445679

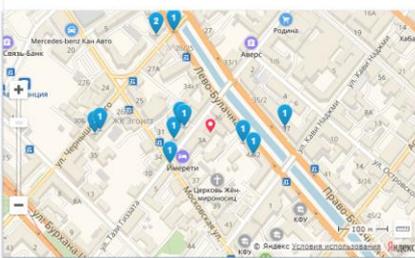
Офисное помещение, 200 м² в центре 13 490 000 ₪

Недвижимость онлайн 8 903 341-79-99 Написать сообщение

Адрес: Казань, м. Кремлиевская, Республика Татарстан, улица Тази Гиззата, 1В

- Кремлиевская (700 м)
- Площадь Тукая (900 м)
- Суковная слобода (2.6 км)

Скрыть карту



Продам помещение с действующими арендаторами на пересечении улиц Тази Гиззата и Лео-Буланая. Отлично месторасположение с высоким трафиком, среди важнейших инфраструктурных объектов. Въезд на парковку под шлагбаум.

Помещение расположено на 3 этаже 4 этажного здания (этаж в собственности), 200 м² с хорошим ремонтом, 6 офисных помещений, просторный холл со стойкой администратора и залом ожидания, 2 подсобных помещения, 2 сан узла. Несущие стены в помещении только по периметру, легко поддается перепланировке.

Земельный участок и помещения общего пользования в долевой собственности.

- Рассмотрим приобретение в рассрочку, ипотеку, лизинг



24 | [https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/universitetskaya_800m_super_mesto_1475306198](#)

Университетская 800м супер место 51 000 000 Р

№ 1475306198, размещено 29 декабря 2018 388 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 843 216-16-28

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Риэлторская Компания
Major Group
Агентство
На Авито с августа 2011

Контактное лицо
Шелета Елена

Адрес
Татарстан, Казань, Университетская ул.
10а

Риэлторская Компания Major Group
Единственное агентство недвижимости, где есть МЛС, "чистые документы", наши соседи охоты продаж застройщиков - в ЦЕНТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ на Чистопольской, 5

Площадь: 800 м²

Адрес: Казань, Университетская ул, 10а [Скрыть карту](#)

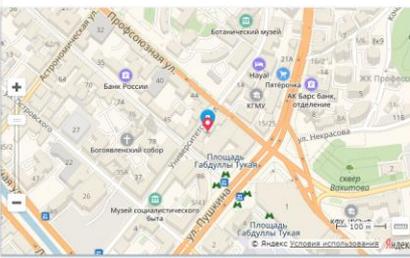


344 объявления агентства

24 | [https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/universitetskaya_800m_super_mesto_1475306198](#)

Университетская 800м супер место 51 000 000 Р Шелета Елена [8 843 216-16-28](#) [Написать сообщение](#)

Адрес: Казань, Университетская ул, 10а [Скрыть карту](#)



344 объявления агентства

[Яндекс.Дом](#)

Строим одноэтажные дома от 100 м²!
Строим дома из газобетона и кирпича от 19500 руб/м². Проект и документы в подарок!
[Получить больше >](#)

[Яндекс.Дом](#)

Аренда помещений
Помещения на выбор. От собственников. Подбор без комиссии. Бесплатная консультация!
[arendakzn.ru >](#)

[Яндекс.Дом](#)

Арт 7268385 Продается коммерческое помещение в нежилом фонде, расположенное по адресу ул. Университетская, д. 10а. Общая площадь 800 кв. м. Особое внимание привлекают расширенные оконные проемы и заниженные подоконники, которые придают величественный вид зданию. Помещение расположено на 3, 4 и 5 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Свободная планировка. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Рядом огромный туристический трафик с улиц Баумана, ул. Право-Булачная, Лео-Булачная, ул. Профсоюзная. Расположено на первой линии, очень высокий автомобильный и пешеходный трафик, рядом станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры ГУМ, Кольцо, Свита Холл. Возможное использование офисное помещение или торговое помещение.

Возможно оформление ипотеки.

[Покалываться](#)

24 Май | Карта | Поиск | ... | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_1537049604

Офисное помещение

№ 1537049604, размещено 30 декабря 2018 | 1652 (+5)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, Тази Гиззата, 6/31

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
«МЕГАЛИТ» – достойное качество услуг, выматывающее отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.

324 объявления агентства

Площадь: 181 м²

Адрес: Казань, Тази Гиззата, 6/31
▲ Площадь Тукая (1 км) ▲ Кремлевская (600 м)
▲ Сухоная слобода (2.6 км) [Скрыть карту](#)

Битрикс24

24 Май | Карта | Поиск | ... | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_1537049604

Офисное помещение

11 746 000 Р | Служба входящих звонков | 8 843 221-67-89

Адрес: Казань, Тази Гиззата, 6/31
▲ Площадь Тукая (1 км) ▲ Кремлевская (600 м)
▲ Сухоная слобода (2.6 км) [Скрыть карту](#)



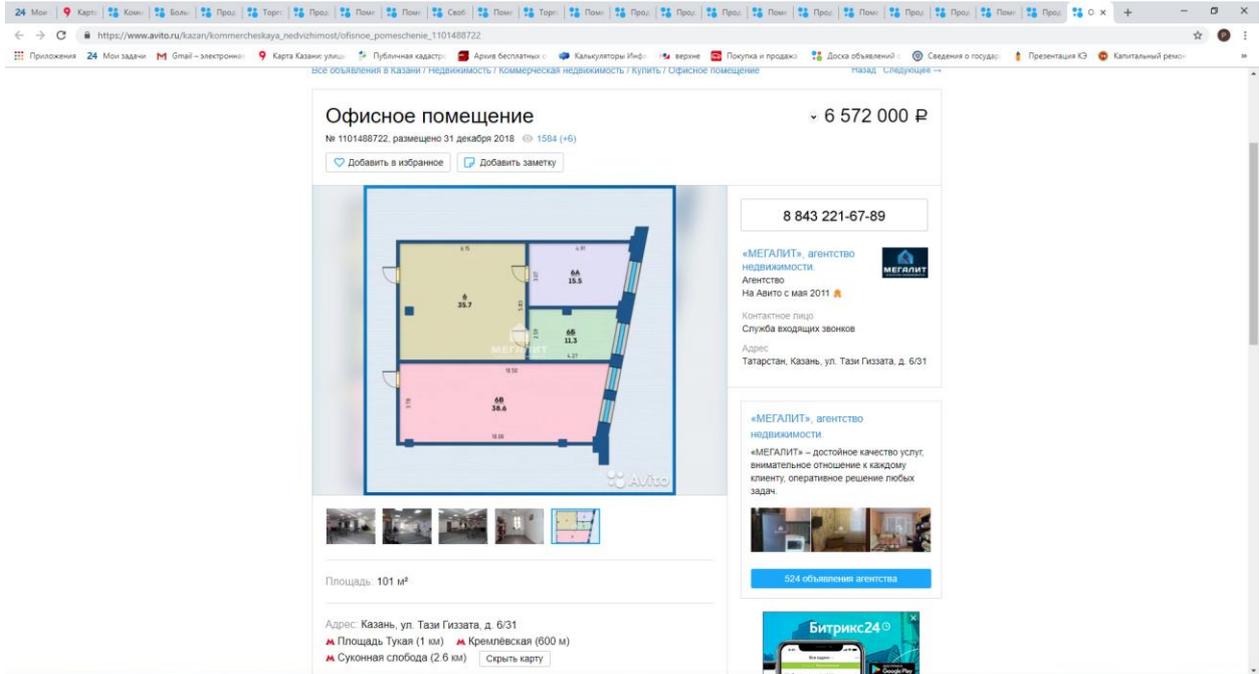
Продается офисное помещение, расположенное на 4-ом этаже 5-ти этажного кирпичного административного здания по ул. Тази Гиззата, д. 6/31. Общая площадь 180,7 кв. м. Помещение состоит из нескольких кабинетов, произведен классический офисный ремонт: на полу плитка, стены под покраску, потолок - армстронг. В продаваемом офисном помещении на протяжении восьми лет арендатором является надежная компания, стабильно приносящая доход собственнику помещения. Здание находится в центре Вахитовского района, по соседству с такими улицами как Пушкина, Баумана, Лево-Булачная. Приглашаем для осмотра, будем рады вас встретить, показать и ответить на все ваши вопросы. ... Звоните
Подробнее: артикул объекта 66974 на сайте компании.

Покалывать

Битрикс24
Уютный чат для общения с коллегами
Начать бесплатно

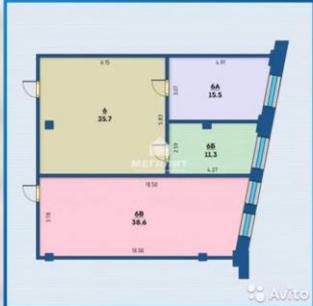
Офисные помещения в аренду
Помещения в 4-х районах. Актуальные предложения. Удобные подъездные пути.
[tat.rent](#)

Другие объявления агентства «МЕГАЛИТ» агентство недвижимости



Офисное помещение № 1101488722, размещено 31 декабря 2018. 1584 (+6) 6 572 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
Агентство
На Авито с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6/31

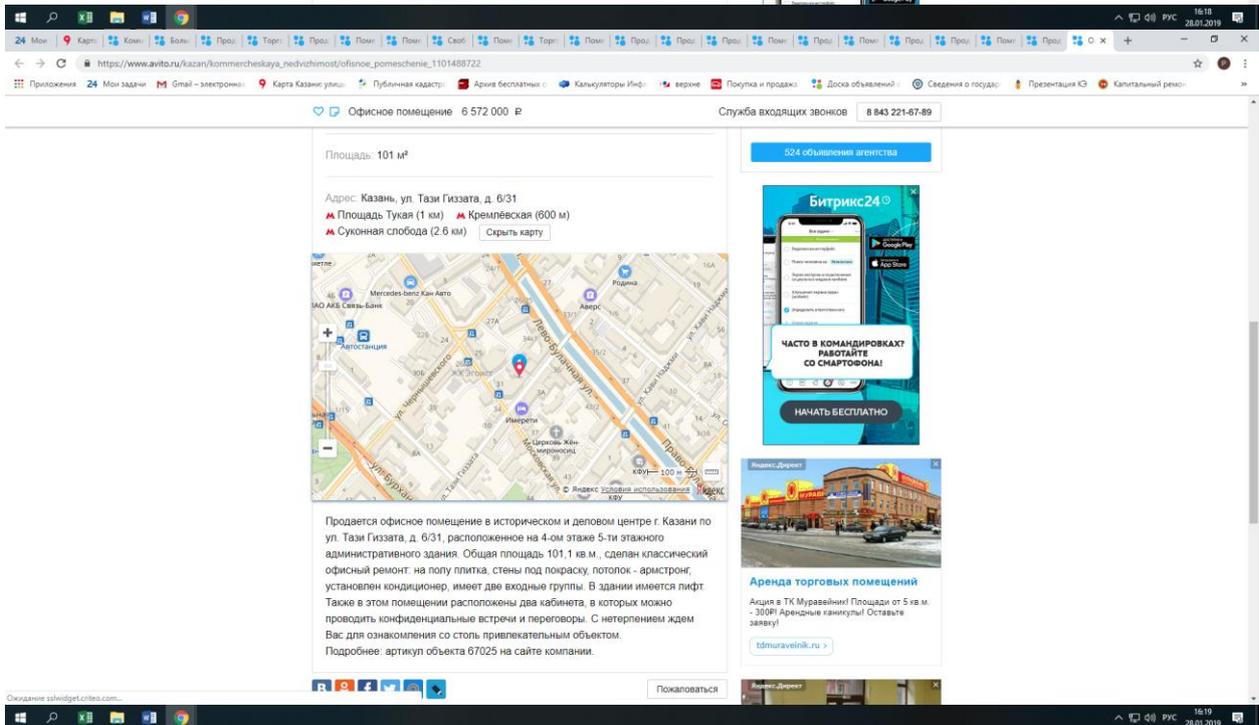
«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости
«МЕГАЛИТ» – достойное качество услуг, внимательное отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.

524 объявлений агентства

Битрикс24

Площадь: 101 м²

Адрес: Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6/31
 ■ Площадь Тукая (1 км) ■ Кремлёвская (600 м)
 ■ Сухоная слобода (2.6 км) [Скрыть карту](#)



Офисное помещение 6 572 000 Р Служба входящих звонков 8 843 221-67-89

Площадь: 101 м²

Адрес: Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6/31
 ■ Площадь Тукая (1 км) ■ Кремлёвская (600 м)
 ■ Сухоная слобода (2.6 км) [Скрыть карту](#)



Продается офисное помещение в историческом и деловом центре г. Казани по ул. Тази Гиззата, д. 6/31, расположенное на 4-ом этаже 5-ти этажного административного здания. Общая площадь 101,1 кв.м, сделан классический офисный ремонт: на полу плитка, стены под покраску, потолок – армстронг, установлен кондиционер, имеет две входные группы. В здании имеется лифт. Также в этом помещении расположены два кабинета, в которых можно проводить конфиденциальные встречи и переговоры. С нетерпением ждем Вас для ознакомления со столь привлекательным объектом. Подробнее: артикул объекта 67025 на сайте компании.

524 объявлений агентства

Битрикс24

ЧАСТО В КОМАНДИРОВОХАХ РАБОТАЙТЕ СО СМАРТФОНА!
НАЧАТЬ БЕСПЛАТНО

Аренда торговых помещений
Акция в ТК Муравейник! Площади от 5 кв.м - 3000! Арендные каникулы! Оставьте заявку!
[tdmutaveinik.ru](#)

24 Мои... Карты... Поиск... Продам... Покупка и продажа... Доска объявлений... Сведения о государстве... Презентация КЭ... Капитальный ремонт...

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75_kv_m_na_ul_chernyshevskogo_d33_1425039502

Помещение 75 кв.м. на ул. Чернышевского, д.33 7 500 000 Р

№ 1425039502, размещено 17 января в 12:44 917 (+8)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 965 595-11-22

[Написать сообщение](#)

Центр недвижимости "АТРИУМ"
Агентство
На Авито с октября 2010

Контактное лицо:
Лариса

Адрес:
Татарстан, Казань, Чернышевского ул, 33

Центр недвижимости "АТРИУМ"
Член Гильдии Риэлторов Республики Татарстан. Помощь в получении ипотеки, настройка от застройщиков, юридическое сопровождение сделок.

152 объявления агентства

Площадь: 75 м²

Адрес: Казань, Чернышевского ул, 33
▲ Площадь Тукая (1.1 км) ▲ Кремлевская (600 м)

24 Мои... Карты... Поиск... Продам... Покупка и продажа... Доска объявлений... Сведения о государстве... Презентация КЭ... Капитальный ремонт...

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_75_kv_m_na_ul_chernyshevskogo_d33_1425039502

Помещение 75 кв.м. на ул. Чернышевского... 7 500 000 Р Лариса [8 965 595-11-22](#) [Написать сообщение](#)

Площадь: 75 м²

Адрес: Казань, Чернышевского ул, 33
▲ Площадь Тукая (1.1 км) ▲ Кремлевская (600 м)
▲ Суонная слобода (2.8 км) [Скрыть карту](#)



Продается офисное помещение в новом доме в центре Казани, на втором этаже. Площадь 75 кв.м. Первая линия. Отличный ремонт. В помещении три окна, мебель, интернет, телефон, видеонаблюдение. Рядом Московская, Якина, Саид-Галиева, Межлаука, Джалия Баумана. Есть два парковочных места на подземной парковке. Входят в стоимость.

[Пожаповаться](#)

Другие объявления агентства Центр недвижимости "АТРИУМ"

152 объявления агентства

Сдаём помещение в аренду – Казань
Помещения в 4-х районах. Актуальные предложения. Удобные подземные пути.

Расчитаем стоимость дома за 1 мин!
Пройдите тест из 10 вопросов и узнайте за 1 минуту стоимость идеального дома!

24 Мои задачи X Карта Казань X Коммерческ... X Большое с... X Продам по... X Торговое п... X Продажа/... X Помещени... X Помещени... X Свободно... X Помещени... X Торговое п... X Помещени... X +

← → ↻ https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshchenie_svobnogo_naznacheniya_124_m_1225058591 ⭐

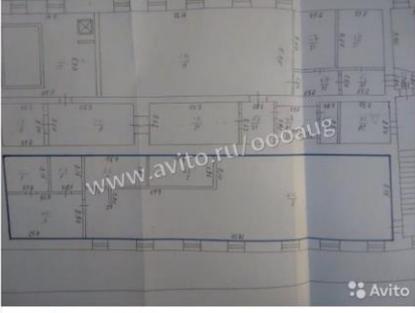
Приложения 24 Мои задачи Gmail → электрон... Карта Казань: улицы Публичная кадастр... Арива бесплатна... Калькуляторы Иф... верне Покупка и продаж... Доска объявлен... Сведения о госуда... Презентация КЭ Капитальный ремо...

ВСЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ В КАЗАНИ / НЕДВИЖИМОСТЬ / КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / КУПИТЬ / ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Помещение свободного назначения, 124 м² 3 900 000 Р

№ 1225058591, размещено 17 января в 17:03 Ⓞ 3260 (+4)

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



8 937 284-81-89

Написать сообщение

ООО "Агентство "Юридический Город"
Агентство
Контактное лицо: Татьяна
Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лево-Булачная улица, 52А

ООО "Агентство "Юридический Город"
Все операции с недвижимостью

55 объявлений агентства

Площадь: 124 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лево-Булачная улица, 52А

24 Мои задачи X Карта Казань X Коммерческ... X Большое с... X Продам по... X Торговое п... X Продажа/... X Помещени... X Помещени... X Свободно... X Помещени... X Торговое п... X Помещени... X +

← → ↻ https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_neдвижимost/pomeshchenie_svobnogo_naznacheniya_124_m_1225058591 ⭐

Приложения 24 Мои задачи Gmail → электрон... Карта Казань: улицы Публичная кадастр... Арива бесплатна... Калькуляторы Иф... верне Покупка и продаж... Доска объявлен... Сведения о госуда... Презентация КЭ Капитальный ремо...

Помещение свободного назначения, 124 м² 3 900 000 Р Татьяна Написать сообщение

55 объявлений агентства

Площадь: 124 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лево-Булачная улица, 52А

▲ Площадь Тукая (500 м) ▲ Кремлевская (1.2 км)
▲ Сухойная слобода (2.1 км) Скрыть карту



Продам помещение свободного назначения в центре города, общ. пл. 123,8 кв. м. III. Находится на 2 этаже, 2-х этажного кирпичного административного здания! Помещение требует вложений, в связи с чем цена на объект с учетом его местоположения не высокая, успейте выгодно вложиться!!! Право собственности на часть земельного участка под зданием зарегистрировано! Во дворе имеется парковка.

Показать

24 Мои задачи | Карта Казани: улицы | Коммерческая недви... | Большое светлое пом... | Продам помещение | Торговое помещени... | Продажа/обмен пом... | Помещение свободн... | Помещение с аренд... | +

← → ↻ https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorami_okupaemost_5 лет_1276892912 | Приложения | 24 Мои задачи | Gmail - электронн... | Карта Казани: улицы | Публичная кадастр... | Авира бесплатно... | Калькуляторы ИФ... | верне | Покупка и продак... | Доска объявлений | Сведения о госуда... | Презентация КЭ | Капитальный ремо...

ВСЕ объявления в КАЗАНИ / НЕДВИЖИМОСТЬ / КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / КУПИТЬ / ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Помещение с арендаторами, окупаемость 5 лет

№ 1276892912, размещено сегодня в 15:37 | 3692 (+13)

♥ Добавить в избранное | 📌 Добавить заметку



Показать телефон в 987 XXX-XXX-XXX

Написать сообщение

ООО "КРСФ "Гидроспецстрой"
Агентство
На Авито с февраля 2011
Завершено 93 объявления

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Лилия Фаридовна

Адрес
Татарстан, Казань, ул Парижской Коммуны

Площадь: 234.8 м²

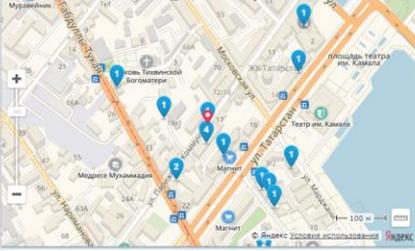
Адрес: Казань, ул Парижской Коммуны
▲ Площадь Тукая (700 м) | ▲ Кремлёвская (1.5 км)

24 Мои задачи | Карта Казани: улицы | Коммерческая недви... | Большое светлое пом... | Продам помещение | Торговое помещени... | Продажа/обмен пом... | Помещение свободн... | Помещение с аренд... | +

← → ↻ https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorami_okupaemost_5 лет_1276892912 | Приложения | 24 Мои задачи | Gmail - электронн... | Карта Казани: улицы | Публичная кадастр... | Авира бесплатно... | Калькуляторы ИФ... | верне | Покупка и продак... | Доска объявлений | Сведения о госуда... | Презентация КЭ | Капитальный ремо...

Помещение с арендаторами, окупаемост... 13 000 000 Р | Лилия Фаридовна | Показать телефон | Написать сообщение

Адрес: Казань, ул Парижской Коммуны
▲ Площадь Тукая (700 м) | ▲ Кремлёвская (1.5 км)
▲ Сухоная слобода (2 км) | Скрыть карту



Продается Коммерческое помещение с арендаторами на первой линии в центре Казани, ул. Парижской коммуны, 234,8 кв.м. шикарный Дизайнерский ремонт (стиль-лофт) на 1 этаже (высокий цоколь), в 4х этажном Офисном Центре, здание 2002г.). Отдельная входная группа. Собственная приточно вытяжная вентиляция, система очистки воды с обратным осмосом, имеется запасной выход. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Имеется парковка. Отличное предложение для выгодных инвестиций. Срок окупаемости 5 лет!!! СТОИМОСТЬ СНИЖЕНА СРОЧНАЯ ПРОДАЖА.

Поделиться

Похожие объявления

16:31 28.01.2019

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > Лево-Буланная улица

сегодня, 01:38 51 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 220 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Буланная ул., 56/2 На карте

Ипотека от 125 198 ₽/мес
Оставить заявку

13 200 000 ₽

60 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИПБО
Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1776 объектов

Показать телефон
Написать сообщение



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
220 м ²	1 из 8	Свободно

Продается коммерческое помещение в центре города, ул. Лево-Буланная, 56. Находится в восьмиэтажном здании на цокольном этаже.

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 220 м²

Продается коммерческое помещение в центре города, ул. Лево-Буланная, 56. Находится в восьмиэтажном здании на цокольном этаже.
Первая линия.
Площадь 220 м²
Месторасположение активный деловой и исторический центр города, с отличной транспортной развязкой и развитой инфраструктурой. Рядом станция метро "Площадь Тукая".
В настоящее время активно работает клиника и стоматологический кабинет.

Номер объекта: 1/545847/133

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	13 200 000 ₽
Ставка	60 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 2 200 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Вход: Общий с улицы

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Лево-Буланная ул., 56/2

13 200 000 ₽

60 000 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИПБО
Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1776 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > Лево-Булачная улица
сегодня, 01.36

Свободное назначение, 111 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 16 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь: **111 м²** Этаж: **-1 из 6** Помещение: **Свободно**

Продаю коммерческое помещение в самом центре города, с отдельным входом, общей площадью 111 кв.м., расположенное в цокольном этаже жилого дома по улице Лево-Булачная, 16. Помещение состоит из трех комнат и с/у, в помещении черновая отделка и Вы можете сделать ремонт по своему вкусу.

Шикарный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка.

4 800 000 Р

43 244 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

ИРЭО
Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1776 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

кв.м., расположенное в цокольном этаже жилого дома по улице Лево-Булачная, 16. Помещение состоит из трех комнат и с/у, в помещении черновая отделка и Вы можете сделать ремонт по своему вкусу.

Шикарный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка.

Отличное место для любого направления бизнеса.

Рядом Казанский кремль, ТЦ Цум, Пирамида, Отель "Мираж" в шаговой доступности метро Кремлевская, район улиц Чернышевского, Московская, Саид-Галева и т.д. Рассмотрим предложения по аренде помещения.

Звоните! Оперативно организуем просмотр!

*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан.
НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!

Номер объекта: 1/538543/133

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 800 000 Р
Ставка	43 244 Р за м ²
Налог	НДС включен: 800 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа офисов в Казани > Вахитовский > Центр > Лево-Булачная улица
24 авг, 16:51

Офис, 417 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24
На карте

20 000 000 Р
47 962 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

ИПОТЕКА
от 189 694 Р/мес
Оставить заявку

РЭО
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
Агентство недвижимости
Еще 457 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Площадь: 417 м² | Этаж: 5 из 5 | Помещение: Свободно

Продам офисное помещение на пятом этаже пятиэтажного офисно-торгового центра в центре Казани. Достойный ремонт, 2 входа со двора, вместительная парковка, лифт, 3 мин пешком от станции метро

Площадь: 417 м² | Этаж: 5 из 5 | Помещение: Свободно

Продам офисное помещение на пятом этаже пятиэтажного офисно-торгового центра в центре Казани. Достойный ремонт, 2 входа со двора, вместительная парковка, лифт, 3 мин пешком от станции метро "Кремлевская". Кабинетная планировка (перегородки возможно убрать), ранее располагался учебный центр. Во всех кабинетах установлены кондиционеры, радиаторы отопления с регулировкой температуры. Потрясающий вид на Кремль, Булак и улицу Право-Булачная.

Отлично подойдет под офис компании, обучающий центр, дизайн-студию.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	20 000 000 Р
Ставка	47 962 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия **Пожаловаться**

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24

На карте | Панорама | Показать рядом

24 Мои закл... Карта Каз... Письмо... eBook... Поиск на... Продам... Продам... Продам... Продам... Продам... Купить... Продажи... Продам... Продам...
https://kazan.spravd.ru/sale/commercial/187915827/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа офисов в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лево-Буланная улица

29 янв, 18.00 296 просмотров, 0 за сегодня

Офис (С), 140,4 м²

в бизнес-центре «на ул. Лево-Буланная, 24/20»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Лево-Буланная ул., 24/20 На карте
Кремлевская - 8 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь: 140,4 м² | Этаж: 5 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: С

Если Вы хотите иметь успешный бизнес и хорошее, выгодное вложение своих денежных средств, обратите внимание на данный объект! Предлагаем Вам отличное офисное помещение, расположенное в центре

4 700 000 ₽
33 476 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

РБС
Мегаполис-Сервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 30 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

24 Мои закл... Карта Каз... Письмо... eBook... Поиск на... Продам... Продам... Продам... Продам... Продам... Купить... Продажи... Продам... Продам...
https://kazan.spravd.ru/sale/commercial/187915827/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

140,4 м² 5 из 5 Свободно С

Офис 140,4 м²

Если Вы хотите иметь успешный бизнес и хорошее, выгодное вложение своих денежных средств, обратите внимание на данный объект! Предлагаем Вам отличное офисное помещение, расположенное в центре деловой жизни города. Данная недвижимость является идеальным вариантом для офиса Вашей компании. Отличная транспортная развязка, все сервисы в радиусе 100 м. Помещение кабинетного типа, общей площадью 140,4 кв.м. находится на пятом мансардном этаже отдельно стоящего здания, расположенного на первой линии. Состоит из 6 различных комнат, 1 санузел. В данный момент помещение пустует и у Вас есть отличная возможность, оборудовать его под свой бизнес. Документы готовы к продаже. Возможна продажа по помещениям.

Находится на пересечении Лево-Буланной и Чернышевского, в 500 м. от развлекательного комплекса Пирамида. Высокий транспортный и пешеходный трафик, удобные подъездные пути, рядом расположены остановки общественного транспорта. До кремля и вокзала 1 км.

Рядом также улицы: Лево-Буланная, Право-Буланная, Чернышевского, Тази Гизата, Московская, Площадь тысячелетия, Кремль.

#объект в нашей базе 2692500#

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 700 000 ₽
Ставка	33 476 ₽ за м ²
Налог	НДС включен 783 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

4 700 000 ₽
33 476 ₽ за м²

РБС
Мегаполис-Сервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 30 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

24 Мои задачи X Карта Казань X Письмо «Ф...» X eBook — O X Поиск на... X Продается X Продается X Продам оф... X Продам по... X Продам по... X Купить оф... X Продажа X Продается X +

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/169768600/

Приложения 24 Мои задачи Gmail — электрон... Карта Казань: улиц... Публичная кадаст... Аренда бесплатная... Калькуляторы Иф... вернее Покупка и продаж... Доска объявлений... Сведения о госуда... Презентация КЭ Капитальный ремо...

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лево-Буланная улица

сегодня, 08:10 59 просмотров, 0 за сегодня Премии

Свободное назначение, 191 м²

в бизнес-центре «на ул. Лево-Буланная, 24/20»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лево-Буланная ул., 24/20 На карте
Кремлевская - 8 мин, пешком

15 738 400 Р 82 400 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

ИПОТЕКА
от 149 274 Р/мес
Оставить заявку

ИФБ
Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1776 объектов
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
191 м ²	-1 из 5	Свободно

Продаю помещение свободного назначения площадью 191 кв. м. в самом центре г. Казань по ул. Лево-

24 Мои задачи X Карта Казань X Письмо «Ф...» X eBook — O X Поиск на... X Продается X Продается X Продам оф... X Продам по... X Продам по... X Купить оф... X Продажа X Продается X +

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/169768600/

Приложения 24 Мои задачи Gmail — электрон... Карта Казань: улиц... Публичная кадаст... Аренда бесплатная... Калькуляторы Иф... вернее Покупка и продаж... Доска объявлений... Сведения о госуда... Презентация КЭ Капитальный ремо...

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

в километрах от центра в километрах от центра

191 м² -1 из 5 Свободно

Продаю помещение свободного назначения площадью 191 кв. м. в самом центре г. Казань по ул. Лево-Буланная дом 24/20, на пересечении с улицей Чернышевского, Вахитовский район.

Отдельный вход. Отличный пешеходный и автомобильный трафик.

Первая линия, имеется собственная входная группа с ул Чернышевского и вход со двора, большой пешеходный трафик.
Помещение площадью 191 кв. м, свободная планировка, высокий цоколь с окнами, приточно-вытяжная вентиляция, сигнализация, свой с/у, парковка во дворе.

Помещение находится в офисном центре и поэтому возможна покупка под любой вид бизнеса (кофейня, офисы, представительство, сфера услуг, мед. центр, образовательные или развлекательные учреждения, клуб и т. д.)

В шаговой доступности метро ст. Кремлевская, Кремль, улица Баумана, Ж/Д Вокзал, Колхозный рынок, ЦУМ, Дворец спорта, Центральный стадион.
Район улиц: Право-Буланная, Московская, Кировский переулок, Тази Гиззата, Саид Галеева, Островского, Рустема Яхина, Профсоюзная.

Звоните!!! Оперативно организуем просмотр!

*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан.
НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!

*Все лучшие предложения под Ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав название нашей компании "Недвижимость и Закон".

Номер объекта: 1/541580/133

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

15 738 400 Р 82 400 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

ИФБ
Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1776 объектов
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

16:58 31.01.2019

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > Университетская улица

сегодня, 11:06 [7 просмотрев](#), 0 за сегодня

Свободное назначение, 271 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Университетская ул., 10А [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

БАНК ВЕНИТ
Ипотека от 187 797 Р/мес
Оставить заявку

19 800 000 Р
73 063 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

13 фото

MG MAJOR GROUP
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 406 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Елена Шенета
Нет отзывов

Площадь: **271 м²** Этаж: **3 из 5** Помещение: **Свободно**

Арт. 4499359 Продается отличное коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 271 кв.м. расположенное по улице Университетская, д. 10а. Помещение расположено на 3 этаже 5 этажного

Площадь: **271 м²** Этаж: **3 из 5** Помещение: **Свободно**

Арт. 4499359 Продается отличное коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 271 кв.м. расположенное по улице Университетская, д. 10а. Помещение расположено на 3 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Расширенные оконные проемы, заниженные подоконники привлекают еще больше внимания со стороны пешеходного трафика. Рядом расположены улицы Баумана, ул. Лео-Буланая, ул. Право-Буланая, ул. Профсоюзная, ул. Островского, находящиеся в центре города, где пересекаются потоки местных жителей, работников многочисленных офисов, а также туристов. Такие локации обеспечивают стабильный поток покупателей практически для любого вида бизнеса, будь то торговля или сфера общественного питания.

В шаговой доступности ВУЗы, что еще усилит поток потенциальных клиентов. В 10 минутах находится станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры Кольцо, Свита Холл, Гум.

Время начать свое дело, а для этого скорее звони нам!

Любая форма оплаты, поможем с оформлением и одобрением ипотеки, полное юридическое сопровождение.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	19 800 000 Р
Ставка	73 063 Р за м ²
Налог	НДС включен: 3 300 000 Р

19 800 000 Р
73 063 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

MG MAJOR GROUP
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 406 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Елена Шенета
Нет отзывов

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > Университетская улица

29 янв, 20:55 12 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 272 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Университетская ул. 10А На карте

17 800 000 Р
65 442 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИПОТЕКА
от 168 827 Р/мес
Оставить заявку

PRO:
Major Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 406 объектов

MG MAJOR GROUP

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Елена Шелета
Нет отзывов

Площадь: 272 м² | Этаж: 4 из 5 | Помещение: Свободно

Арт. 4499408 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, расположенное по адресу ул. Университетская, д. 10а. Общая площадь 272 кв.м. Особое внимание привлекают расширенные оконные

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 272 м²

Арт. 4499408 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде, расположенное по адресу ул. Университетская, д. 10а. Общая площадь 272 кв.м. Особое внимание привлекают расширенные оконные проемы и застекленные подоконники, которые придают величественный вид зданию. Помещение расположено на 4 этаже 5 этажного кирпичного дома, здание построено в 2012 году. Центральное отопление. Централизованная канализация. Имеется несколько входов. Рядом огромный туристический трафик с улиц Баумана, ул. Право-Булачная, Лево-Булачная, ул. Профсоюзная. Расположено на первой линии, очень высокий автомобильный и пешеходный трафик, рядом станция метро Габдуллы Тукая, торговые центры ГУМ, Кольцо, Свита Холл. Возможно использование офисное помещение или торговое помещение.

Возможно оформление ипотеки.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	17 800 000 Р
Ставка	65 442 Р за м ²
Налог	НДС включен: 2 966 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 3 м

17 800 000 Р
65 442 Р за м²

PRO:
Major Group
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 406 объектов

MG MAJOR GROUP

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Елена Шелета
Нет отзывов

Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку, расположенных в промышленных зонах г. Казань

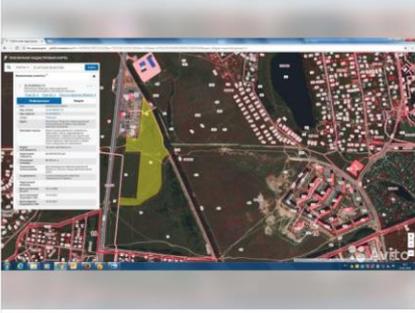
24 Мои задачи 24 Мои задачи Gmail - электронная почта Карта Казани: улицы Публичная кадастровая карта Архив бесплатных объявлений Калькуляторы ИФНС Покупка и продажа Доска объявлений Сведения о государственных услугах Презентация КЗ Капитальный ремонт

ВСЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ В КАЗАНИ Г НАДВИЖИМОСТЬ 7 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 7 КУПИТЬ 7 ПРОМЫШЛЕННЫЕ

Участок 13.4 га (промназначения) 100 000 000 Р

№ 1580926583, размещено 23 января в 12:09 1005 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 960 037-96-00

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Закверчено 4 объявления

5 объявлений пользователя

Адрес:
Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район

Площадь - 1340 сот

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район
▲ Авиастроительная (14.2 км) ▲ Северный вокзал (14.4 км)
▲ Яшьлек (14.8 км) Скрыть карту

24 Мои задачи Gmail - электронная почта Карта Казани: улицы Публичная кадастровая карта Архив бесплатных объявлений Калькуляторы ИФНС Покупка и продажа Доска объявлений Сведения о государственных услугах Презентация КЗ Капитальный ремонт

Участок 13.4 га (промназначения) 100 000 000 Р Евгений 8 960 037-96-00 Написать сообщение

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район
▲ Авиастроительная (14.2 км) ▲ Северный вокзал (14.4 км)
▲ Яшьлек (14.8 км) Скрыть карту



Свободные от застройки земельные участки 45 000м2 и 89 000м2, всего 13,4 Га, находятся на первой линии М-7, участок вытанут вдоль дороги, назначение - земли промышленности, коммуникации поблизости, рядом развитая придорожная инфраструктура, в непосредственной близости пригород Казани и крупная развязка М7-Казань-Зеленодольск. Возможное использование - АЭС, придорожный сервис и гостиница, логистический или производственный комплекс, оптовый магазин или гипермаркет ориентированный на транзитный или въездной/выездной трафик в г.Казань. Возможен аргументованный торг.

Покалываться

Похожие объявления



Участок 100 сот. (промназначения) 20 000 000 Р
№ 955950724, размещено 15 января в 09:47 126 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 917 274-46-40
Написать сообщение

Айрат
Частное лицо
На Avito с сентября 2011
5 объявлений пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 7

Площадь - 100 сот.; Расстояние до города - 1

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 7 Скрыть карту

Участок 100 сот. (промназначения) 20 000 000 Р Айрат Показать телефон Написать сообщение

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Овражная улица, 7 Скрыть карту

Продам земельный участок 1 Га в собственности, промназначения, на трассе М-7 ("Индустриальный Парк М7").
Участок ровный, без построек, находится среди действующих и строящихся резидентов.
Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы.
В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор.
Готовая инженерная инфраструктура: газ, электричество, вода, оптоволоконный кабель.
Низкий земельный налог.
Удобное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (795-ой километр), 800 м от Казани. Асфальт до участка.
Имеется возможность сделать отдельный заезд.
Продажа от собственника Без комиссии

Ф. Янвекс Условия использования Яндекс

Участок 86 сот. (промназначения) 12 964 500 Р

№ 1165927111, размещено 9 января в 13:37 527 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 494-01-44

Написать сообщение

ООО "Индустриальный парк "М-7"
Агентство
На Авито с января 2014
Завершено 16 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо:
Валерий

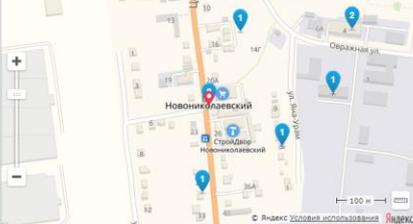
Адрес:
Татарстан, Казань, Республика Татарстан,
Зеленодольский район, поселок
Новониколаевский, Центральная улица

Площадь: 86 сот.

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, поселок
Новониколаевский, Центральная улица

Авиастроительная (8.8 км) Северный вокзал (9.6 км)
Яшьлек (10.5 км) Скрыть карту

Участок 86 сот. (промназначения) 12 964 500 Р Валерий 8 927 494-01-44 Написать сообщение



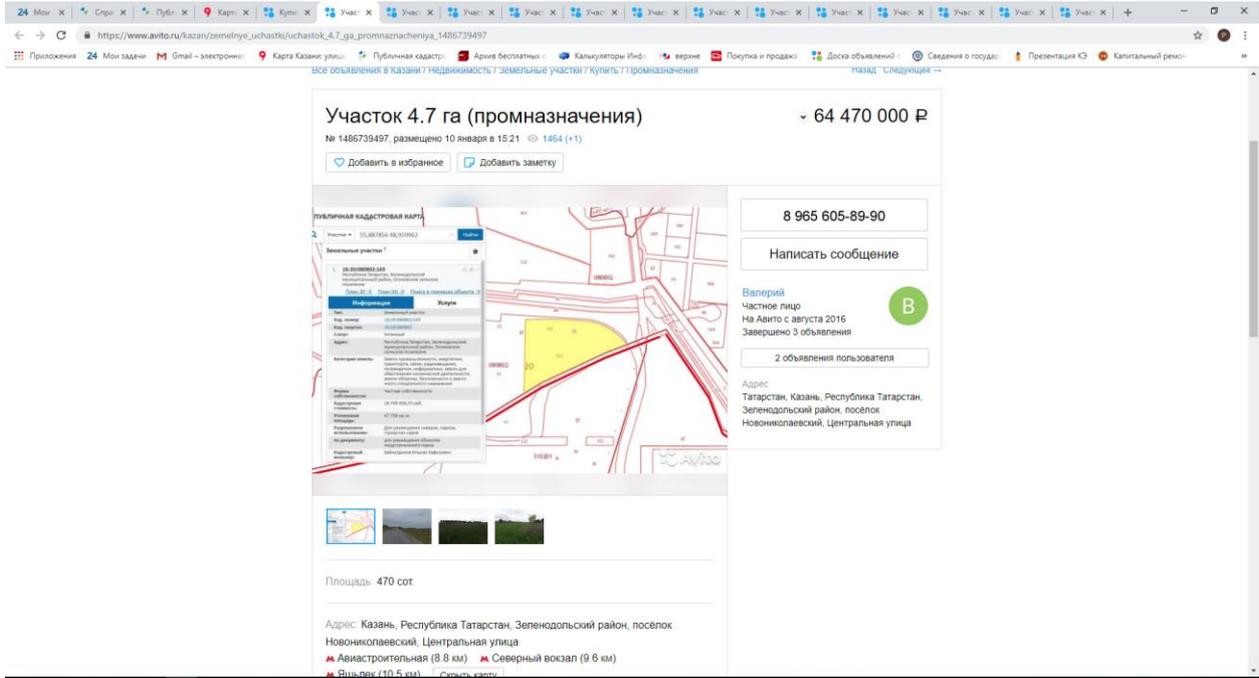
Продаю участок промышленного назначения 8643 кв. м. в Индустриальном парке "М-7", кад. № 16.20.080802.146.

Участок ровный, без построек, земля в статусе Greenfield. Участок находится среди действующих и строящихся резидентов, возможна кооперация производства в смежных областях (переработка полимеров, производство высокотехнологичного оборудования и материалов, металлообработка, деревообработка и др.). Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы.

Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Низкий земельный налог.

В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор.

Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от города Казань. Удобные подъездные пути (лестковая развязка) и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон. В наличии участки от 30 соток до 5Га (возможно межевание).



Участок 4.7 га (промназначения) 64 470 000 Р
№ 1486739497, размещено 10 января в 15:21 (1464 (+1))
Добавить в избранное Добавить заметку

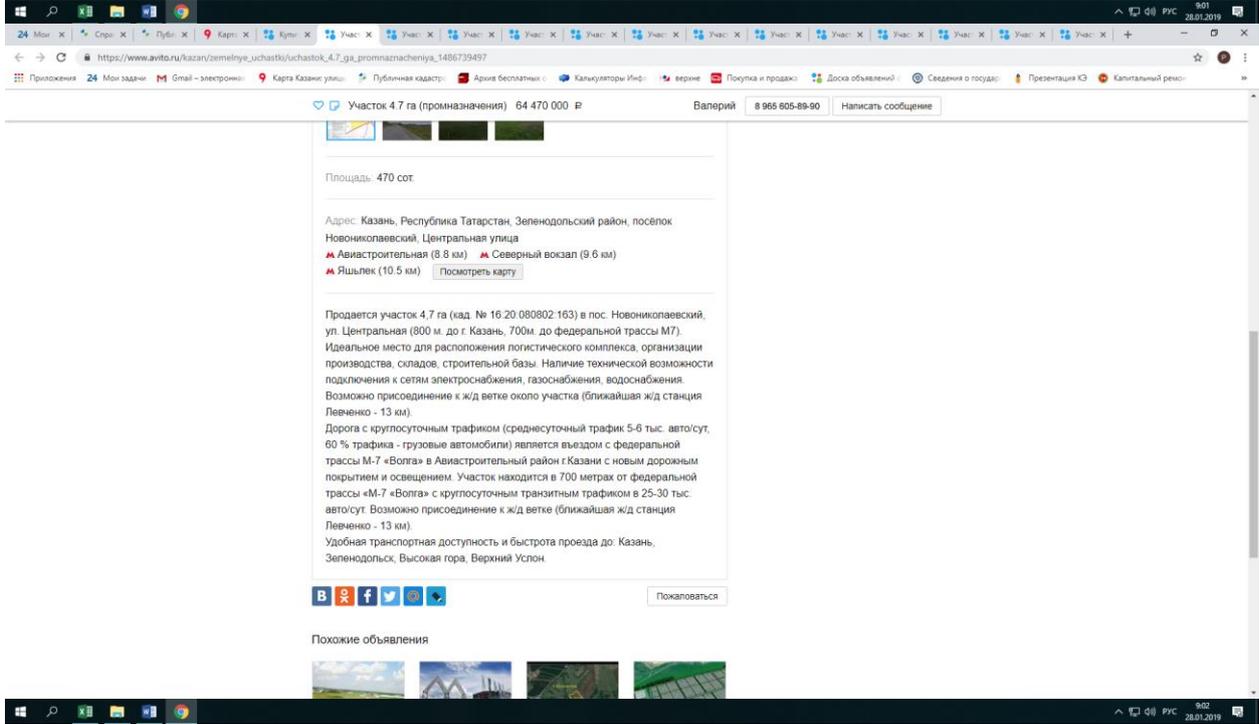
8 965 605-89-90
Написать сообщение

Валерий
Частное лицо
На Avito с августа 2016
Завершено 3 объявления
2 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, Республика Татарстан,
Зеленодольский район, посёлок
Новониколаевский, Центральная улица

Площадь: 470 сот

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица
▲ Авиастроительная (8.8 км) ▲ Северный вокзал (9.6 км)
▲ Яшьлек (10.5 км) [Посмотреть карту](#)



Участок 4.7 га (промназначения) 64 470 000 Р Валерий 8 965 605-89-90 Написать сообщение

Площадь: 470 сот

Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Центральная улица
▲ Авиастроительная (8.8 км) ▲ Северный вокзал (9.6 км)
▲ Яшьлек (10.5 км) [Посмотреть карту](#)

Продается участок 4.7 га (кад. № 16.20.080802.163) в пос. Новониколаевский, ул. Центральная (800 м. до г. Казань, 700м. до федеральной трассы М7). Идеальное место для расположения логистического комплекса, организации производства, складов, строительной базы. Наличие технической возможности подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения. Возможно присоединение к жд ветке около участка (ближайшая жд станция Левенко - 13 км). Дорога с круглосуточным трафиком (среднесуточный трафик: 5-6 тыс. авто/сут, 60 % трафика - грузовые автомобили) является выездом с федеральной трассы М-7 «Волга» в Авиастроительный район г.Казани с новым дорожным покрытием и освещением. Участок находится в 700 метрах от федеральной трассы «М-7 «Волга» с круглосуточным транзитным трафиком в 25-30 тыс. авто/сут. Возможно присоединение к жд ветке (ближайшая жд станция Левенко - 13 км). Удобная транспортная доступность и быстрота проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон.

[Похожие объявления](#)

Участок 58 сот. (промназначения) 8 800 500 ₽
№ 1573986852, размещено 14 января в 09:48 @ 125 (+2)
Добавить в избранное Добавить заметку

8 927 494-01-44
Написать сообщение

ООО "Индустриальный парк "М-7"
Агентство
На Avito с января 2014
Завершено 16 объявлений
3 объявления пользователя

Контактное лицо
Валерий
Адрес:
Татарстан, Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Серафимая улица, 4

Площадь: 58 сот.; Расстояние до города: 3
Адрес: Казань, Республика Татарстан, Зеленодольский район, посёлок Новониколаевский, Серафимая улица, 4

Участок 58 сот. (промназначения) 8 800 500 ₽ Валерий 8 927 494-01-44 Написать сообщение

Продам земельный участок 5867 кв.м.
Кадастровый номер участка: 16.20.080802.190
Участок расположен в Пос. Новониколаевский, ООО "Индустриальный парк "М-7"
Участок промышленного назначения, в статусе Greenfield.
Земельный участок ровный, без построек, на первой линии парка.
Рядом расположены действующие резидентные, возможна кооперация производства в смежных областях (переработка полимеров, производство высокотехнологичного оборудования и материалов, металлообработка, деревообработка и др.). Идеальное место для организации производства, складов, строительной базы.
Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Низкий земельный налог.
В парке действует Управляющая компания, круглосуточная охрана, 2 КПП, построены внутрипарковые дороги, возведен капитальный забор.
Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от города Казань. Удобные подъездные пути (пешеходная развязка) и быстрая проезда до: Казань, Зеленодольск, Высокая гора, Верхний Услон.
В наличии участки от 30 соток до 5Га (возможно межевание).

24 Мои задачи X | Справочни... X | Публик... X | Карта Каз... X | Купить зем... X | Участок 4.0... X | Участок 4.0... X | Участок 9.3... X | Участок 30... X | Участок 31... X | Участок 80... X | Участок 34... X | Участок 54... X | +

← → https://www.avito.ru/kazan/земельные_участки/участок_4.04_га_промназначения_1103402760

Приложения 24 Мои задачи Gmail - электрон... Карта Казань: улицы... Публикация кадастр... Аренда бесплатно... Калькуляторы ИФ... верне... Покупка и продаж... Доска объявлений... Сведения о государ... Презентация КЭ... Капитальный ремо...

ВСЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ В КАЗАНИ / НЕДВИЖИМОСТЬ / ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / КУПИТЬ / ПРОМЫШЛЕННО-ОБЩЕСТВЕННЫЕ

Участок 4.04 га (промназначения)

№ 1103402760, размещено 9 января в 08:16 3133 (+3)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 843 291-87-49

Написать сообщение
В сети

АО "Татэнерго"
Агентство
На Авито с сентября 2017
Завершено 7 объявлений

60 объявлений пользователя

Контактное лицо
Гузелия

Адрес
Татарстан, Казань, Горьковское шоссе



Площадь - 403.5 сот

Адрес: Казань, Горьковское шоссе
Яшьлек (3.5 км) | Северный вокзал (4.1 км) | Козья Слобода (4.5 км)
Скрыть карту



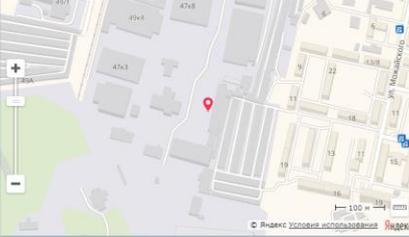
Дом под ключ в обмен на квартиру
Спроектируем и построим кирпичный дом. 3Д визуализация и проект в подарок
строительство-дома-казань-рф >

24 Мои задачи X | Справочни... X | Публик... X | Карта Каз... X | Купить зем... X | Участок 4.0... X | Участок 4.0... X | Участок 9.3... X | Участок 30... X | Участок 31... X | Участок 80... X | Участок 34... X | Участок 54... X | +

← → https://www.avito.ru/kazan/земельные_участки/участок_4.04_га_промназначения_1103402760

Приложения 24 Мои задачи Gmail - электрон... Карта Казань: улицы... Публикация кадастр... Аренда бесплатно... Калькуляторы ИФ... верне... Покупка и продаж... Доска объявлений... Сведения о государ... Презентация КЭ... Капитальный ремо...

Участок 4.04 га (промназначения) 50 000 000 Р | Гузелия | Написать сообщение



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 актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.

Подъездные пути имеются.

Изготовление вывески
Изготовление вывесок. С 1 по 31 декабря заказывайте вывеску и получите вторую в Подарок!

Узнать больше abc-b2b.ru



ЛВЛ брус длиной 13 метров
Все размеры | Распил по вашим размерам. Срочная доставка. Конструкции из ЛВЛ бруса.

brus777.ru >

Покаповайтесь

24 Мои задачи | Справочная информация по о | Публичная кадастровая карта | Карта Казани улицы, дома, ор | Купить земельный участок в К | Участок 7.19 га (промназначен |

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.19_ga_promnaznacheniya_1211776618

Участок 7.19 га (промназначения) 78 000 000 Р

№ 1211776618, размещено 9 января в 11:21 1847 (+1)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 960 052-98-88

Написать сообщение

Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ»
Агентство
Контактное лицо
Светлана
Адрес:
Татарстан, Казань, ул. Школьная 58 (Васильево)

Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ»
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.

285 объявлений агентства

Площадь: 719 сот; Расстояние до города: 20
Адрес: Казань, ул. Школьная 58 (Васильево) | Посмотреть карту

Продам три смежных земельных участка (свободная территория Васильевского стекольного завода) общей площадью 719 сот. Разрешено использовать для производственной деятельности.

24 Мои задачи | Справочная информация по о | Публичная кадастровая карта | Карта Казани улицы, дома, ор | Купить земельный участок в К | Участок 7.19 га (промназначен |

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.19_ga_promnaznacheniya_1211776618

Участок 7.19 га (промназначения) 78 000 000 Р

Светлана | 8 960 052-98-88 | Написать сообщение

Участок 7.19 га (промназначения, ул. Школьная 58 (Васильево)) | Показать карту

Продам три смежных земельных участка (свободная территория Васильевского стекольного завода) общей площадью 719 сот. Разрешенное использование - для производственной деятельности.

- кадастровый номер 16.20.010123.41 - 78 соток
- кадастровый номер 16.20.010123.42 - 195 соток
- кадастровый номер 16.20.010123.50 - 446 соток

Между участками проходит жд линия (выделенная линия РЖД).
Участки обнесены общим забором, находятся под круглосуточной охраной.
Вся инженерная инфраструктура готова к эксплуатации (газоснабжение, водоснабжение, водотведение, электричество).
Отличная транспортная доступность, транспортные развязки.
По краю участков берег р. Волги.
Участки имеют ровную поверхность, без оврагов.
Охраняемая территория, обеспеченность инфраструктурой и инженерными сетями, наличие жд ветки - эти факторы помогут организовать эффективное производство на данных участках!
Отлично подойдет под размещение промышленной недвижимости, производство, складских комплексов, а также логистического центра для распределения товаров по Татарстану и регионам Приволжского федерального округа.
СООТВЕТСТВУЕТ государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
Получено решение об установлении размера санитарно-защитной зоны. ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА УЧАСТКОВ ПО ОТДЕЛЬНОСТИ.
Рядом п. Васильево, п. Залесный, п. Юдино, Казань, Октябрьский

Показать фото

Строительство домов из газоблока
Фиксированная стоимость и сроки! Работаем из РД! Расширенная Гарантия 5 лет!
kaz-invest-stroy.ru

Монтаж и демонтаж подъемников
Установка подъемников в Казани. Монтаж и демонтаж лифтового оборудования. Гарантия!
lifttreid.ru

24 Мои задачи | Справочная информация по о... | Публичная кадастровая карта | Карта Казани: улицы, дома, ор... | Купить земельный участок в К... | Участок 7 га (промназначения) | +

← → ↻ | https://www.avito.ru/kazan/земельные_участки/участок_7_га_промназначения_580191995

Приложения | 24 Мои задачи | Gmail - электрон... | Карта Казани: улиц... | Публичная кадастр... | Арива бесплатно... | Калькуляторы ИФБ... | верне... | Покупка и продаж... | Доска объявлений | Сведения о госуда... | Презентация КЭ | Капитальный ремо...

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее

Участок 7 га (промназначения) 121 000 000 Р

№ 580191995, размещено 20 января в 21:44 3533 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 917 272-90-73

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Агентство
На Авито с сентября 2010
Завершено 23 объявления

10 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Руслан
Адрес:
Татарстан, Казань, казань
авиастроительный

Площадь: 700 сот.

Адрес: Казань, казань авиастроительный
▲ Авиастроительная (6.8 км) ▲ Северный вокзал (8 км)

24 Мои задачи | Справочная информация по о... | Публичная кадастровая карта | Карта Казани: улицы, дома, ор... | Купить земельный участок в К... | Участок 7 га (промназначения) | +

← → ↻ | https://www.avito.ru/kazan/земельные_участки/участок_7_га_промназначения_580191995

Приложения | 24 Мои задачи | Gmail - электрон... | Карта Казани: улиц... | Публичная кадастр... | Арива бесплатно... | Калькуляторы ИФБ... | верне... | Покупка и продаж... | Доска объявлений | Сведения о госуда... | Презентация КЭ | Капитальный ремо...

Участок 7 га (промназначения) 121 000 000 Р Руслан 8 917 272-90-73 [Написать сообщение](#)

Площадь: 700 сот.

Адрес: Казань, казань авиастроительный
▲ Авиастроительная (6.8 км) ▲ Северный вокзал (8 км)
▲ Яшьлек (9.3 км) [Скрыть карту](#)

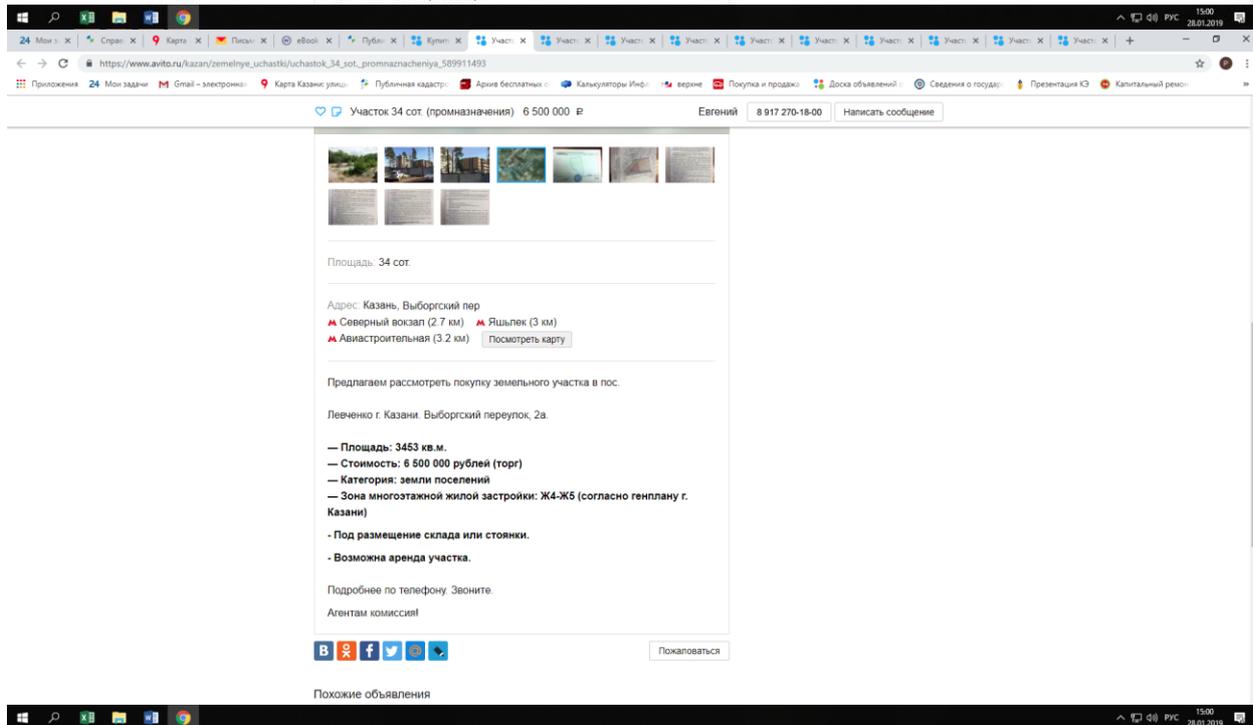
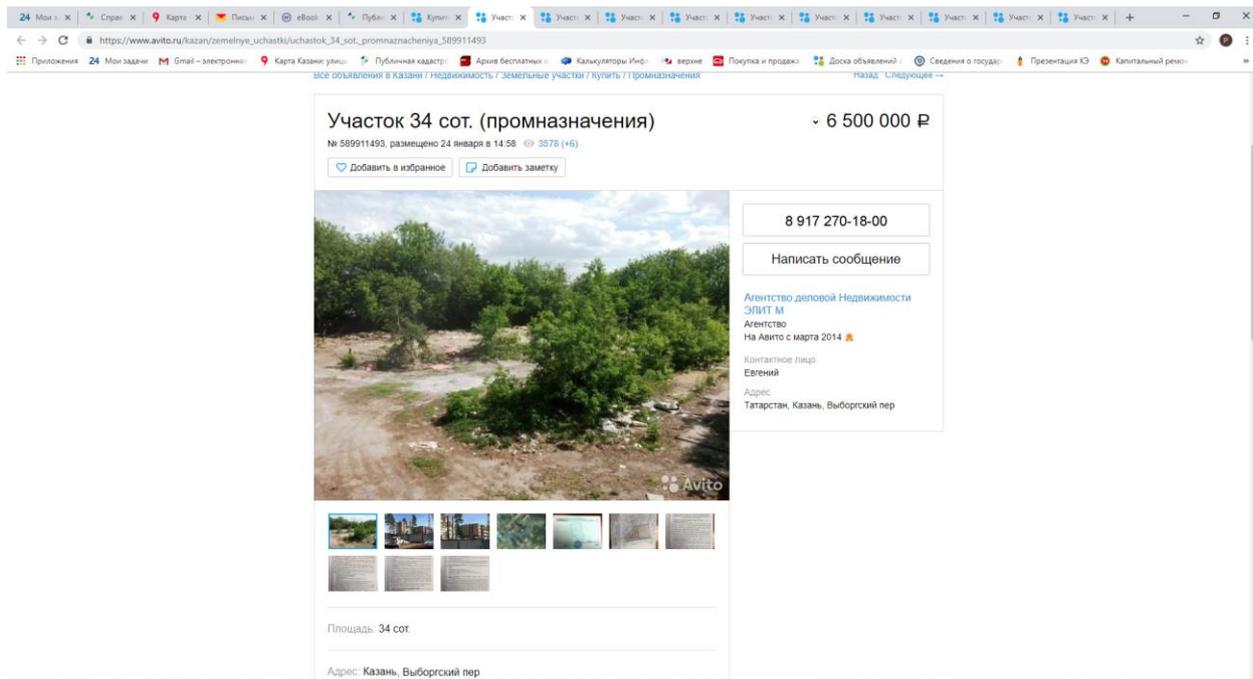


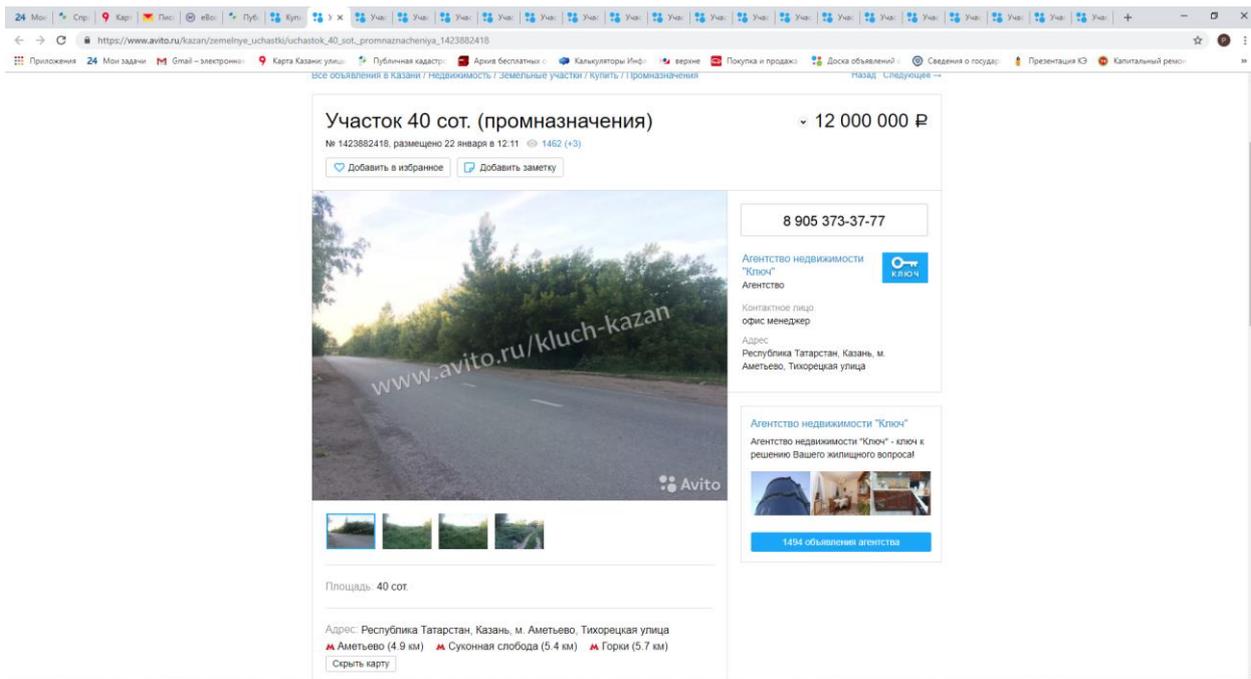
Продам/дам в долгосрочную аренду базу Серебряный Ключ(бывший
тепличный комплекс и розлив артезианской воды). Кадастровые номера
16.50.310.603.1 и 16.50.310.603.2 два участка один 30 соток, второй 6.8 Га.
Местонахождение в черте города Казани, до трассы М7 порядка 700 метров,
можно использовать под производство, хранилище, базу Торг

[Поделиться](#)

Похожие объявления

9:36 28.01.2019





Участок 40 сот. (промназначения) 12 000 000 Р
№ 1423882418, размещено 22 января в 12:11 1462 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 905 373-37-77

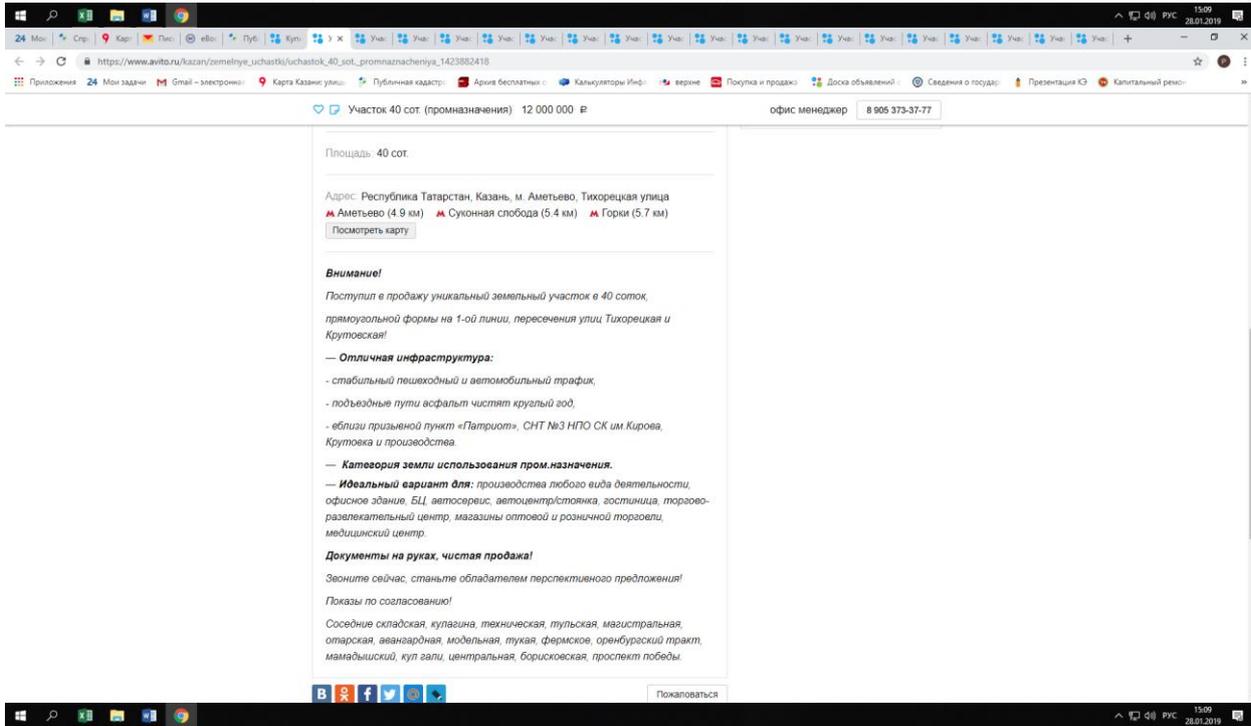
Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
Контактное лицо: офис менеджер
Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Тихорецкая улица

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство недвижимости "Ключ" - ключ к решению Вашего жилищного вопроса!

1494 объявлений агентства

Площадь: 40 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Тихорецкая улица
Аметьево (4.9 км) Суонная слобода (5.4 км) Горки (5.7 км)
Скрыть карту



Участок 40 сот. (промназначения) 12 000 000 Р офис менеджер 8 905 373-37-77

Площадь: 40 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Тихорецкая улица
Аметьево (4.9 км) Суонная слобода (5.4 км) Горки (5.7 км)
Посмотреть карту

Внимание!
Поступил в продажу уникальный земельный участок в 40 соток, прямоугольной формы на 1-ой линии, пересечения улиц Тихорецкая и Крутовская!

— Отличная инфраструктура:
- стабильный пешеходный и автомобильный трафик,
- подъездные пути асфальт чистят круглый год,
- вблизи призывной пункт «Патриот», СНТ №3 НПО СК им Кирова, Крутовка и производства.

— Категория земли использования пром. назначения.
— Идеальный вариант для: производства любого вида деятельности, офисное здание, БЦ, автосервис, автосервис/станция, гостиница, торгово-развлекательный центр, магазины оптовой и розничной торговли, медицинский центр.

Документы на руках, чистая продажа!
Звоните сейчас, станьте обладателем перспективного предложения!
Показы по согласованию!

Соседи: складская кулачина, техническая, тульская, магистральная, отарская, авангардная, модельная, тульская, фермское, оренбургский тракт, мамальицкий, кул гали, центральная, борисковская, проспект победы.

Поделиться

Участок 25 сот. (промназначения) 4 950 000 Р
№ 899446665, размещено 25 января в 13:46 6237 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 904 668-21-47
Написать сообщение

Юрий
Частное лицо
На Авито с апреля 2016
Завершено 5 объявлений
6 объявлений пользователя

Адрес:
Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район

Площадь: 25 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район
▲ Аметьево (6.2 км) ▲ Суковная слобода (6.4 км) ▲ Горки (7 км)
Скрыть карту

Участок 25 сот. (промназначения) 4 950 000 Р Юрий 8 904 668-21-47 Написать сообщение

Скрыть карту



Земельный участок промназначения в приволжском районе города Казань. 25 соток.
Земельный участок промышленного назначения для строительства зданий и сооружений, производственных баз Прямоугольной формы, въезд с асфальта ул. Южно-промышленная. Приволжский район города Казань. Собственник физ. лицо
Тех. условие, и различные разрешения на строительство на руках. По периметру забор. Предложение в данном виде актуально только 2 недели, после чего начинаем строительство. Звоните!!!
Так же есть участок 34 сотки, продаем так же из расчета 200тыс за сотку.
По вашему желанию можем в течении 1-2 мес. построим арочные ангары шириной 15 метров и любой длины.
Ангара арочный 15/15метров 600т.р. Утепление пено полиуретаном 250т.р
Ангара 15/30метров 1.2млн р. Утепление пенополиуретаном 500т.р

Предложения по аренде торгово-офисных помещений

24 9
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_94.3_m_1280406542
Приложения 24 Мои задачи Gmail - электронная Карта Казани: улицы Публичная кадастр. Аренда бесплатная: Калькуляторы ИФН: вернее Покупка и продажа Доска объявлений: Сведения о государ: Презентация КЗ Капитальный ремо:

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

Торговое помещение, 94.3 м²

№ 1280406542, размещено 9 января в 14:10 289 (+7)
Залог 178 175 Р

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь 94.3 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Московская улица, 72/10
Площадь Тукая (700 м) Кремлевская (1.4 км) Сухопутная слобода (2 км) [Посмотреть карту](#)

Здание расположено в историко-культурной заповедной зоне "Старо-Татарская слобода", на пересечении улиц Московская (бывшая ул Кирова) и Парижской Коммуны. В зоне пешеходной доступности расположены: ул Татарстан, являющаяся одним из торговых коридоров Казани и связывающая центр города с ж/д вокзалом, речным портом, автовокзалом, торговые центры "Модная семья", "Муравейники", ЦУМ, Центральный рынок г.Казани. Остановка общественного транспорта, связывающая различные части города. Большие витринные окна дают возможность с большого расстояния увидеть объект и даже разглядеть предлагаемый товар или услуги.

Коммуникации
Электроснабжение – да
Водоснабжение – холодное водоснабжение
Теплоснабжение – центральное отопление
Телекоммуникации – возможность подключения городской телефонной линии
Лифты, эскалатор – нет
Дебаркадер – нет
Отделка
Высота потолков - 3м
Стены - гипсокартон

8 965 611-49-67

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Гульшат
Агентство
На Avito с июля 2015
Завершено 205 объявлений
18 объявлений пользователя

Контактное лицо
Гульшат
Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Московская улица, 72/10

24 9
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_94.3_m_1280406542
Приложения 24 Мои задачи Gmail - электронная Карта Казани: улицы Публичная кадастр. Аренда бесплатная: Калькуляторы ИФН: вернее Покупка и продажа Доска объявлений: Сведения о государ: Презентация КЗ Капитальный ремо:

Торговое помещение, 94.3 м² 178 175 Р в месяц Гульшат 8 965 611-49-67 Написать сообщение

18 объявлений пользователя

Контактное лицо
Гульшат
Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Московская улица, 72/10

Татарская слобода", на пересечении улиц Московская (бывшая ул Кирова) и Парижской Коммуны. В зоне пешеходной доступности расположены: ул Татарстан, являющаяся одним из торговых коридоров Казани и связывающая центр города с ж/д вокзалом, речным портом, автовокзалом, торговые центры "Модная семья", "Муравейники", ЦУМ, Центральный рынок г.Казани. Остановка общественного транспорта, связывающая различные части города. Большие витринные окна дают возможность с большого расстояния увидеть объект и даже разглядеть предлагаемый товар или услуги.

Коммуникации
Электроснабжение – да
Водоснабжение – холодное водоснабжение
Теплоснабжение – центральное отопление
Телекоммуникации – возможность подключения городской телефонной линии
Лифты, эскалатор – нет
Дебаркадер – нет
Отделка
Высота потолков - 3м
Стены - гипсокартон
Полы – керамогранит
потолок – подвесной Armstrong
Входная группа
Отдельный вход
Пластиковая входная группа в здание
Дополнительная информация
Парковка отсутствует

Похожие объявления



24 | 9 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_na_pраво-bulachnoy_53_350_m_782987966

Сдам помещение на Право-Булачной 53, 350 м² 300 000 Р в месяц
Залог 300 000 Р
№ 782987966, размещено 16 января в 12:48 6020 (+6)
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 903 305-58-53

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ГК "Деловой партнер"
Агентство
На Авито с января 2012
Контактное лицо
Анастасия
Адрес
Татарстан, Казань, ул Право-Булачная, 53

ГК "Деловой партнер"
Аренда и продажа помещений без посредников.

70 объявлений агентства

Площадь: 350 м²
Адрес: Казань, ул Право-Булачная, 53
Площадь Тукая (300 м) Кремлевская (1.3 км)

24 | 9 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_na_pраво-bulachnoy_53_350_m_782987966

Сдам помещение на Право-Булачной 53, 350 м² 300 000 Р в месяц Анастасия 8 903 305-58-53 Написать сообщение

Адрес: Казань, ул Право-Булачная, 53
Площадь Тукая (300 м) Кремлевская (1.3 км)
Суконная слобода (1.9 км) [Скрыть карту](#)



Сдам отдельно стоящее здание в Центре города Казани в Вахитовском районе по адресу: г.Казань, ул.Право-Булачная, д.53, на пересечении ул.Право-Булачная и ул.Университетская.

Общая площадь помещения - 350 кв.м. Помещение находится на первой линии от дороги, вход с ул.Право-Булачная, рядом транспортная остановка "Комбинат Здоровья".

Помещение двухэтажное с балконами. Ранее в помещении осуществлял свою деятельность ресторан "Флер". Есть проект под ресторан, но рассматривают и др. арендаторов.

Аренда без комиссионных и прочих доплат.

[Показать](#)

24 | 9 | | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_173_m_1259541851 | |

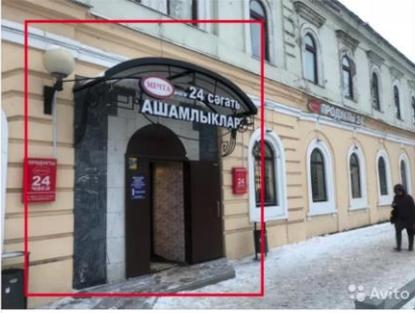
Приложения 24 Мои задачи Gmail – электронная почта Карта Казани: улицы Публичная кадастровая карта Архив бесплатных объявлений Калькуляторы ИФНС Вернуть Покупка и продажа Доска объявлений Сведения о государственных услугах Презентация КЭП Капитальный ремонт

ВСЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ В КАЗАНИ / НЕДВИЖИМОСТЬ / КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ / СНЯТЬ / ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Торговое помещение, 173 м²

№ 1259541851, размещено 14 января в 13:42 176 (+7)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 917 912-06-06

[Написать сообщение](#)

A.DEVELOPMENT
Агентство
На Avito с ноября 2015

Контактное лицо:
Кристина

Адрес:
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лаво-Булачная улица, 52

Площадь: 173 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Лаво-Булачная улица, 52

Площадь Тукая (500 м) Кремлевская (1.2 км) Сулейманов-Слебова (2.1 км) Станция метро

24 | 9 | | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_173_m_1259541851 | |

Приложения 24 Мои задачи Gmail – электронная почта Карта Казани: улицы Публичная кадастровая карта Архив бесплатных объявлений Калькуляторы ИФНС Вернуть Покупка и продажа Доска объявлений Сведения о государственных услугах Презентация КЭП Капитальный ремонт

[Торговое помещение, 173 м²](#) 800 Р в месяц за м² [Кристина](#) [8 917 912-06-06](#) [Написать сообщение](#)

Описание объекта:
Сдается помещения площадью 173 кв.м. по адресу: ул. Лаво-Булачная, 52 с возможностью увеличения на 45 кв.м.

Расположение и инфраструктура:
Помещение находится на исторической улице в центре города Казани.
Рядом улицы: Баумана, Московская, Татарстан, Пушкина, Кремлевская, Профсоюзная.

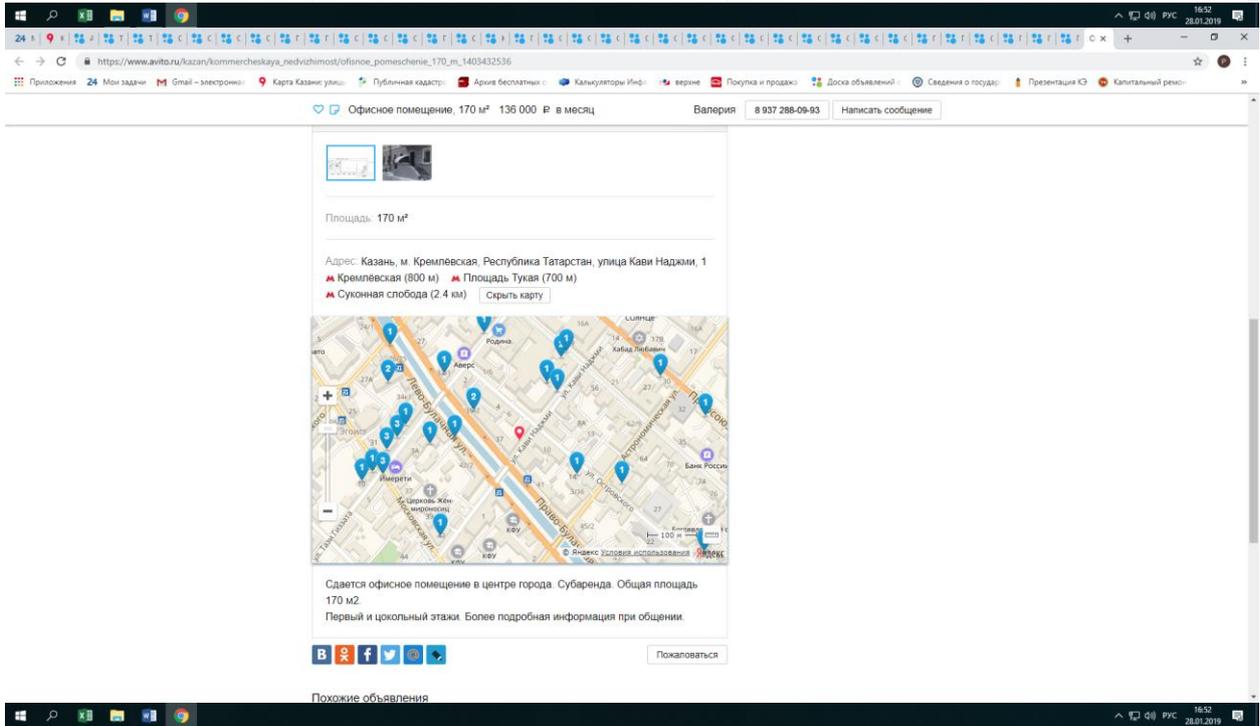
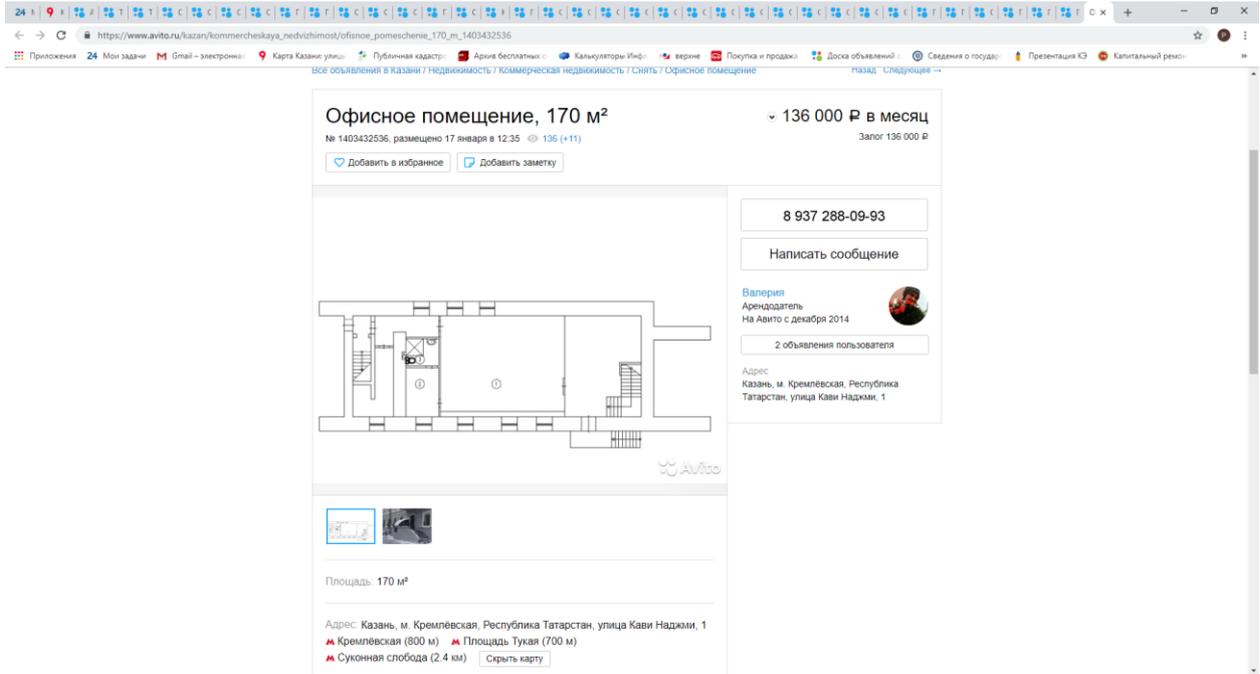
Характеристики помещения:
Расположено на 1-й линии 1-м этаже
С отдельным входом
Высокий автомобильный трафик, близость остановок общественного транспорта
Чистовая отделка
Телекоммуникации: оптоволокно кабель и выделенный интернет
Развитая инфраструктура (Рестораны, кафе, столовые, банкоматы, салоны красоты, аптеки, медицинские и образовательные учреждения, государственные структуры).

Помещение подойдет под: магазин, туристическое агентство, представительство.

При необходимости можем сделать расчет пешеходного и автомобильного трафика.

Звоните, все подробно расскажем!

16:51 28.01.2019



Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > улица Галиаскара Камала

сегодня, 11:31 71 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 250 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода, ул. Галиаскара Камала, 5а На карте

В избранное



4 фото

Площадь: 250 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Сдается в аренду помещение свободного назначения в центре города на улице Галиаскара Камала, на первой линии на первом этаже двухэтажного здания. В помещении черновая отделка - предлагаются арендные каникулы. Представляет из себя два больших зала с коридором, разделяющим их, санузлов и подсобных помещений. Большой запас по электромощности. Собственная парковка. Потолки 3 метра. Подключен ко всем центральным коммуникациям. Собственная котельная.

175 000 ₽/мес.
8 400 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO
Александр Юсупов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 104 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

4 фото

Площадь: 250 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Сдается в аренду помещение свободного назначения в центре города на улице Галиаскара Камала, на первой линии на первом этаже двухэтажного здания. В помещении черновая отделка - предлагаются арендные каникулы. Представляет из себя два больших зала с коридором, разделяющим их, санузлов и подсобных помещений. Большой запас по электромощности. Собственная парковка. Потолки 3 метра. Подключен ко всем центральным коммуникациям. Собственная котельная.
объявл. в 9:53 047

175 000 ₽/мес.
8 400 ₽ за м² в год

PRO
Александр Юсупов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 104 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	175 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	8 400 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия | Показать фото

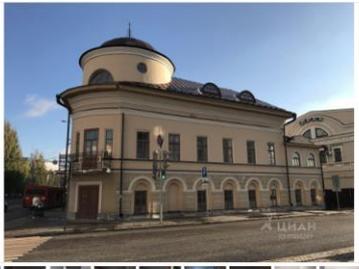
Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > Московская улица

сегодня, 11:10 40 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 354,3 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, Московская ул. 58 На карте

В избранное



10 фото

Площадь: 354,3 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

Сдается в аренду помещение свободного назначения площадью 354,3 кв.м., расположенное в полностью отреставрированном историческом здании. Здание находится по адресу Московская д.58 (Дом Фукса). Объект в отличном состоянии.
В помещении:
Стильный лофт (отделка "Очищенный кирпич")

212 580 ₽/мес. +

7 200 ₽ за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены коммунальные платежи, НДС: без комиссии

PRB
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 432 объекта

Показать телефон

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

отреставрированном историческом здании. Здание находится по адресу Московская д.58 (Дом Фукса). Объект в отличном состоянии.
В помещении:
Стильный лофт (отделка "Очищенный кирпич")
Есть возможность повесить вывеску
Отопление:
Вода
Интернет
Коммунальные платежи не входят в стоимость.
Возле объекта имеется муниципальная и платная парковка.
Общее количество мест - 15 шт.
Высота потолков-5 м.
Помещение имеет общий вход.
Также помещение подойдет под торговлю, офисы, турагентство, салон красоты, клиника, медцентр, стоматологич, фитнес, учебный центр, школа танцев, хостел, фотостудию.
Профессиональная реставрация 2017 г.
Объект на находится на первой линии от дороги.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	212 580 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 35 430 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

212 580 ₽/мес. +

7 200 ₽ за м² в год

Следить за изменениями цены

Включены коммунальные платежи, НДС: без комиссии

PRB
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 432 объекта

Показать телефон

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > метро Площадь Тукая > Московская улица

вчера, 11:18 15 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 130,2 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода, Московская ул. 58 На карте
Площадь Тукая - 10 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



13 фото

Площадь: 130,2 м² | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно

Сдается помещение по адресу Московская 58. В отличном состоянии.
В помещении:
Телефон

91 140 Р/мес.
8 400 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены коммунальные платежи, НДС: без комиссии

PRO
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 432 объекта
[Показать телефон](#)

Площадь: 130,2 м² | Этаж: 2 из 3 | Помещение: Свободно

Сдается помещение по адресу Московская 58. В отличном состоянии.
В помещении:
Телефон
Интернет
Электричество
Отопление
Доступ 24 часа
Коммунальные платежи не входят в стоимость
Возле объекта имеется платная/муниципальная парковка
Общее количество машиномест 20 шт.
Высота потолка 3 м.
Помещение имеет общий вход.
Располагается на первой линии от дороги
Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик
Так же помещение подойдет под Пункт выдачи заказов, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Парикмахерская, Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр
, Стоматология, Фитнес, Спортзал, Учебный центр, Школа танцев, Детский сад
, Детский центр, Фотостудию

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

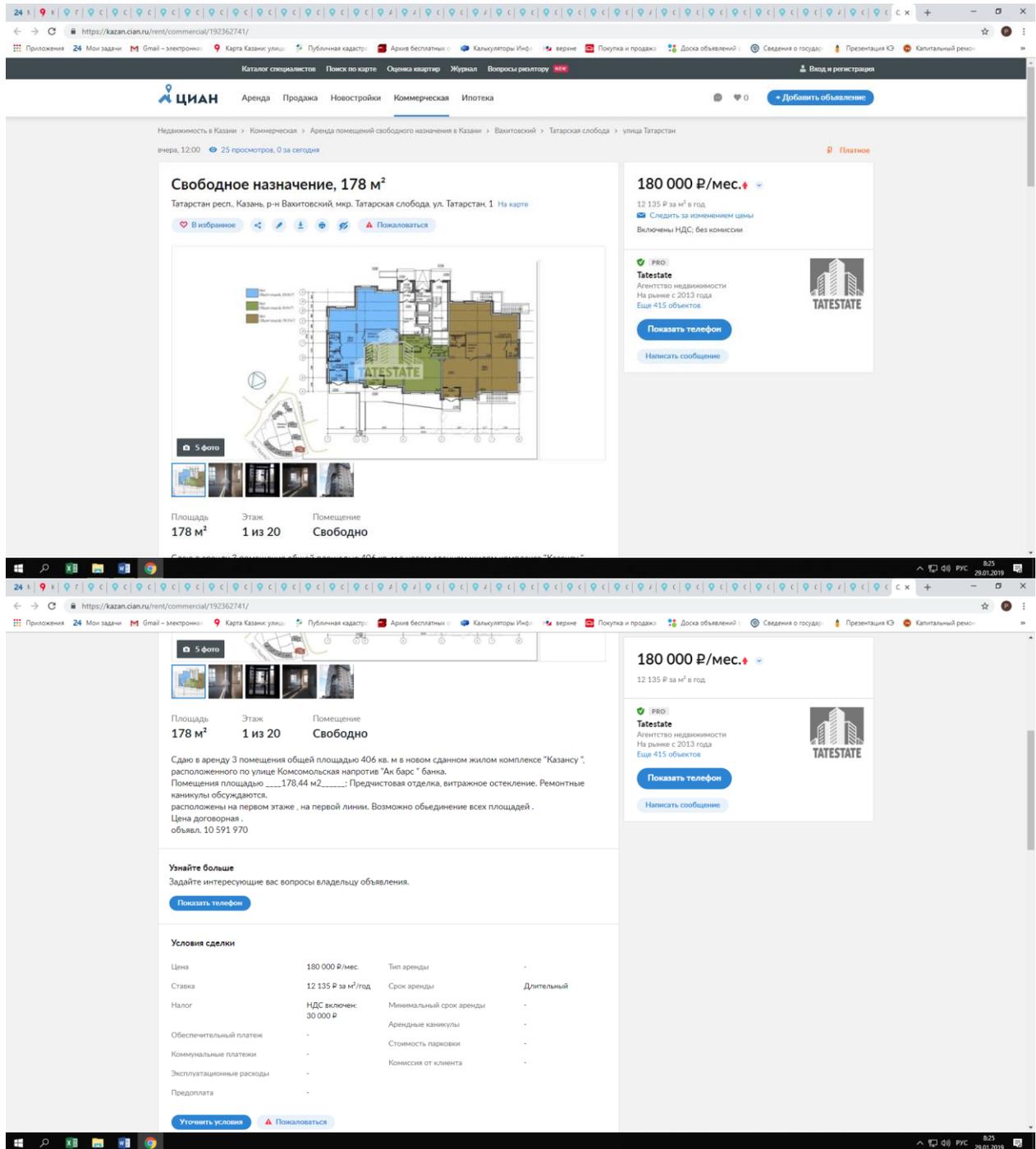
Условия сделки

Цена	91 140 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 15 190 Р	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-

Сделка совершается на платной основе

91 140 Р/мес.
8 400 Р за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены коммунальные платежи, НДС: без комиссии

PRO
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 432 объекта
[Показать телефон](#)



Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > ул.ц Парижской Коммуны

вчера, 11:32 159 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 120,9 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, ул. Парижской Коммуны 11 На карте

В избранное



9 фото

Площадь: 120,9 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

В центре, на ул. Парижской Коммуны (в промежутке между ул. Московская и Булаком) сдается офис на 3-ем этаже 3-х этажного здания (на плане этажа красным цветом выделены сдаваемые площади). Сдается только полезная площадь - без учета мест общего пользования (коридоры, санузлы и т.д.). В офисе выполнен ремонт. Коммунальная плата включена в арендную ставку, НДС включен. Окна выходят на ул. Парижской Коммуны. Хорошие, светлые кабинеты, от коридора отгорожены офисными стеклами.

90 675 Р/мес. ↑

9 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Александр Юсупов

Нет отзывов

Опыт работы с 2015 года

Еще 102 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Фотографии (9) | Описание | На карте | Контактное лицо

Свободное назначение, 120,9 м²

Площадь: 120,9 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

В центре, на ул. Парижской Коммуны (в промежутке между ул. Московская и Булаком) сдается офис на 3-ем этаже 3-х этажного здания (на плане этажа красным цветом выделены сдаваемые площади). Сдается только полезная площадь - без учета мест общего пользования (коридоры, санузлы и т.д.). В офисе выполнен ремонт. Коммунальная плата включена в арендную ставку, НДС включен. Окна выходят на ул. Парижской Коммуны. Хорошие, светлые кабинеты, от коридора отгорожены офисными стеклами-металлическими перегородками. Есть возможность подключения интернета и телефона. Санузел на этаже. На входе пункт охраны. Доступ в офис: с 8.00 до 20.00. Во дворе здания благоустроенная, ухоженная зеленая зона. Кабинетное разделение см. на плане.

объявл. 6 538 373

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	90 675 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 000 Р за м ² /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 15 112 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Показать телефон

90 675 Р/мес. ↑

9 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Александр Юсупов

Нет отзывов

Опыт работы с 2015 года

Еще 102 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > Центр > метро Кремлиевская > Право-Буланная улица

вчера, 13:24 55 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 102 м²

в бизнес-центре «Булак»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода мкр. Центр. Право-Буланная ул. 35/2
На карте

- Кремлевская - 9 мин. пешком
- Площадь Тукая - 6 мин. на транспорте

В избранное [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь: 102 м² | Этаж: 2 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: А

В престижном бизнес центре «Булак» на 2 этаже сдается комфортабельный офис для успешной компании.

121 200 Р/мес.
14 259 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН, без комиссии

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Площадь: 102 м² | Этаж: 2 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: А

В престижном бизнес центре «Булак», на 2 этаже сдается комфортабельный офис для успешной компании. Для работы созданы все условия. Юр. адрес. Постоянное кондиционирование помещений, доступ в офис по пластиковым картам, на окнах жалюзи, возможно подключение тв, компьютерной и телефонной сети. В стоимость аренды включен НДС, все эксплуатационные и коммунальные платежи, уборка. На территории имеется бесплатная парковка для гостей бизнес-центра. В шаговой доступности кафе-рестораны с разнообразной кухней, гостиница, торгово-развлекательные центры, кинотеатры. Напрямую от собственника! Без процентов и комиссий! Успейте забронировать! Все подробности по телефону!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	121 200 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	14 259 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

27 янв, 14:46 12 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 452 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, ул. Тази Гиззата, 6/31 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться



9 фото

Площадь: 452 м² Этаж: 5 из 5 Помещение: Свободно Класс: В

Предлагаем вашему вниманию блок-офис, расположенный в центре города на пересечении улиц Московской и Тази Гиззата. Расположен на пятом этаже, оборудован всем необходимым для скорейшего заселения и старта либо продолжения вашего бизнеса. ОПС, СКД, блок питания, интернет, телефония, кондиционирование и вентиляция. Мебель на фото присутствует в кабинетах как есть. Пятый этаж. Рядом остановки общественного транспорта. Парковка. Коммунальные услуги не входят в стоимость аренды. объявл. 12 176 689

271 200 ₺/мес.
7 200 ₺ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

РБО
Александр Юсупов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 102 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

27 янв, 14:46 12 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 452 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, ул. Тази Гиззата, 6/31 На карте

В избранное Поделиться Сохранить Пожаловаться



9 фото

Площадь: 452 м² Этаж: 5 из 5 Помещение: Свободно Класс: В

Предлагаем вашему вниманию блок-офис, расположенный в центре города на пересечении улиц Московской и Тази Гиззата. Расположен на пятом этаже, оборудован всем необходимым для скорейшего заселения и старта либо продолжения вашего бизнеса. ОПС, СКД, блок питания, интернет, телефония, кондиционирование и вентиляция. Мебель на фото присутствует в кабинетах как есть. Пятый этаж. Рядом остановки общественного транспорта. Парковка. Коммунальные услуги не входят в стоимость аренды. объявл. 12 176 689

271 200 ₺/мес.
7 200 ₺ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

РБО
Александр Юсупов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 102 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	271 200 ₺/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 200 ₺ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр., Татарская слобода, ул. Тази Гиззата, 6/31

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > метро Кремлевская > Московская улица

сегодня, 00:30 118 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 452 м²

в бизнес-центре «Семь слов»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода, Московская ул. 31 На карте
Кремлевская - 11 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать



Видео 13 фото

Площадь: 452 м² | Этаж: 5 из 5 | Помещение: Свободно | Класс: В

Сдам офисное помещение в центре с отдельным входом. Ремонт очень качественный, видео прилагается. Стилизированный интерьер и мебель вся как на фото остается и цена за аренду уже включает в себя кондиционирование, вентиляция, система контроля доступа, сервер, телефон, кухня. Вопрос с парковкой решается за счет аренды парковочных мест, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Транспортная доступность в двух шагах, десять минут до станции метро Кремлевская. Предложение от собственника без комиссии, по остальным вопросам звоните на сотовый объявл. 7 613 523

280 000 Р/мес.
7 434 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 415 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

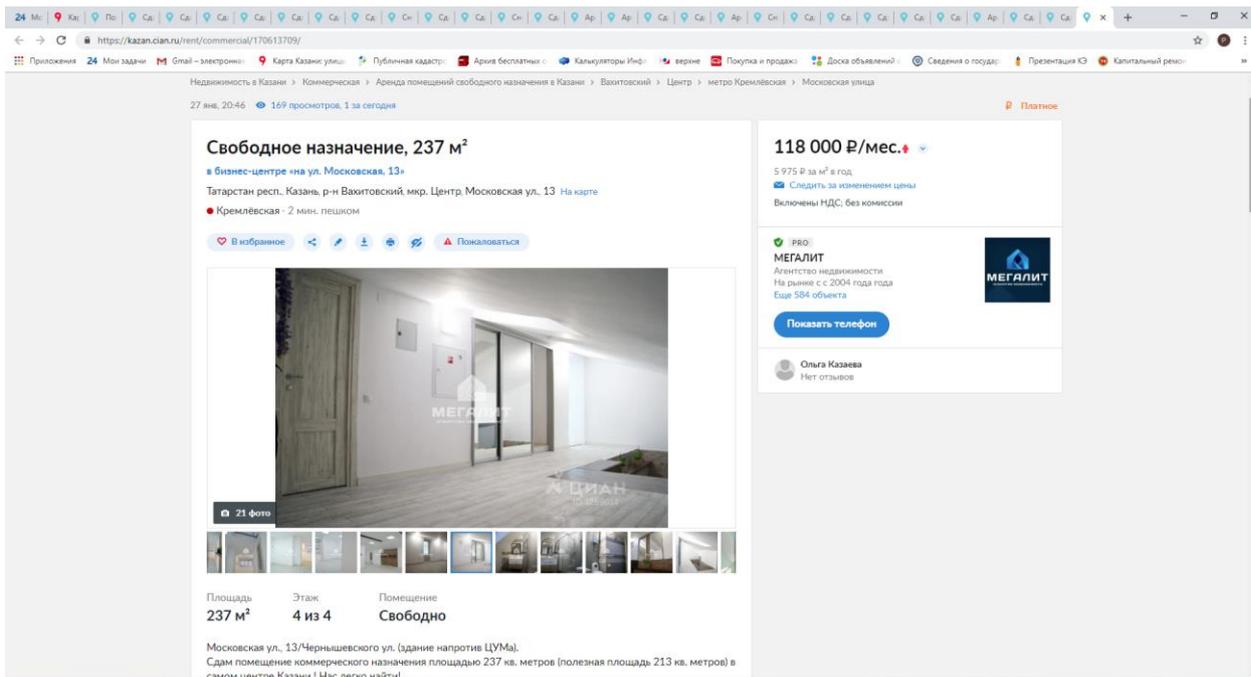
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	280 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 434 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия | Показать



Свободное назначение, 237 м²
в бизнес-центре «на ул. Московская, 13»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Московская ул., 13 На карте
Кремлевская - 2 мин. пешком

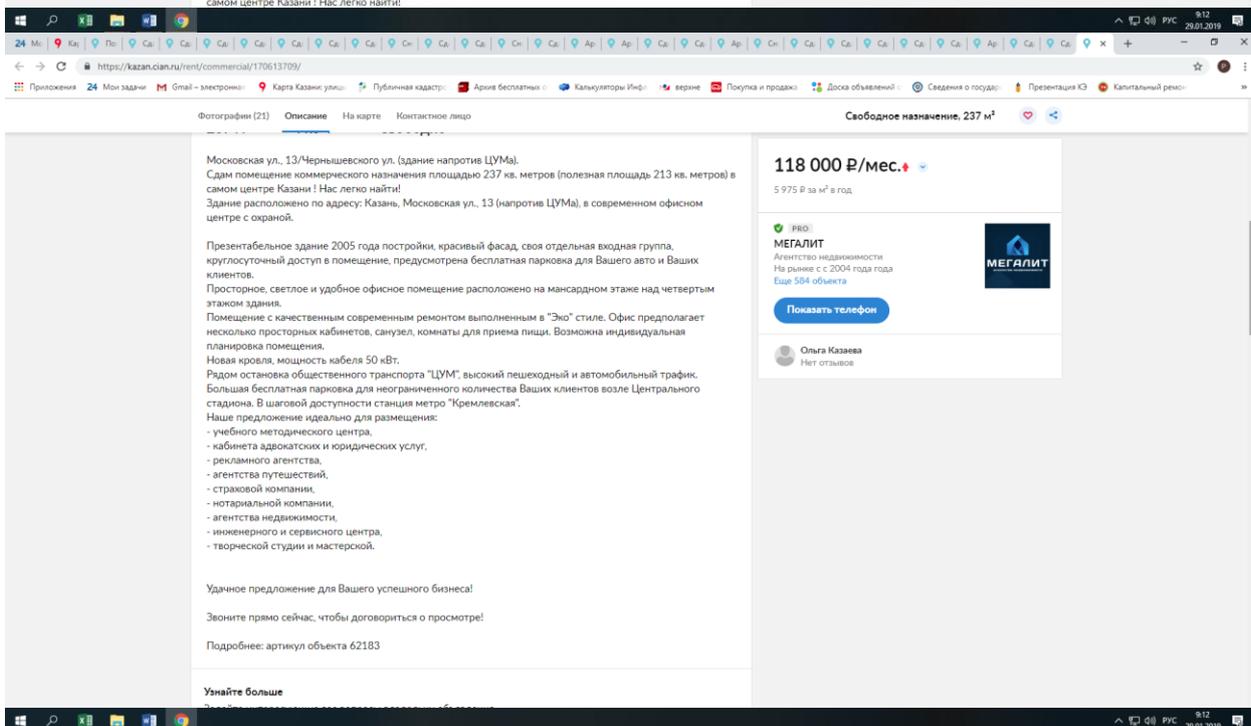
118 000 Р/мес.
5 975 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

РБО
МЕГАЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с с 2004 года года
Еще 584 объекта
Показать телефон

Ольга Казаева
Нет отзывов

Площадь: **237 м²** | Этаж: **4 из 4** | Помещение: **Свободно**

Московская ул., 13/Чернышевского ул. (здание напротив ЦУМа).
Сдам помещение коммерческого назначения площадью 237 кв. метров (полезная площадь 213 кв. метров) в самом центре Казани! Нас легко найти!



Описание На карте Контактное лицо

Московская ул., 13/Чернышевского ул. (здание напротив ЦУМа).
Сдам помещение коммерческого назначения площадью 237 кв. метров (полезная площадь 213 кв. метров) в самом центре Казани! Нас легко найти!
Здание расположено по адресу: Казань, Московская ул., 13 (напротив ЦУМа), в современном офисном центре с охраной.

Презентабельное здание 2005 года постройки, красный фасад, своя отдельная входная группа, круглосуточный доступ в помещении, предусмотрена бесплатная парковка для Вашего авто и Ваших клиентов.
Просторное, светлое и удобное офисное помещение расположено на мансардном этаже над четвертым этажом здания.
Помещение с качественным современным ремонтом выполненным в "Эко" стиле. Офис предполагает несколько просторных кабинетов, санузел, комнаты для приема пищи. Возможна индивидуальная планировка помещения.
Новая кровля, мощность кабеля 50 кВт.
Рядом остановка общественного транспорта "ЦУМ", высокий пешеходный и автомобильный трафик. Большая бесплатная парковка для неограниченного количества Ваших клиентов возле Центрального стадиона. В шаговой доступности станция метро "Кремлевская".
Наше предложение идеально для размещения:

- учебного методического центра,
- кабинета адвокатских и юридических услуг,
- рекламного агентства,
- агентства путешествий,
- страховой компании,
- нотариальной компании,
- агентства недвижимости,
- инженерного и сервисного центра,
- творческой студии и мастерской.

Удачное предложение для Вашего успешного бизнеса!
Звоните прямо сейчас, чтобы договориться о просмотре!
Подробнее: артикул объекта 62183

Узнайте Больше

Свободное назначение, 237 м²

118 000 Р/мес.
5 975 Р за м² в год

РБО
МЕГАЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с с 2004 года года
Еще 584 объекта
Показать телефон

Ольга Казаева
Нет отзывов

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лево-Буланная улица

вчера, 20:25 44 просмотра, 1 за сегодня Платное

Офис, 180 м²

Татарстан респ., Казань р-н Вахитовский мкр. Центр. Лево-Буланная ул. 24 На карте
Кремлевская - 10 мин. пешком

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь: 180 м² Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно

Сдаю в долгосрочную аренду офис свободного назначения в центре г. Казани, расположенное в Вахитовском районе по адресу ул. Лево-Буланная, д. 24.

81 000 Р/мес.

5 400 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

РБО
МЕГАЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с с 2004 года года
Еще 584 объекта

[Показать телефон](#)

Ольга Покровская
Нет отзывов

Площадь: 180 м² Этаж: 4 из 4 Помещение: Свободно

Сдаю в долгосрочную аренду офис свободного назначения в центре г. Казани, расположенное в Вахитовском районе по адресу ул. Лево-Буланная, д. 24.

Помещение находится в нежилом здании на 4-этаже общей площадью 180 кв.м. Пять просторных кабинетов, отдельная (своя) входная группа с пер. Кирова. Активный трафик, отличная транспортная доступность, рядом станция метро "Кремлевская". В округе сосредоточены административных, торговых и офисных зданий, ВУЗов, прогулочных зон.

Помещение может быть использование под любой вид деятельности, офис, продажи, оказание услуг и т.д. Подробнее: артикул объекта 105711

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	81 000 Р/мес.	Тип аренды	Повная Аренда
Ставка	5 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лево-Булачная улица

27 янв, 20:05 17 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 161,9 м²

в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 24/1»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 24 На карте
Кремлевская - 15 мин. пешком

В избранное



3 фото

Площадь: 161,9 м² | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Свободно | Класс: В

Сдано в долгосрочную аренду помещение свободного назначения 161,9 кв.м., расположенное на 2-ом этаже административного здания, находящегося в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Лево-Булачная, д.

80 950 Р/мес.
6 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

РБО
МЕГАЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года года
Еще 584 объекта

Показать телефон

Ольга Покровская
Нет отзывов

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

161,9 м² 2 из 4 Свободно В

Сдано в долгосрочную аренду помещение свободного назначения 161,9 кв.м., расположенное на 2-ом этаже административного здания, находящегося в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24.
Здание расположено на первой линии, большие витражные окна выходят на Булак!
Помещение подходит под офис или предприятие сферы услуг. Интернет, телефон, охрана.
Превосходное месторасположение для ведения Вашего бизнеса: исторический центр города, один из наиболее высоких пешеходный и автомобильных трафиков, удобная транспортная доступность (остановки автобусов, троллейбусов, станция метро). Все в помещении готово для того, чтобы Вы и Ваши коллеги могли не отвлекаться на бытовые хлопоты, сосредоточиться на продуктивном и приятном рабочем процессе!
Торопитесь, пока Вас не опередили конкуренты!

Есть другие помещения в этом здании, звоните, с радостью все расскажем!
Подробнее: артикул объекта 106506

80 950 Р/мес.
6 000 Р за м² в год

РБО
МЕГАЛИТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года года
Еще 584 объекта

Показать телефон

Ольга Покровская
Нет отзывов

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	80 950 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

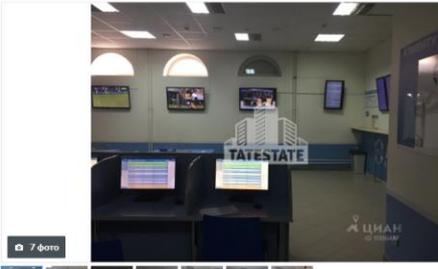
Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лео-Булачная улица

вчера, 23:35 104 просмотра, 2 за сегодня

Свободное назначение, 191 м²

в бизнес-центре «на ул. Лео-Булачная, 24/20»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лео-Булачная ул., 24/20 На карте
Кремлевская - 8 мин. пешком

В избранное [Показать фото](#) [Показать видео](#) [Показать карту](#) [Показать панораму](#) [Показать 3D](#) [Показать отзывы](#) [Показать сообщения](#)



7 фото

Площадь: 191 м² | Этаж: -1 из 5 | Помещение: Свободно

Помещение ранее использовалось для спортбара. Высокие потолки для цоколя свыше 3х метров. Вытяжка и приточка. Чистовая отделка, свободная планировка. Расположение на улице чернышевского /

150 000 Р/мес. 9 425 Р за м² в год

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 415 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Площадь: 191 м² | Этаж: -1 из 5 | Помещение: Свободно

Помещение ранее использовалось для спортбара. Высокие потолки для цоколя свыше 3х метров. Вытяжка и приточка. Чистовая отделка, свободная планировка. Расположение на улице чернышевского / левобулачная. Есть не полноразмерные окна. Коммуналка оплачивается отдельно. 2 входа-выхода. Сан/узел, кондиционеры, объёмл. 5 721 656

150 000 Р/мес. 9 425 Р за м² в год

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 415 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	150 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 425 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Показать фото](#)

Вход: Общий с улицы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лео-Булачная улица

24 янв, 16:46 > 2 просмотра, 0 за сегодня

Офис (В), 470 м²

в бизнес-центре «на ул. Лео-Булачная, 30»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лео-Булачная ул., 30 На карте
Кремлевская - 8 мин. пешком

423 000 ₽/мес. >

10 800 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRD
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
Агентство недвижимости
Еще 442 объекта

Показать телефон
Написать сообщение



5 фото

Площадь: 470 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно | Класс: В

Помещение свободного назначения в центре города. Высокий автомобильный трафик. Большая парковка со шлагбаумом. Свободная планировка, окна. Имеется центральная система вентиляции и

470 м² | 1 из 1 | Свободно | В

Помещение свободного назначения в центре города. Высокий автомобильный трафик. Большая парковка со шлагбаумом. Свободная планировка, окна. Имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, скоростной интернет. 2 входные группы.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	423 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	10 800 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия > Показать >

Вход: Общий с улицы
Парковка: Наземная

в бизнес-центре «на ул. Лео-Булачная, 30»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лео-Булачная ул., 30

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лево-Булачная улица

сегодня, 00:11 20 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение (В), 800 м²

в бизнес-центре «на ул. Лево-Булачная, 30»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лево-Булачная ул., 30 На карте
Кремлевская - 8 мин. пешком

960 000 ₽/мес. ↑

14 400 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон
Написать сообщение



6 фото

Площадь: 800 м² | Этаж: 1 из 6 | Помещение: Свободно | Класс: В

Бизнес-центр Лево-Булачная,30 предлагает в аренду помещение свободного назначения 800² на первом этаже здания:

800 м² | 1 из 6 | Свободно | В

Бизнес-центр Лево-Булачная,30 предлагает в аренду помещение свободного назначения 800² на первом этаже здания:

- помещения с окнами, имеется центральная система вентиляции и кондиционирования
- 2 провайдера - Мегафон и МТС (в основном все на МТС)
- бесплатная парковка в центре города.
- Помещение сдаётся с ремонтом.
- Арендная ставка 1200 руб./кв.м. Оплата за первый и последний месяц.
- Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично, записавшись на просмотр!
- Ждем Вас, прямое предложение от собственника, без риэлтерской комиссии

Узнайте больше
Задайте интересные вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	960 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	14 400 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия | Показать фото

Вход: Общий с улицы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Центр > метро Кремлевская > Лео-Булачная улица

27 янв, 20:47 37 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 250 м²

в бизнес-центре «на ул. Лео-Булачная, 30»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр, Лео-Булачная ул., 30 На карте
Кремлевская - 8 мин. пешком

200 000 ₽/мес. 9 600 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон
Написать сообщение



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
250 м ²	2 из 6	Свободно	В

Бизнес-центр Лео-Булачная.30 предлагает в аренду офис 250² на 2-м этаже здания:
- Блок офис состоит из 5 кабинетов.

Офис, 250 м²

250 м² 2 из 6 Свободно В

Бизнес-центр Лео-Булачная.30 предлагает в аренду офис 250² на 2-м этаже здания:
- Блок офис состоит из 5 кабинетов.
- все помещения с окнами, имеется центральная система вентиляции и кондиционирования,
- 2 провайдера - Мегафон и МТС (в основном все на МТС)
- бесплатная парковка в центре города.
Помещение сдаётся с ремонтом.
Назначение: представительство компании, офис.
Арендная ставка 800 руб./кв.м. Оплата за первый и последний месяц.
Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично, записавшись на просмотр!
Ждем Вас, прямое предложение от собственника, без риэлтерской комиссии

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	200 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 600 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Показаться

Вход: Общий с улицы

200 000 ₽/мес. 9 600 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > метро Кремлевская > улица Тази Гиззата

вчера, 11:15 69 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 140 м²

Татарстан респ., Казань р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода, ул. Тази Гиззата, 15 На карте

- Кремлевская - 10 мин. пешком
- Площадь Тукая - 10 мин. пешком

В избранное | [Поделиться](#) | [Пожаловаться](#)



10 фото

Площадь: **140 м²** | Этаж: **4 из 4** | Помещение: **Свободно**

Сдается помещение свободного назначения по адресу Тази Гиззата 15. Помещение требует ремонта.
В помещении:
Телефон

56 000 Р/мес.
4 800 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
Включены коммунальные платежи, НДС: без комиссии

PRO
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 432 объекта

[Показать телефон](#)

Фотографии (10) | Описание | На карте | Контактное лицо

Сдается помещение свободного назначения по адресу Тази Гиззата 15. Помещение требует ремонта.
В помещении:
Телефон
Интернет
Электричество
Отопление
Охрана
Проведено водоснабжение
Запасной вход
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Коммунальные платежи не входят в стоимость.
Возле объекта имеется платная парковка.
Общее количество машиномест 3 шт.
Высота потолка 2,7 м.
Помещение имеет общий вход.
Также помещение подойдет под Пункт выдачи заказов, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Учебный центр, Фотостудию, Студию звукозаписи.

56 000 Р/мес.
4 800 Р за м² в год

PRO
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 432 объекта

[Показать телефон](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	56 000 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	4 800 Р за м ² /год	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 9 333 Р	Арендные комиссии	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	-		

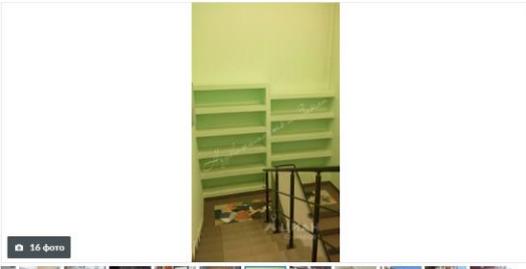
Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Вахитовский > Центр > улица Островского

27 янв, 11:57 8 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 820 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Центр ул. Островского, 31 На карте

В избранное



16 фото

Площадь: 820 м² | Этаж: 1 из 4 | Помещение: Свободно

Предлагаем вам в аренду коммерческое помещение в центре г. Казани, на ул. Островского 31.

Общая площадь 756,3 кв. м.
1 этаж 339,1 кв. м., цоколь 417,2 кв. м.
1 линия. Главный вход с улицы Островского, есть еще два входа со двора.

Разрешенная электрическая мощность 60 кВт. Есть возможность увеличения мощности. Просторный холл, высокие потолки, большие просторные окна. Центр Вахитовского района и деловой инфраструктуры города: напротив Спа Комплекс Лучано, рядом в 10 минутах ходьбы метро Площадь Тукая и т. д. Рядом расположены улицы: Университетская, Пушкина, Баумана. **ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ЛЮБОГО ВИДА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ!**

Звоните, оперативно организуем просмотр!!!

Номер объекта: 1/544739/133

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	540 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 903 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 90 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	0 ₽	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

540 000 ₽/мес. +

7 903 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРДО
Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1781 объект

Показать телефон
Написать сообщение

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 820 м²

24 Мои задачи | Карта Казани: улицы, дома, ори... | Поиск на карте ЦИАН в Казани... | Сдается офис район Вахитовский... | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/194180220/>

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда офисов в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > Центр > метро Кремлиевская > Право-Буланная улица

сегодня, 02:43 | 40 просмотров, 0 за сегодня

Офис (А), 101,9 м²

в бизнес-центре «Булак»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода мкр. Центр. Право-Буланная ул. 35/2
На карте

- Кремлевская - 9 мин. пешком
- Площадь Тукая - 6 мин. на транспорте

122 000 Р/мес. ▼
14 368 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Исключены НДС, без комиссии

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 415 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
101,9 м ²	2 из 5	Свободно	A

Элитный офис. Отдельный вход на 2 этаже. Перекресток ул. Чернышевского ул. Право-Буланная.

8 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
101,9 м ²	2 из 5	Свободно	A

Элитный офис. Отдельный вход на 2 этаже. Перекресток ул. Чернышевского ул. Право-Буланная.
Презентабельный офис в центре города, на проходном месте. Место под вывеску. Удобная транспортная доступность.
БЦ Булак 2-й этаж офис 102. Класс А. Парковка на подземной/наземной в аренду.
Кондиционирование, компьютерная и телефонная сеть, доступ в офис по пластиковым картам, чистовая отделка, жалюзи.
В стоимость аренды офиса включено: все эксплуатационные платежи, все коммунальные платежи, уборка 1 раз в день, НДС включено.
объявл. 10 951 072

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	122 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	14 368 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 20 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

122 000 Р/мес. ▼
14 368 Р за м² в год

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 415 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

9:58
29.01.2019

Предложения по аренде складских помещений

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Авиастроительный > метро Северный Вокзал > Тазевская улица

25 янв, 10:45 9 просмотров, 0 за сегодня Платное

Склад, 1 300 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, Тазевская ул., 1к1 На карте
● Северный Вокзал - 14 мин. пешком ● Авиастроительная - 15 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь: 1 300 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 10 м | Помещение: Свободно

Производственно-складское помещение
-высота потолков 10м.

240 500 ₽/мес. ▼

2 220 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ИРО
ТАТРЕНТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2001 года
 Еще 48 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Фотографии (3) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Склад, 1 300 м²

Производственно-складское помещение

- высота потолков 10м,
- высота ворот 4м,
- неотапливаемое,
- кран-балка 2т, -
- блочное,
- мощность 100кВт,
- близость трассы М7;
- есть офисные помещения, есть помещение в других направлениях Тазевская, Гудованцева, А. Кутуя, Мила, Родины

Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	240 500 ₽/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	2 220 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 39 000 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
		Комиссия от клиента	-

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Авиационный > Тэцевская улица

сегодня, 11:16 19 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 1 325,8 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Авиационный, Тэцевская ул., 1к1 На карте

В избранное



8 фото

Площадь: 1 325,8 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Сдается помещение свободного назначения по адресу Тэцевская д.1 корп. 1. Помещение требует ремонта.

В помещении:
Электричество
Охрана
Проведено водоснабжение

196 000 ₽/мес. 1 775 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 433 объекта

Показать телефон

Склад, 1 325,8 м²

В помещении:
Электричество
Охрана
Проведено водоснабжение
Запасной вход
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Коммунальные платежи не входят в стоимость
Возле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 10 шт.
Высота потолка 5 м
Помещение имеет отдельный вход.
Располагается на первой линии от дороги
Высокий автомобильный трафик
Также помещение подойдет под Склады, Производство.
Помещение на планировке СН 4/2
Звоните, предложение от собственника, без комиссии.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	196 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	1 775 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 32 666 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > улица Гудованцева

сегодня, 11:16 6 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 265,8 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский ул. Гудованцева, 1Б На карте

В избранное [Поделиться](#) [Скачать](#) [Показать карту](#)



11 фото

Площадь: **265,8 м²** | Этаж: **1 из 1** | Помещение: **Свободно**

Сдается складское помещение по адресу Гудованцева, 1Б. В помещении требует косметический ремонт.

В помещении:
Электричество
Отопление
Охрана

69 108 Р/мес.
3 120 Р за м² в год

PRO
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 433 объекта

[Показать телефон](#)

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 265,8 м²

В помещении:
Электричество
Отопление
Охрана
Проведено водоснабжение
Залпной вход
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Имеется разгруз-погрузочная зона
Коммунальные платежи не входят в стоимость
Возле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 40 шт.
Высота потолка 5 м.
Есть возможность перепланировки.
Помещение имеет отдельный вход.
Располагается на первой линии от дороги
Высокий автомобильный трафик
Также помещение подойдет под Производство
Помещение на планировке СН 3/1, 3/2, 2/1.
Звоните, предложение от собственника, без комиссии.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	69 108 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 120 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 11 518 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
		Комиссия от клиента	-

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда склада в Республике Татарстан > Зеленодольский район > пос. Новоиколаевский > Овражная улица

вчера, 11:35 28 просмотров, 0 за сегодня Платное

Склад (С), 850 м²

в складе «на ул. Овражная, 7»
Татарстан респ., Зеленодольский район, Новоиколаевский поселок, Овражная ул., 7 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
850 м ²	1 из 1	5 м	Свободно

Сдается в аренду неотапливаемый склад, площадью 850 кв.м в Индустриальном парке "М7". Ровный пол, высота потолков 5 метров, высота ворот 3.5 x 2.5 метра. Подключены коммуникации: электричество, вода. К помещению прилагается участок 5000 кв.м, возможность размещения автопарка. До здания 100 метров, подъездная дорога. Помещение расположено в 50 метрах от КПП Индустриального парка, что позволяет легко выехать и заехать из любой точки отправления. Отличные подъездные пути, здание расположено в 300м от трассы М7 "Волга" и 800м от "Казаньоргсинтез".
объявл. 10 041 834

212 500 ₽/мес.
3 000 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
УСН, без комиссии

PRO
Александр Юсупов
Нет отзывов
Опыт работы с 2015 года
Еще 102 объекта

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	212 500 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	3 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 5 м

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда склада в Казани > Московский > улица Рахимова

29 янв, 12:39 31 просмотр, 0 за сегодня

Склад (В), 308 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский ул. Рахимова, 8к16 На карте

В избранное



2 фото

Площадь: 308 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Склад отапливаемый, готовые стеллажи, электро и тепло энергия по счётчику! По вопросам звоните

Узнайте больше

45 000 Р/мес.

1 754 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	45 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	1 754 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Показать больше

45 000 Р/мес.

1 754 Р за м² в год

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Производство, 650 м²
в производственно-складском комплексе «на ул. Рахимова, 8к53»
Татарстан респ., Казань, р-н Московский ул. Рахимова, 8 На карте

143 000 руб./мес. +
2 640 руб за м² в год
Следить за изменениями цены
Включены НДС, без комиссии

ID 11357783
Показать телефон
Написать сообщение

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
650 м ²	1 из 1	4 м	Свободно

Сдаются производственные помещения, можно использовать под склад. Высота потолков 4м, пол -бетон, ворота промышленные. Имеются подсобные помещения для персонала с санузлом. Коммуникации: водопровод, канализация, электроэнергия, центральное отопление. Удобные подъездные пути. Также имеются офисные помещения - контейнеры.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки			
Цена	143 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 640 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 23 400 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков	4 м
Состояние	Типовой ремонт

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Тацеская улица

25 янв, 10:45 69 просмотров, 0 за сегодня Платное

Склад (С), 650 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тацеская ул., 191 На карте

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↔](#) [Пожаловаться](#)



5 фото

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
650 м ²	1 из 1	8 м	Свободно

*Сдается производственное помещение площадью 561 кв.м. Не отапливается. Кран-балка 3т

Стеновые плиты, ровные полы;
Перегородка;
Высота потолков 8 м;

110 500 Р/мес. ↑

2 040 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

ИРЮ
ТАТРЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 48 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
650 м ²	1 из 1	8 м	Свободно

*Сдается производственное помещение площадью 561 кв.м. Не отапливается. Кран-балка 3т

Стеновые плиты, ровные полы;
Перегородка;
Высота потолков 8 м;
Ворота 4 м;
Общий санузел и канализация;
Дружественная мощность электроприборов до 20 кВт;
Подъездные пути в удовлетворительном состоянии;
Общее уличное видеонаблюдение;
Круглосуточная охрана и парковка.*

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	110 500 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	2 040 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

110 500 Р/мес. ↑

2 040 Р за м² в год

ИРЮ
ТАТРЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 48 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Казани > Московский > Тэцевская улица

вчера, 11:16 19 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 891,4 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тэцевская ул., 191 На карте

В избранное



25 фото

Площадь: **891,4 м²** Этаж: **1 из 1** Помещение: **Свободно**

Сдается производственное помещение по адресу Тэцевская 191. В удовлетворительном состоянии.

В помещении:
Электричество
Охрана
Доступ 24 часа

151 538 Р/мес.
2 040 Р за м² в год

Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

РБО
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 434 объекта

[Показать телефон](#)

Фотографии (25) Описание На карте Контактное лицо

В помещении:
Электричество
Охрана
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Коммунальные платежи входят в стоимость
Возле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 50 шт.
Высота потолка 11,1 м
Есть кран-балка г/л 3,2 т.
Помещение имеет отдельный вход.
Высокий автомобильный трафик
Помещение на планировке СН 1/1, СН 1/2, СН 1/3, СН 1/4
Звоните, предложение от собственника, без комиссии.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	151 538 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	2 040 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 25 256 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда склада в Казани > Московский > Тацесская улица

29 янв, 17:26 63 просмотра, 0 за сегодня Платное

Склад (В), 1 417 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский Тацесская ул., 187 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Похожее](#) [Пожаловаться](#)



[3 фото](#)

Площадь	Этаж	Помещение
1 417 м ²	1 из 1	Свободно

Сдается в аренду складское помещение площадью 1417 кв. м. Высота 9 м.
Ворота автоматические с дистанционным управлением 4 шт (ширина 7 м и высота 4,5 м - 2 шт, ширина 4 м и высота 4,5 м со встроенной калиткой - 2 шт)
Наличие кран балки 3,2 тонны - 2 шт. Высота до кран балки 5 м.
Возможность звезда еврофуры

354 275 ₽/мес. +

3 001 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

✔ **PRO**

TARTARIA

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Еще 359 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Склад, 1 417 м²

[Фотографии \(3\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Площадь	Этаж	Помещение
1 417 м ²	1 из 1	Свободно

Сдается в аренду складское помещение площадью 1417 кв. м. Высота 9 м.
Ворота автоматические с дистанционным управлением 4 шт (ширина 7 м и высота 4,5 м - 2 шт, ширина 4 м и высота 4,5 м со встроенной калиткой - 2 шт)
Наличие кран балки 3,2 тонны - 2 шт. Высота до кран балки 5 м.
Возможность звезда еврофуры
Удобные разворотные площадки
Асфальтированная территория
Промышленные беспыльные полы
Окна высотой 2 м по трем сторонам
Стены из утепленных сэндвич панелей 150 мм
Кровля из утепленных сэндвич панелей 200 мм
Круглосуточная охрана.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	354 275 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	3 001 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

354 275 ₽/мес. +

3 001 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

✔ **PRO**

TARTARIA

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Еще 359 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Тазевская улица

24 янв, 16:54 1 просмотр, 0 за сегодня

Склад, 1 400 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский Тазевская ул., 1 На карте

В избранное



2 фото

Площадь: 1 400 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Производственно-складское помещение

- высота потолков 10м.
- высота ворот 4м.

259 000 ₽/мес. 2 220 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены
УСН, без комиссии

ИРДО
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
Агентство недвижимости
Еще 455 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 1 400 м²

- высота потолков 10м,
- высота ворот 4м,
- неотопляемое,
- кран-балка 2т, -
- блочное,
- мощность 100кВт,
- близость трассы М7;
- есть офисные помещения, есть помещение в других направлениях Тазевская, Гудванцева, А. Кутуа, Мила, Родины

Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	259 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	2 220 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда склада в Казани > Московский > метро Авиастроительная > Тацэвская улица

24 янв, 16:51 1 просмотр, 0 за сегодня

Склад, 470 м²

в торговом доме «Северный»
Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тацэвская ул., 181 На карте
• Авиастроительная · 9 мин. на транспорте

164 500 ₽/мес. 4 200 ₽ за м² в год

ИРДО
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
Агентство недвижимости
Еще 455 объектов

Показать телефон
Написать сообщение



8 фото

Площадь: 470 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Сдам в аренду гаражно-складское помещение сотощяие из трёх боксов с ямой под ремонт грузового автотранспорта, кран балка 3 тон, расположенную на первой линии по ул. Тацэвская. Общая площадь 470

470 м² | 1 из 1 | Свободно

Сдам в аренду гаражно-складское помещение сотощяие из трёх боксов с ямой под ремонт грузового автотранспорта, кран балка 3 тон, расположенную на первой линии по ул. Тацэвская. Общая площадь 470 м². Также на территории базы можно арендовать 3-х этажное офисное здание в аренду 726,2кв.м. На 2-ом и 3-ем этаже располагаются офисы с кабинетами для сотрудников и руководителей, имеется кафе для сотрудников. На территории возможно расположение большого количества техники, при необходимости. На базу заходит газ(собственная котельная с двумя современными бельгийскими котлами), так же на территории свое ТП на 250 кВт, с возможностью увеличения до 450 кВт, большая парковка, удобный выезд на трассу М7, и многое другое.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	164 500 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 200 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Утвердить условия Пожаловаться

Парковка: Наземная

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Тазцевская улица

25 янв, 10:45 65 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), 650 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский Тазцевская ул., 271 На карте

В избранное



3 фото

91 000 Р/мес. ↑

1 680 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ИРД
ТАТРЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 48 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь: 650 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 8 м | Помещение: Свободно

Производственно-складское помещение

- высота потолков 8м.
- высота ворот 2,5м.

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Площадь: 650 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 8 м | Помещение: Свободно

Производственно-складское помещение

- высота потолков 8м.
- высота ворот 2,5м.
- неотапливаемое,
- кран-балка 10т, -
- блочное,
- мощность 100кВт,
- близость трассы М7;

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	91 000 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	1 680 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 950 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

91 000 Р/мес. ↑

1 680 Р за м² в год

ИРД
ТАТРЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 48 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

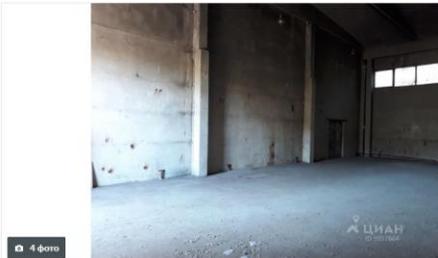
Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Тазцевская улица

25 янв, 10:45 133 просмотра, 0 за сегодня

Склад (С), 162 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Тазцевская ул., 271 На карте

В избранное



4 фото

Площадь: **162 м²** Этаж: **1 из 1** Выс. потолков: **6 м** Помещение: **Свободно**

Сдается в аренду производственно-складское помещение 1 этажа на охраняемой огороженной территории.

- высота потолков 6м.
- высота ворот 4м.
- неотапливаемое.
- блочное.

22 680 Р/мес. ↑ ↓
1 680 Р за м² в год

ИРДО
ТАТРЕНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года
Еще 48 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Склад, 162 м²

Площадь: **162 м²** Этаж: **1 из 1** Выс. потолков: **6 м** Помещение: **Свободно**

Сдается в аренду производственно-складское помещение 1 этажа на охраняемой огороженной территории.

- высота потолков 6м.
- высота ворот 4м.
- неотапливаемое.
- блочное.
- хорошие подъездные пути
- газдук.

Предложение от собственника, есть вопросы, хотите посмотреть звоните.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	22 680 Р/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	1 680 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 726 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показаться](#)

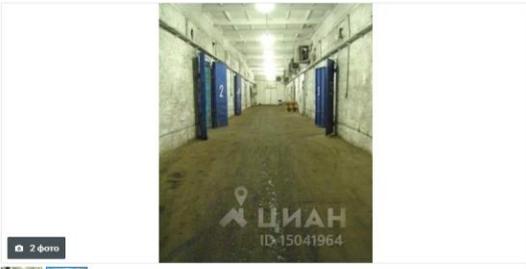
Высота потолков: 6 м

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Северо-Западная улица
вчера, 13:25 19 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 500 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14 На карте

В избранное



2 фото

Площадь: 500 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Сдаем в аренду складские помещения. Также можем предоставить услуги ответ-хранения. В наличии есть свои автопогрузчики. Склады охраняются вневидомственной охраной, находятся под круглосуточном видео наблюдением.

100 000 ₽/мес.
2 400 ₽ за м² в год

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

2 фото

Площадь: 500 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Сдаем в аренду складские помещения. Также можем предоставить услуги ответ-хранения. В наличии есть свои автопогрузчики. Склады охраняются вневидомственной охраной, находятся под круглосуточном видео наблюдением.

100 000 ₽/мес.
2 400 ₽ за м² в год

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 359 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	100 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	2 400 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 14

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Северо-Западная улица
вчера, 11:15 15 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 300 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский Северо-Западная ул. 14 На карте

90 000 Р/мес. 3 600 Р за м² в год

Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

РБО
АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 434 объекта

Показать телефон



11 фото

Площадь: 300 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Сдаются площади под ответ. хранение на холодном складе по адресу Северо-Западная 14.
В помещении:
Электричество
Охрана
Запасной вход

Склад, 300 м²

В помещении:
Электричество
Охрана
Запасной вход
Пандус
Имеется разгруз-погрузочная зона
Коммунальные платежи входят.
Возле объекта имеется бесплатная парковка.
Общее количество машиномест 10 шт.
Высота потолка 6 м.
Помещение имеет общий вход.
Ставка:
от 50 до 100 включительно 400 руб
от 101-200 350 рублей/м2
от 201-300 300 руб/м2

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

	90 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	90 000 Р/мес.	Срок аренды	Длительный
Ставка	3 600 Р за м ² /год.	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 15 000 Р	Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	-		
Предоплата	-		

Уточнить условия | Показать фото

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский > Северо-Западная улица
вчера, 09:54 78 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 450 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский Северо-Западная ул. 14 На карте

В избранное



4 фото

Площадь: 450 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Сдаем в аренду склад, либо берем на ответ.хранение
Аренда от 196 руб. за м2
склад сухой, потолки высокие.

88 200 Р/мес.
2 352 Р за м² в год

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 410 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Склад, 450 м²

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Площадь: 450 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Сдаем в аренду склад, либо берем на ответ.хранение
Аренда от 196 руб. за м2
склад сухой, потолки высокие, хранение в два яруса.
Принимаем груз на паллетах.
Оказываем услуги по погрузке и разгрузке.
Район ТЭЦ-3
Рядом М7, удобные подъездные пути в любое время года.
объявл. 6 663 602

88 200 Р/мес.
2 352 Р за м² в год

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Еще 410 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	88 200 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	2 352 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

24 Мои задачи | Карта Казани улиц... | Письмо «Фид. Лей» | info@osenkali | Аренда коммерч... | Поиск на карте Ц... | Сдам помещени... | Сдам помещени... | Аренда склада С... | Сдам склад Респу... | +

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/177059027/

Приложения | 24 Мои задачи | Gmail - электрон... | Карта Казани улиц... | Публичная кадаст... | Аренда бесплатная... | Калькуляторы ИФ... | вернее | Покупка и продаж... | Доска объявлений... | Сведения о госуда... | Презентация КЭ | Капитальный ремо...

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда склада в Казани > Московский > метро Авиастроительная > Северо-Западная улица

17 янв, 09:27 | 61 просмотр | 0 за сегодня

Склад (В), 4 360 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский Северо-Западная ул. 17А На карте
Авиастроительная - 10 мин. на транспорте

В избранное | | Пожаловаться



11 фото

Площадь: 4 360 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 5 м | Помещение: Свободно

Сдам складскую базу состоящую из холодных и теплых складов, из которых холодные склады 2910 кв.м. с кран-балкой, теплые 1450 кв.м., расположенных на огороженном бетонированном участке, площадью 80 соток по ул. Северо-Западная, 17а, в непосредственной близости с ул. Тазевская, рядом с трассой М-7.

806 600 Р/мес. +
2 220 Р за м² в год

ID 9612796
[Показать телефон](#)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	806 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 220 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	800 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолков: 5 м
Состояние: Типовой ремонт

8:34 31.01.2019

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда складов в Казани > Московский

1 июн, 15:17 192 просмотра, 1 за сегодня

Склад, от 500 до 8 000 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул. На карте

В избранное [←](#) [↶](#) [↷](#) [↵](#) [↶](#) [↷](#) [⚠ Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь: от 500 до 8 000 м² Этаж: 1 из 1 Помещение: Свободно

Сдаем в аренду холодные склады, можно под ответвление (на выбор). Площадь 500-8000 кв.м, наличие собственной железнодорожной ветки, круглосуточная охрана (внутренняя и вневедомственная), тревожная кнопка и видеонаблюдение. 7 подъездных авто и ж/д пандусов (для разгрузки/погрузки вагонов, пандус по всей длине склада). 5 погрузчиков Nissan, автомобильные весы Tenzo-M, каршки, грузчики. Также имеются офисные помещения для зав складов и кладовщиков.

от 112 000 до 1 792 000 Р/мес.

2 688 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ID 13527722

[Показать телефон](#)

Склад, от 500 до 8 000 м²

собственной железнодорожной ветки, круглосуточная охрана (внутренняя и вневедомственная), тревожная кнопка и видеонаблюдение. 7 подъездных авто и ж/д пандусов (для разгрузки/погрузки вагонов, пандус по всей длине склада). 5 погрузчиков Nissan, автомобильные весы Tenzo-M, каршки, грузчики. Также имеются офисные помещения для зав складов и кладовщиков. Имеется телефонная линия и интернет (оптимальный). Склад расположен в районе Казаньоргсинтез (ТЭЦ), недалеко от федеральной трассы М7.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 112 000 до 1 792 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 688 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 18 500 296 000 Р	Минимальный срок аренды	3 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Состояние: Типовой ремонт

Парковка: На территории

Тип парковки: Для грузового транспорта

от 112 000 до 1 792 000 Р/мес.

2 688 Р за м² в год

ID 13527722

[Показать телефон](#)

**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**

**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.07.2018 г. № 2567

**Нуреева
Регина Ильдаровна**

Включен(а) в реестр членов от 27.07.2018 г.
Реестровый номер 2567

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.07.2018 г.

Исполнительный директор  М. О. Ильин



000533

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «СРОО «ЭС» Москва, 2017 г. «Экспертный совет» Ассоциация № 00-00-00001-0001-00-13 № 001. Тел.: 8(495) 704-0143. www.srosovet.ru



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Нурсева Регина Ильдаровна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-
строительный университет» в период со 02.10.2017 г. по
02.04.2018 г. и освоил(а) образовательную программу
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

13 апреля 2018

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

162404042449

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1259

Города

Казань

Дата выдачи

16 апреля 2018



Председатель комиссии *А. А. Ажинов* А. А. Ажинов Т.З.

Руководитель *С. В. Загидуллина* С. В. Загидуллина Г.М.

Секретарь *А. Р. Крашенинникова* А. Р. Крашенинникова А.Р.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013169-2 « 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Нуреевой Регине Ильдаровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013170-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Нуреевой Регине Ильдаровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016373-3

« 14 » января 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Нуревой Регине Ильдаровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » января 20 19 г. № 105

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » января 20 22 г.



к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009749355 от
20.07.2018**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Нуреева Регина Ильдаровна	
Адрес регистрации:	РТ, г. Нижнекамск, пр-кт Строителей, д. 44, кв. 27	
Паспортные данные:	серия 9215, № 940495, кем выдан: отделом УФМС России по Республике Татарстан в г. Нижнекамске 26 сентября 2015г.	
ИНН:	165127655600	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком 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;		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	300 000 руб. 00 коп. (триста тысяч рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,66%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	1 980 руб. 00 коп. (одна тысяча девятьсот восемьдесят рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	300 000 руб. 00 коп. (триста тысяч рублей 00 коп.)	1 980 руб. 00 коп. (одна тысяча девятьсот восемьдесят рублей 00 коп.)
По одному страховому случаю:	300 000 руб. 00 коп. (триста тысяч рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 12 ч. 00 мин. 20.07.2018г. до 24 ч. 00 мин. 19.07.2019 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 20.07.2018 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
		4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		

0009749355

0009749355



9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.

 /Нуреева Р.И.

Представитель ООО «Зетта Страхование»



Давлатдин А.Ф.

ООО «ЗЕТТА СТРАХОВАНИЕ»
для поисков и
исследований
МФП
Москва



Приложение 4
к Руководству по заключению договоров страхования
0009431387

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп.
11тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ**
№ ПОО - 0009431387 от 27.03.2018г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценочная Компания «Аудит Сервис +»	
Юридический адрес:	420059, РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт д.6 оф.9	
Фактический адрес:	420059, РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт д.6 оф.9	
Серия и номер свидетельства ОГРН: серия 16 №007240716	Номер ОГРН: 1151690036574 ИНН: 1659158802	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценочная Компания «Аудит Сервис +»	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	600 000 000 руб. 00 коп. (шестьсот миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0.028%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	168 000 руб. 00 коп. (сто шестьдесят восемь тысяч рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	600 000 000 руб. 00 коп. (шестьсот миллионов рублей 00 коп.)	168 000 руб. 00 коп. (сто шестьдесят восемь тысяч рублей 00 коп.)
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	600 000 000 руб. 00 коп. (шестьсот миллионов рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	200 000 000 руб. 00 коп. (двести миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 14ч. 00 мин. 27.03.2018г. до 24 ч. 00 мин. 26.03.2019г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос: оплатить до	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
4-й взнос: оплатить до		
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.
9.2. Случай признается страховым, если:



0009431387

0009431387

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу. Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора)

<p>Страхователь/Представитель Страхователя: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах настоящего Полиса (договоре страхования), приложениях и Дополнительных Соглашениях к нему (если таковые имеются) мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p>Клиент: Аудиус Сервис Клиент: Аудиус Сервис</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p>  
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:

Дополнительное соглашение № 1

к договору страхования № ПОО - 0009431387 от 27.03.2018г.

г. Казань

09.11.2018г.

Мы нижеподписавшиеся, представитель компании ООО "Зетта Страхование" Давлетшин А.Ф., действующий на основании Доверенности № 968 от 02.10.2018г. с одной стороны, именуемый в дальнейшем Страховщик, и ООО «КонТраст», в лице Ибрагимов Р.В., действующего на основании Устава, именуемого в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

Внести следующие изменения в договор (полис) страхования:

В связи с переименованием Страхователя, в договоре (полисе) страхования ПОО - 0009431387 от 27.03.2018г., Страхователем считать Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст» (ООО «КонТраст»).

Основные условия:

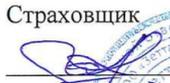
Данные изменения вступают в силу с 09.11.2018г..

Остальные условия остаются без изменений.

Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложение: Решение №6 Единственного участника Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценочная Компания «Аудит Сервис +», 1 на 1л.

Страховщик


Давлетшин А.Ф.


Страхователь


Ибрагимов Р.В.


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

299 (взят в расчет шенков)

Директор
ООО «КонТраст»

И. В. Ибрагимов
И. В. Ибрагимов

