



ОТЧЕТ № DK/100-088/O-19/3

об оценке Справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17 в составе:

Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общей площадью 6801,90 кв.м, кадастровый номер: 16:50:011815:23;

Земельный участок, общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый номер: 16:50:011815:18

ЗАКАЗЧИК:

АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

21 января 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

24 января 2020 г.

Москва, 2020



24 января 2020 г.

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № ДК/100-088/О-19 от 05 декабря 2019 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка Справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимого имущества в, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17 на дату оценки 21 января 2020 г., составляет без учета НДС:

73 489 323 (Семьдесят три миллиона четыреста восемьдесят девять тысяч триста двадцать три) рубля

Таблица 1. Результаты расчета Справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Справедливая (рыночная стоимость), руб.
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	51 940 340
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	21 548 983
	Итого:	73 489 323

Оценка была проведена по состоянию на 21 января 2020 г.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299; Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенной в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ; а также стандартами и правилами НП «СРО АРМО».

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

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./



ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление	3
1. Задание на оценку	5
2. Общие сведения	10
2.1. Основные факты и выводы	10
2.2. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	13
2.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
2.4. Основные термины и определения	14
2.5. Цели и задачи оценки	15
2.6. Основные принципы, используемые в оценке	16
2.7. Описание процесса оценки Объекта оценки	18
2.8. Подходы и методы, применяемые в оценке	18
2.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	20
3. Описание местоположения объекта оценки	22
3.1. Описание города Казани	24
3.2. Описание локального местоположения	28
4. Описание объекта оценки	29
4.1. Описание оцениваемых объектов	29
4.2. Фотографии объекта оценки	34
5. Позиционирование объекта оценки в секторах рынка	46
6. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту анализа, но влияющие на его стоимость	47
6.1. Характеристика социально-экономического положения России по итогам января-сентября 2019 г.	47
6.2. Характеристика социально-экономического положения Республики Татарстан в январе - ноябре 2019 г.	49
7. Анализ рынка недвижимости	50
7.1. Рынок инвестиций	50
7.2. Рынок земельных участков города Казани	52
7.3. Рынок офисной недвижимости города Казани по итогам II квартала 2019 г.	53
7.4. Рынок торговой недвижимости города Казани по итогам I квартала 2019 г.	55
8. Обоснование рыночного срока экспозиции и ликвидности объекта оценки	77
9. Анализ наиболее эффективного использования	79
9.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного	79
9.2. Наиболее эффективное использование помещений	80
10. Выбор подходов определения Справедливой (рыночной) стоимости	81
10.1. Выбор подходов определения Справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества	81



10.2. Выбор методов определения Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков	83
11. Определение Справедливой (рыночной) стоимости	87
11.1. Определение Справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	87
11.2. Определение Справедливой (рыночной) стоимости доходным подходом.....	112
12. Согласование результатов. заключительное решение о справедливой стоимости объекта	146
13. Сертификация оценки	148
14. Приложения	149
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	150
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщика, копии страхового полиса оценщика и исполнителя	150
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	158
Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки	158



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 3

к договору № DK/100-088/O-19 от 05.12.2019 г. об оценке имущества, составляющего **Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Коммерческая недвижимость»**

г. Москва

«21» января 2020 г.

АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость», в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности №Дов-0010/19 от 18.01.2019г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ», в лице генерального директора Данилова Павла Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», **согласовали настоящее Задание на оценку к договору от «05» декабря 2019 г. № DK/100-088/O-19 (далее – «Договор»):**

1.1. Оценку Объекта оценки по заданию на оценку осуществляет следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):

1.1.1. Данченко Анна Ивановна. Диплом о профессиональной переподготовке в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №7814 00001200 от 10.07.2014 г. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, в Федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого» №000146-008 от 12.05.2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006729-1 от 26.03.2018 г. со сроком действия до 26.03.2021 г., выданный на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №013891-2 от 11.07.2018 г. со сроком действия до 11.07.2021 г., выданный на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/70040/19 от 21.08.2019 г. на сумму 1000000 (один миллион) руб., срок действия: с 21.08.2019 г. по 20.08.2020 г.

1.1.2. Усанова Анна Владимировна. Диплом о профессиональной переподготовке в ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет «Институт дополнительного профессионального образования - «Высшая экономическая школа» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 0311 от 23.06.2015 г., Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» № 0017-013 от 22.09.2016 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006728-1 от 26.03.2018 г. со сроком действия до 26.03.2021 г., выданный на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» обязательного страхования ответственности

оценщика №0991R/776/70002/19 от 31.01.2019 г. на сумму 1000000 (один миллион) рублей руб., срок действия: с 01.02.2019 г. по 31.01.2020 г.

1.1.3. Измакова Ольга Анатольевна. Диплом о профессиональной переподготовке в Санкт-Петербургском инженерно-экономическом университете по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-1 №060330 от 04.07.2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007904-1 от «29» марта 2018 г. со сроком действия до «29» марта 2021 г., выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №005882-3 от «16» марта 2018 г. со сроком действия до «16» марта 2021 г., выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Страховой полис Страховое акционерное общество «ВСК» обязательного страхования ответственности оценщика №17005B4001873 на сумму 300000 (Триста тысяч) руб., срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 г.

1.2. Указанный в п. 1.1.1. – п. 1.1.3. Задания на оценку Оценщик является полномочными членами Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ» (место нахождения: г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, дом 13/3, к.1).

1.3. Цена услуг, указанных в п. 1.1 Договора, составляет 180 000 (сто восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (20%) 30 000 (тридцать тысяч) рублей 00 копеек. Цена услуг включает вознаграждение Исполнителя и все расходы Исполнителя на оценку Объекта оценки по настоящему заданию на оценку, является твердой и может быть изменена только по соглашению Сторон.

1.4. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в настоящем пункте, с учетом НДС, с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему заданию на оценку. В случае увеличения ставки НДС стоимость вознаграждения увеличивается на размер увеличения ставки НДС. Исполнитель выставляет счет на его доплату, а Заказчик обязуется оплатить такой счет в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня его получения.

1.5. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим заданием на оценку:

1. Выписки из ЕГРН/свидетельства о гос. регистрации прав;

2. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания;

3. Реестр арендаторов (rent roll) с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора, а также копии договоров аренды, по состоянию на дату оценки;

4. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.

1.6. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):

1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ.



2. Международные стандарты оценки (МСО-2017) в части, не противоречащей законодательству РФ.
 3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от «20» мая 2015 г. №297).
 4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. №298).
 5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «20» мая 2015 г. №299).
 6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от «25» сентября 2014 г. №611).
 7. Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утв. Приказом Министерства экономического развития РФ от «01» июня 2015 г. №327).
 8. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, в котором состоит Оценщик, указанный в п. 1.1 Задания на оценку.
- 1.7. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):
- Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6 801,90 кв. м, инв. №3933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского, д. 17. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:23. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АН №639102 от 20.08.2014 г.
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2 773 кв. м, адресу (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:18. Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АН №639099 от 19.08.2014 г.
- 1.8. Цель оценки: Определение справедливой стоимости
- 1.9. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» (далее – «фонд») и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
- 1.10. Вид стоимости: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- 1.11. Дата оценки: «21» января 2020 г.
- 1.12. Допущения, на которых должна основываться оценка:
- 1.12.1. Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность

предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.

1.12.2. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

1.12.3. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

1.12.4. Предполагается, что характеристики Объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.

1.12.5. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре Объекта оценки, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.

1.12.6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1.12.7. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта оценки.

1.12.8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

1.12.9. Оценка проводится исходя из предположения, что Объект оценки на дату оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).

Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки;

Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;

В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки;

Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;

Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

1.13. Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

1.14. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

1.15. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки: право общей долевой собственности.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:

- здание – аренда, доверительное управление;
- земельный участок – доверительное управление.

1.16. Срок проведения оценки: 10 (Десять) рабочих дней со дня подписания настоящего Задания на оценку и получения от Заказчика необходимой информации/документации, указанной в п. 1.17 Задания на оценку по Объекту оценки. При получении от Исполнителя письменного обоснованного запроса на предоставление дополнительных документов по Объекту оценки, срок оказания услуг может увеличиться по согласованию с Заказчиком на время предоставления таких документов.

1.17. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.

1.18. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Заказчика
По доверенности



/ В.Ф. Алифировец /

От Исполнителя
Генеральный директор



/ П.В. Данилов /



2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основные факты и выводы

I. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	1. Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахида, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахида, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18
Краткое описание земельного участка	
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахида, дом 17
Общая площадь земельного участка	2773,0 кв.м
Кадастровые номера	16:50:011815:18
Оцениваемые права	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство административно-торгового здания
Наличие улучшений на земельном участке	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, общей площадью 6801,90 кв.м
Коммунальное обеспечение	Все коммуникации
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	16 464 000,00
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Краткое описание улучшений	
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахида, дом 17
Общая площадь зданий, кв. м	6801,90 кв.м
Имущественные (оцениваемые) права на объект	Право собственности
Год постройки здания	1962 г.
Год капитального ремонта (реставрации) здания	2002 г.
Общее состояние	Хорошее, состояние отделки фасада – хорошее, состояние отделки внутренних помещений – хорошее
Текущее использование улучшений	В настоящее время оцениваемое здание эксплуатируется в качестве административно-торгового здания
Коммунальное обеспечение	Все коммуникации
Обременения, ограничения, правопритязания	Аренда, доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	350 757 046,27
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата проведения оценки	21 января 2020 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» (далее – «фонд») и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость



Денежная единица	Справедливая (рыночная) имущества определена в данном Отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	DK/100-088/О-19/3
Дата составления Отчета	24 января 2020 г.
Основание для проведения работ по оценке	Договор № DK/100-088/О-19 от 05 декабря 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета, т.е. до 24 июня 2020 г.
СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ¹	
Наименование	АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Место нахождения	121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3/1, этаж 20
ОГРН	1027739007570 от 22.07.2002 г.
ИНН/КПП	7710183778 / 773001001
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Наименование	АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Коммерческая недвижимость»
Место нахождения	121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 3/1, этаж 20
ОГРН	1027739007570 от 22.07.2002 г.
ИНН/КПП	7710183778 / 773001001
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105062, г. Москва, Фурманский пер., д. 9/12
Почтовый адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0991R/776/70039/19-1 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2019 года по 20 августа 2020 года включительно
СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ (ОЦЕНЩИКАХ) ИСПОЛНИТЕЛЯ	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Профессиональное образование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке рег. №1685 бланк 7814 №00001200 от 12.07.2014 г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в СРО	Член Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ». Реестровый номер №1185. Свидетельство о членстве №0915, дата выдачи 28.09.2014 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №006729-1 от 26.03.2018 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0991R/776/70040/19 выдан страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей срок действия с 21 августа 2019 года по 20 августа 2020 года включительно
Стаж	с 2008 года
Телефон	(495) 120-02-40
Электронная почта	info@dekart-group.ru

¹ По информации <https://www.rusprofile.ru>



Почтовый адрес	По месту нахождения Исполнителя
II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ	
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ	
Перечень документов по объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики	См. подраздел 2.10. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения»
Перечень использованных при оценке данных	Web-сайты: http://economy.gov.ru , https://mtuf.ru , http://dgi.mos.ru/torgi , http://moscow.gks.ru , http://russiaindustrialpark.ru , http://afkgroup.com , http://russiaindustrialpark.ru , http://cbre.vo.llnwd.net , www.cian.ru , www.domofond.ru , www.zdanie.info

III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА**СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Подход	Вес (при согласовании)	Значение
Доходный подход, руб.	60,00%	69 810 096
Затратный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	40,00%	79 008 164
Рыночная стоимость, руб.		73 489 323
Стоимостные показатели по объектам		
№ п/п	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, рублей, без учета НДС ²
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	51 940 340
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	21 548 983
	Итого:	73 489 323

² В соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ земельные участки не признаются объектом налогообложения НДС. Налогом на добавленную стоимость облагаются только улучшения земельного участка



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

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Основные допущения и ограничительные условия:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам.
- Оценщики не проводили никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров, оцениваемого имущества и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика и Собственников, считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком и Собственниками.
- При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов. В частности, это касается вредных веществ в почве или в использованных материалах.
- Мнение Оценщиков относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Согласно данным, предоставленным специалистами Заказчика, Объект оценки находится в аренде, однако, в рамках настоящего отчета в соответствии с Задаaniem на оценку Оценщик рассчитывает стоимости оцениваемого имущества без учета вышеуказанного обременения.

2.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

- Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в последней редакции), являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.
- Федеральными стандартами оценки, вступившими в силу с 29 сентября 2015 г.:
 - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;
 - «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;
 - «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299;
 - «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. №611.
 - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, в части, не противоречащей законодательству РФ.
 - Международные стандарты оценки (МСО-2017) в части, не противоречащей законодательству РФ.



Федеральные стандарты оценки применяются на основании того, что согласно действующему законодательству РФ являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО»: Правила и стандарты утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008.
- Стандарт организации «Общества профессиональных экспертов и оценщиков», утвержденный Протоколом от «04» июля 2008 г. № 28/08
- Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности № СТ/1-ССПОД.ОПЭО
- Общие положения о порядке проведения оценки № СТ/4-ССПОД.ОПЭО.

2.4. Основные термины и определения

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения.

Стоимость – экономическая категория, выражающая оценку ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в конкретном месте в соразмерных единицах эквивалента, обычно денежных единицах.

Виды стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

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

При определении **стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации, т.е. это зафиксированный в договоре показатель сделки.

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Подход к оценке- совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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.

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

2.5. Цели и задачи оценки

Согласно Договору №DK/100-088/O-19 от 05 декабря 2019 г.:

Цель оценки: Определение Справедливой (рыночной) стоимости имущества.

Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» (далее – «фонд») и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и Федеральному стандарту оценки №2, утвержденному приказом №298 Минэкономразвития России 20.05.2015 г., при определении Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки «определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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».

Международными стандартами оценки рыночная стоимость собственности определена как «расчетная величина - денежная сумма, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения».

Комментарии к данному определению:

«*расчетная цена...*» относится к цене в денежном выражении, могущей быть уплаченной в процессе коммерческой сделки. Рыночная стоимость измеряется как наиболее вероятная цена, которая реально может быть получена на дату оценки на рынке, удовлетворяющем условиям определения Справедливой (рыночной) стоимости. Это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена. При расчете не учитываются цены, завышенные или заниженные за счет особых условий или обстоятельств сделки.



Фраза «...*имущество должно переходить...*» подчеркивает, что стоимость собственности является величиной именно расчетной, нежели реальной ценой продажи. Это цена, по которой по ожиданиям рынка на дату оценки должна состояться сделка по продаже данной собственности.

Фраза «...*на дату оценки...*» выражает привязку расчетной Справедливой (рыночной) стоимости к конкретной дате. В силу того, что рыночные условия могут меняться, вычисленное для другого момента времени значение стоимости может быть неверным или некорректным.

Фраза «...*между добровольным покупателем...*» относится к тому, у кого есть мотивы купить, но его никто и ничто не принуждает это делать. Такой покупатель не готов платить любую цену - ни по слишком горячему желанию ни по острой необходимости.

Фраза «...*добровольный продавец...*» не сгорает от желания продать, ни вынужден продавать во что бы то ни стало по любой цене, а также не склонен настаивать на цене, если она не считается разумной на текущем рынке. Добровольный продавец заинтересован продать имущество на рыночных условиях после адекватного маркетинга по максимальной из возможных на открытом рынке цен, какова бы ни была эта цена.

Фраза «...*каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо...*» предполагает, что и добровольный продавец и добровольный покупатель в достаточной степени информированы о сущности и характеристиках продаваемого имущества, его существующем использовании и потенциальном применении, а также о состоянии рынка на дату оценки. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки, а не некое предвидение ситуации.

«Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Оцениваемые права

- На улучшения – право собственности
- На земельный участок – право собственности

Определение оцениваемых прав:

Статья 209 главы 13 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет содержание права собственности следующим образом:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

2.6. Основные принципы, используемые в оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», при составлении отчетов оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Принцип существенности – в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.



Принцип обоснованности – информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Принцип однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

Принцип проверяемости – состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

Принцип достаточности – отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Помимо принципов, изложенных в ФСО № 3, процесс оценки базируется на определенных оценочных принципах. Эти принципы были сформулированы в результате многолетнего опыта отечественных и зарубежных оценщиков и являются теоретической базой оценки. Все принципы взаимосвязаны между собой, но условно их можно разделить на несколько категорий.

Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя):

Принцип полезности говорит о том, что объект оценки обладает стоимостью лишь в том случае, если он может быть полезно собственнику (т.е. способен удовлетворять какие – либо потребности собственника).

Принцип ожидания заключается в том, что стоимость имущества зависти от прибыли, которая может быть получена от его использования в будущем.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принципы, связанные с эксплуатацией собственности:

Принцип вклада говорит о том, что сумма прироста стоимости имущества в результате привнесения какого – либо нового фактора (актива) должна быть больше затрат на принесение этого фактора (актива).

Принцип остаточной продуктивности приписывает земле, на которой расположено имущество, ту часть от его дохода, которая остается после вознаграждения других привлеченных ресурсов – труда, капитала и предпринимательства.

Принцип предельной производительности говорит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако уже замедляющимися темпами, пока прирост стоимости не станет меньше, чем затраты на добавленные ресурсы.

Принцип сбалансированности гласит, что максимальный доход от эксплуатации актива можно получить при соблюдении оптимальных величин всех факторов эксплуатации.

Принципы, связанные с рыночной средой:

Принцип соответствия заключается в том, что для максимизации стоимости актива, он должен соответствовать требованиям рынка по оснащенности производства, требованиям доходности, градостроительным решениям и т.д.

Принцип регрессии говорит, что рыночная цена объекта оценки с излишними, с точки зрения рынка, улучшениями, вероятно, не будет отражать его реальную стоимость и затраты на его формирование.

Принцип прогрессии предполагает возможность увеличения рыночной цены имущества в результате положительного влияния от функционирования объектов, расположенных рядом.

Принцип конкуренции сводится к следующему: конкуренция ведет к снижению чистых доходов, поэтому при прогнозировании будущих доходов от эксплуатации актива, конкуренцию необходимо учитывать либо за счет прямого уменьшения потока доходов, либо за счет увеличения фактора риска.



Принцип зависимости от внешней среды достаточно очевиден – политические, экономические, социальные изменения влияют на конъюнктуру рынка, уровень цен и, соответственно, стоимость актива меняется.

Принцип изменения – стоимость имущества изменяется с течением времени.

Принцип экономического разделения: при возможности, имущественные права нужно разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта.

Принцип наиболее эффективного использования – это поиск разумного и возможного варианта использования, которое обеспечит ему наивысшую стоимость.

2.7. Описание процесса оценки Объекта оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:

Осмотр объекта оценки: на данном этапе Оценщик осматривает и фотофиксирует объект оценки. Основные сведения о техническом состоянии и характеристиках Объекта оценки получены из документации, словесной информации предоставленных Заказчиком и фотоматериалов. По информации Заказчика незарегистрированных обязательств и прав, нормативов, по аренде и т.п. не имеется. Согласно соглашению эксперты не должны проводить относительно них дальнейших исследований.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами по загородной недвижимости.

Применение подходов к оценке объекта, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки Справедливой (рыночной) стоимости объекта рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводится обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В данном Отчете при определении Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки оценщики использовали затратный, сравнительный и доходный подходы.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщики взвешивают достоинства и недостатки каждого, и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

Подготовка Отчета о рассчитанной стоимости. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного Отчета.

2.8. Подходы и методы, применяемые в оценке

Описание общепринятых подходов и методов, применяемых в оценке недвижимого имущества

Проведение оценки Справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:



- Сравнительный подход;
- Доходный подход;
- Затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задачи) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

При определении Справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Затратный подход

Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках, при оценке земельных участков.

При расчете Справедливой (рыночной) стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемыми объектами по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении Справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, в рамках сравнительного подхода, Оценщики должны использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете.

Таким образом, сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость



на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода обязательное условие - достоверность и полнота информации.

Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объектов недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение Справедливой (рыночной) стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

- Методом прямой капитализации;
- Методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

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

Данный отчет выполнен на основании документации по объекту оценки предоставленной Заказчиком оценки и данных информационных ресурсов, указанных в нижеследующей таблице.

Копии предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Таблица 2. Документы, предоставленные Заказчиком оценки и другие используемые источники информации

Тип данных	Источник информации
Описание местоположения объекта оценки	По данным Web-сайтов: maps.yandex.ru, http://ru.wikipedia.org/, www.e-atlas.ru
Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 19 августа 2014 г. серия 16-АН № 639099 2. Свидетельство о государственной регистрации права от 19 августа 2014 г. серия 16-АН № 639102 3. Выписка из ЕГРН 16/ИСХ/20-11077 от 13 января 2020 г. 4. Выписка из ЕГРН 16/ИСХ/19-42974 от 13 января 2020 г.



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

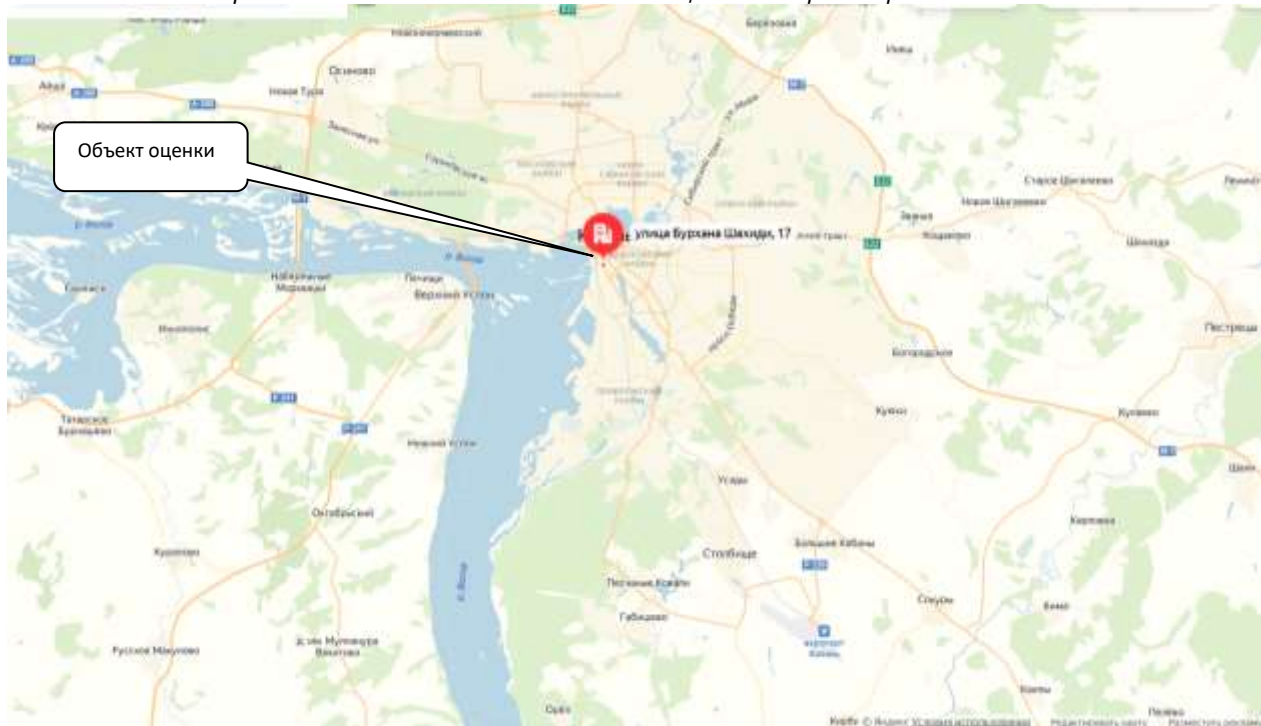
+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

<i>Тип данных</i>	<i>Источник информации</i>
	5. Выписка из ЕГРН от 18 января 2020 г. № 16-0-1-218/4002/2019-246
<i>Анализ социально-экономического положения России и города Казани</i>	По данным Федеральной службы государственной статистики: http://www.gks.ru ; Минэкономразвития: http://economy.gov.ru ;
<i>Анализ рынка коммерческой недвижимости города Казани</i>	По данным интернет-сайтов: http://afkgroup.com ; http://cian.ru ; https://ud-group.com
<i>Данные, используемые в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов</i>	Дополнительная информация по объектам аналогам (копии интернет-страниц) приведена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке, где информация применялась

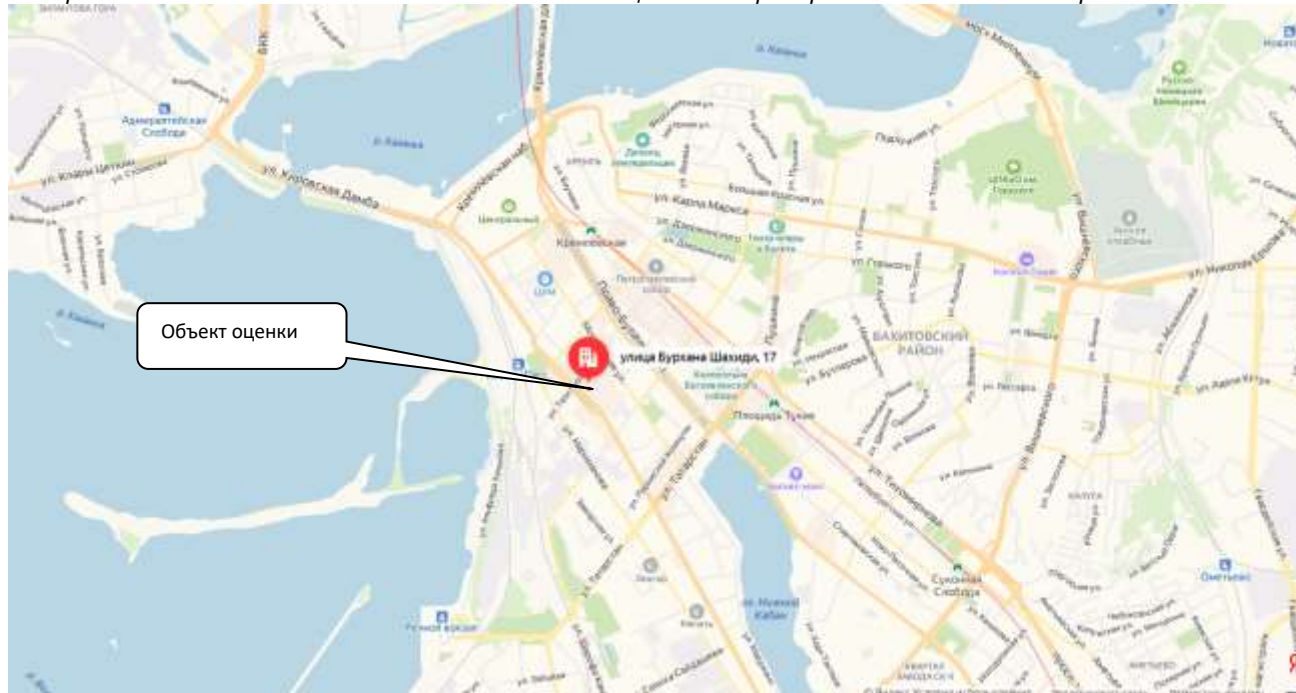
3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в границах района Вахитовский города Казани

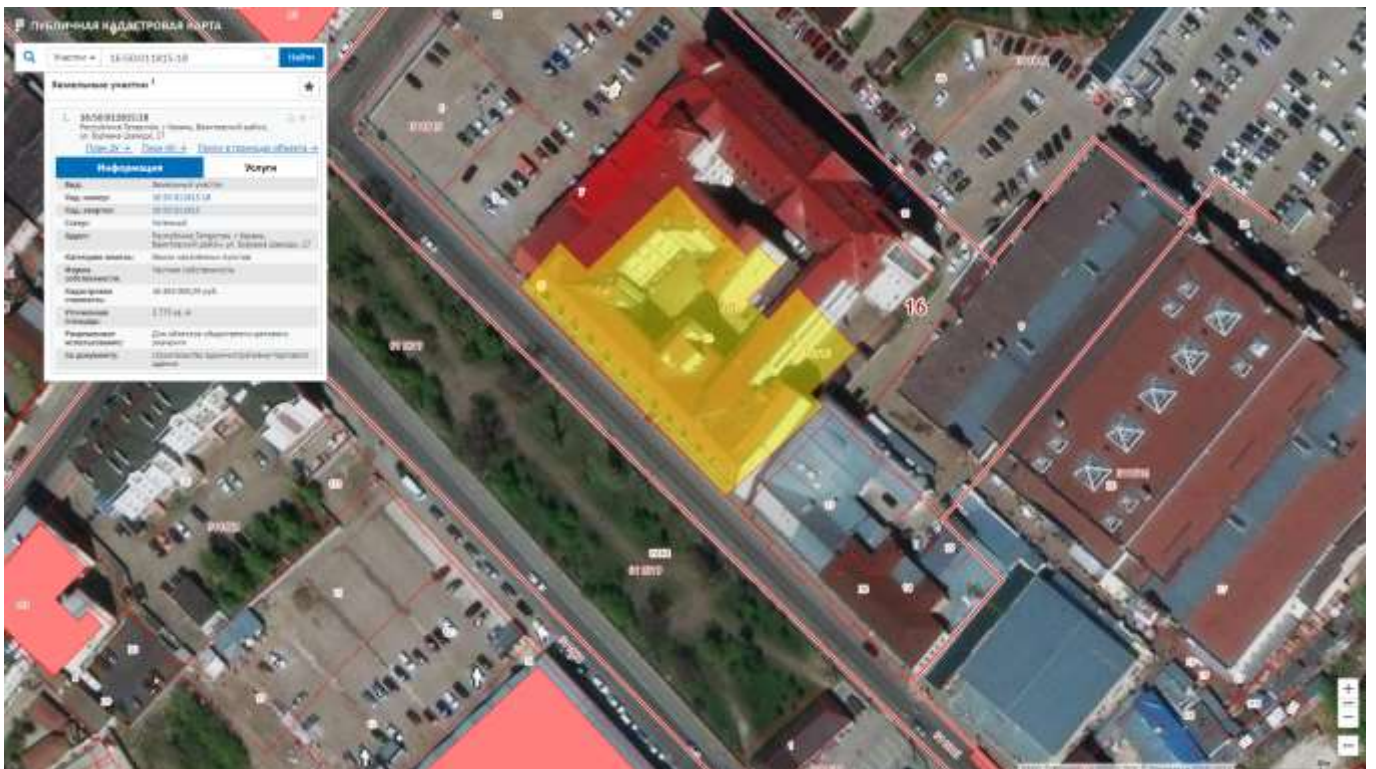
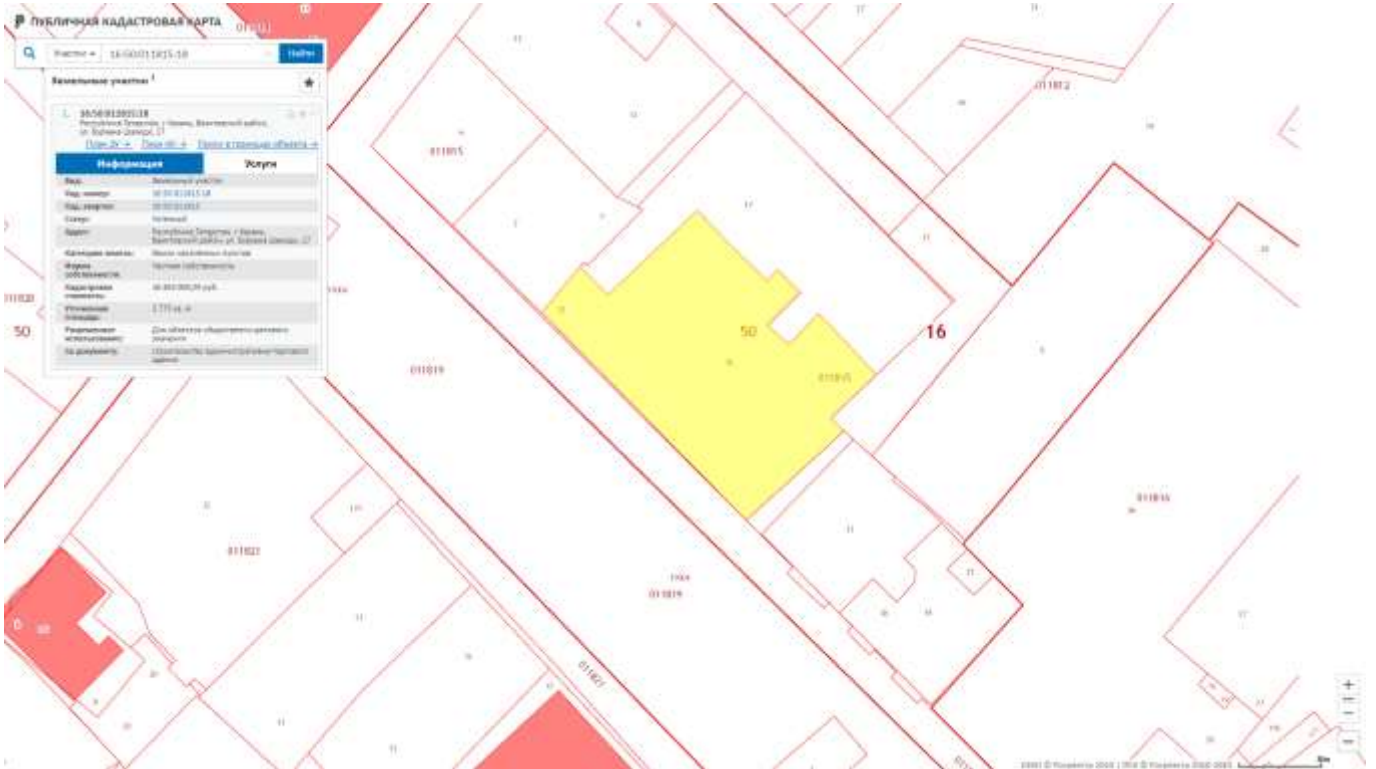
Карта-схема 1. Расположение Объекта оценки на карте города Казани



Карта-схема 2. Район местоположения Объекта оценки на карте района Вахитовский города Казани



Карта-схема 3-4. Кадастровая карта земельного участка площадью 2773,0 кв.м,





3.1. Описание города Казани³

Общие сведения и история Казани

Казань — это столица республики Татарстан, город-порт площадью 425,3 кв. км., расположен на левом берегу реки Волги в месте, где в нее впадает река Казанка. Последняя делит город на две приблизительно равные части. Официальный 1000-летний юбилей город отпраздновал в 2005 году.

До прихода татаро-монгол существовал Великий город — столица Волжской Булгарии, основанный тюркоязычными племенами, булгарами, которые переселились с Урала, низовий рек Дона и Волги. Во времена татаро-монгольского нашествия Булгария была разрушена до основания, и часть спасшихся жителей города переселились в небольшой городок на берегу реки Казанки, расположенного севернее бывшей столицы. Поволжские булгары подчинились Золотой Орде и стали постепенно именовать себя татарами.

В 1522 году политическая ситуация изменилась, правящий в то время Казанский хан перешел на сторону Османской империи, так как был уверен, что усиление позиций Турции приведет к падению Руси. С этого момента отношения между Москвой и Казанью стали враждебными, и в октябре этого года Казань была захвачена войском Ивана Грозного. Город был освящен по православному обычаю, был назначен Архиепископ и Казанское ханство стала первым царством, целиком присоединенным к Руси. Вот почему Казань, с ее восточным стилем и исламом, является совершенно русским городом.

Климат и экология Казани

Казань — город с умеренно-континентальным климатом. Здесь не редки сильные морозы зимой и палящий зной летом. Температурный максимум зафиксирован в 2010 году — в тени +39, а минимум в 1942 году (-46 градусов). Средняя температура зимой -9-12, летом + 17-20. С конца марта по середину октября в основном устанавливается устойчивая плюсовая температура, с конца октября по середину марта — устойчивая минусовая.

Как и большинство больших городов, Казань имеет загрязненный воздух и воду в окружающих и протекающих по ее территории реках — Казанке и Волге, а также озерах, расположенных в городской черте (верхнее, среднее и нижнее озеро Кабан). Однако город является единственным в России мегаполисом, который полностью перерабатывает свои отходы. Казань не входит в число российских городов, имеющих крайне неблагоприятную экологическую обстановку.

Площадь зеленых насаждений составляет всего лишь 20% от требуемой нормы, в основном дефицит зеленых зон испытывают районы многоэтажных застроек.

Население Казани

По состоянию на начало 2014 года население Казани насчитывает 1 190 850 человек. Вокруг города расположены 6 муниципальных районов и 3 небольших городка, вместе с самой Казанью они образуют Казанскую агломерацию. Общая численность этого объединения составляет более полутора миллиона человек. С 2009 года наблюдается прирост населения, не только за счет увеличения рождаемости, но и вследствие миграционного притока людей.

В Казани проживают люди 115 национальностей. На первом месте-русские (48,6%), на втором — татары (47,6%). В пятерку лидеров входят азербайджанцы, украинцы и чувашаи.

Районы и недвижимость Казани

Протяженность города с юга на север составляет 29 км, с востока на запад — 31 км. Центральная, юго-западная и западная часть города на протяжении 15 км расположена вдоль реки Волга, через которую вдоль западной границы построен мост. Через середину города с северо-востока на запад протекает река Казанка, которая делит город на две примерно одинаковые половины. Они связаны между собой линией метрополитена, которая проходит под водой, одним мостом (Милениум) и тремя дамбами — Ленинской, Кировской и третьей транспортной дамбой, связывающей Советский и Ново-Савиновский районы. Вся территория города делится на 7 районов.

³ <https://nesiditsa.ru/city>



Вахитовский район

Центр города — это Вахитовский район. В нем более 460 построек относятся к памятникам архитектуры, на многих из них расположены мемориальные доски с описанием значимых для истории людей, которые жили или работали в этих зданиях. Кроме исторической ценности, центр города еще является скоплением учреждений культуры и искусства. На его территории располагаются 6 театров и 15 музеев, а также почти все Казанские институты и университеты.

Вахитовский район является самым зеленым — на его территории располагаются в общей сложности 64 парка и сквера. С 1996 года в городе идет программа ликвидации ветхого жилья. До начала этой городской перестройки центр города выглядел довольно контрастно: здания администрации, институтов и прочие значимые для горожан сооружения соседствовали с унылыми трущобами. Под стать им были и дворы: мусор и грязь, стаи бездомных псов и прочие прелести трущобного быта. И население в нем проживало соответствующее, в большинстве так называемые «неблагополучные семьи».

Соответственно, цены на жилье одни их самых высоких в городе. Средняя стоимость квадратного метра более 2000 долларов, максимум зафиксирован при продаже многоуровневой квартиры порядка 10 000 долларов.

Есть в центре и частные дома. Поселок нефтяников состоит из коттеджей в центре на берегу реки Казанки, сразу за дворцовой площадью, в трех минутах ходьбы от здания правительства республики. Он был построен к 1000-летию города на средства нефтяников г. Альметьевска для чиновников этого города и других гостей на юбилейные торжества, сейчас там проживает городская элита.

Кировский район

Расположен на Северо-Западе. В городе его называют «Заречье», именно так он первоначально именовался с момента образования. В его состав входит 12 крупных поселков вдоль реки Волги. Центральная часть довольно небольшая, на её территории расположены довольно невзрачные жилые дома, построены во времена советской власти. Но в настоящее время активно ведутся стройки и возводятся новые жилые здания, в том числе — элитное жилье.

Коренное население района состоит в основном из рабочих. На территории района расположены местные телевизионные компании, «Эфир» и «Вариант», речной техникум и физкультурный институт. Район активно застраивается коттеджными поселками за территорией города, которые состоят как из индивидуальных домов, так и таун-хаусов. Благо территория позволяет, на всем протяжении реки Волга вдоль трассы, ведущей на город Зеленодольск, расположены большие участки свободной от построек земли.

Соответственно цены на жилье варьируются в пределах района. Если в центральной части квадратный метр вторичного жилья стоит порядка 40 000 рублей, то в элитных коттеджах, которые продают «под ключ», цена уже гораздо выше.

Московский район

Это довольно молодой район. Он образовался в процессе постройки крупных промышленных предприятий, в основном химических и машиностроительных, на его территории их более 40. Это и известные на всю страну «Казаньоргсинтез», «Тасма», «Татхимфармпрепараты», несколько транспортных предприятий и многие другие.

Жилые здания района в основном построены в 50-60х годах XX века, большинство квартир в них именуется «сталинки». Внешне красивые дома, с башенками и арками, внутри представляют довольно странное сочетание больших комнат с высокими потолками, и крошечных кухонь, прихожих и коридоров. Поэтому многие квартиры были перепланированы жильцами для удобства проживания.

Промышленные предприятия практически не граничат с жилыми кварталами, они расположены в промзоне, в сторону выезда из города. Завод Оргсинтез расположен довольно далеко от мест проживания людей, поэтому на общую атмосферу загрязнения городского воздуха оказывает относительное влияние.

Цены на жилье в Московском районе колеблются от 55 000 рублей за квадратный метр в типовой «ленинградке» или «сталинке» до 100 000 в элитном жилом комплексе.

Авиастроительный район



Является промышленным районом, находится в северной части города. Здесь расположены крупные объекты машиностроительной отрасли — КАПО им. Горбунова (авиационное производственное объединение), Казанский вертолетный завод, КМПО (моторостроительное объединение).

Цены на жилье варьируются в значительном диапазоне, в поселках можно купить готовый дом за 1 000 000 рублей, тогда как к новым жилищным комплексам квадратный метр элитной квартиры стоит более 60 000 рублей.

Ново-Савиновский район

В городе данную территорию называют «Квартал». Район расположен на северо-востоке города и является типичным спальным районом. Здесь очень мало промышленных объектов, за исключением хлебозаводов и завода Электрон, основную массу составляют типичные многоэтажные микрорайоны с развитой инфраструктурой. Для горожан построены многочисленные торгово-развлекательные центры, спортивные объекты, парки и т. д.

Цены за квадратный метр жилья на «Квартале» — в диапазоне от 60 000 рублей в типовой многоэтажке до 150 000 за метр в элитном жилом комплексе на первой линии от Казанки.

Приволжский район

Сочетает в себе жилые микрорайоны и зону промышленных предприятий. Они представлены различными отраслями, в числе 47 предприятий заводы металлообработки и машиностроения, нефтехимические и деревообрабатывающие предприятия, заводы по производству продуктов питания и электроэнергетические предприятия.

Цены на жилье колеблются от 50 000 рублей за квадратный метр вторичного типового жилья до 100 000 в доме элитной постройки. Впрочем, в небольших домах, расположенных близко к промзоне, можно купить относительно недорогое жилье, по 30 000 за метр. Однако контингент там своеобразный, инфраструктура развита слабо и до центра города добираться довольно далеко.

Советский район

Расположен в восточной части города, считается самым крупным по численности населения. Жилые микрорайоны построены вдоль Сибирского тракта и на территории Танкодрома. Отдельные спальные районы — Азино и Азино-2 были построены в начале программы ликвидации ветхого жилья в городе, поэтому большинство жителей составляют переселенцы из центрального района города.

Жилые микрорайоны соседствуют с 17 промышленными предприятиями, на территории района расположены 17 конструкторских бюро и научно-исследовательских институтов. Жилые дома в основном «хрущевского» проекта, малогабаритные квартиры и небольшие двory. Но есть и современные элитные застройки, например — жилой комплекс «XXI век». Соответственно ценовой диапазон квадратного метра составляет от 50 до 100 000 рублей за единицу.

Инфраструктура города

Попаст в город можно на самолете, приземлившись в международном аэропорту «Казань», на поезде — в городе два железнодорожных вокзала, центральный и транзитный, на пароме через речной вокзал или на автобусе, построены два автовокзала, в центре города и на окраине.

Основной вид транспорта в Казани — автобусы. Почти 80% пассажиров ежедневно перемещаются на городских автобусах 93-х маршрутов. Казань неофициально называют городом красных автобусов. Еще несколько лет назад добраться с одного отдаленного от центра района до другого было не просто, однако в течении последних 5 лет ситуация радикально изменилась. По инициативе нынешнего мэра города вся система городского транспорта была реформирована в 2007 году, с линий были убраны частные маршрутные такси — пассажирские «Газели», а автопарк оснастили средними и малыми автобусами, оснащенные системой спутниковой навигации. На большинстве остановок общественного транспорта установлены информационные щиты, где можно отследить время прибытия того или иного маршрута. Все автобусы оснащены двигателями стандарта «Евро-3», большинство из них имеет низкий пол для удобства перемещения пассажиров на инвалидных колясках и родителей с детьми. На сегодняшний день добраться практически в любое место города достаточно просто и недолго, если нет больших пробок.

Дороги перегружены, а их состояние зачастую не соответствуют нормам. Текущим ремонтом дорог соответствующие службы занимаются довольно вяло. Всплеск авторемонтных работ жители города обычно



наблюдают к концу августа каждого года. Все дело в том, что 30 августа город празднует день рождения, этот день является официальным выходным для всех казанцев. И обычно к этому дню городские власти наводят порядок на улицах и дорогах. Но насладиться ровными дорогами автолюбителям удастся в течение очень короткого промежутка времени, быстро наступает осень, вслед за ней зима, а весной все дороги — снова в ямах.

Состояние жилищно-коммунального комплекса Казани вполне удовлетворительное. Летом существует проблема отсутствия горячей воды в тех домах, где существует централизованная подача. В некоторых районах города это затягивается на несколько недель. Многие дома, построенные с 50 по 80-е годы прошлого века имеют газовые колонки, их эта проблема не касается. Случаются в городе локальные аварии — перебои с электроснабжением и водоснабжением. Как правило, коммунальные службы в большинстве случаев реагируют оперативно и быстро приводят коммуникации в норму. При перебоях водоснабжения городские власти обеспечивают население микрорайонов водой, которая привозится в цистернах.

Казанские дети вполне обеспечены школами, лицеями и гимназиями, где проводятся углубленное обучение различным дисциплинам — иностранным языкам, математике, физике и прочим предметам. В большинстве случаев образование бесплатное, но есть и платные образовательные услуги. С детскими садами ситуация обстоит гораздо хуже. Рождаемость в городе держится на довольно высоком уровне, а строительство детских садов отстает от темпов естественного прироста населения. На очередь в детские сады становятся сразу после рождения ребенка, но в большинстве случаев по достижению им двух лет свободных мест в ДОУ не оказывается. Если раньше детсады были у каждого крупного предприятия на балансе, то теперь они находятся на муниципальном обеспечении.

Предприятия и работа в Казани

Город является одним из крупнейших промышленных и финансовых центров в России. Более 1700 производственных предприятий, огромное число финансовых фирм и компаний, оказывающих различные услуги, и много других показателей вывели Казань на первое место среди российских городов в рейтинге благоприятных для работы и бизнеса мегаполисов.

Уровень безработицы в Казани колеблется в пределах 2%. Среди трудящегося населения на первом месте по количеству находятся работники производственных предприятий, далее по убывающей — занятые в строительстве, торговле, осуществляющие транспортные услуги и связь, преподаватели и медицинские работники.

По обеспеченности населения торговыми площадями Казань занимает лидирующую позицию, обгоняя Москву и другие крупные российские города. Торговые центры, как правило, сочетают в себе развлекательный комплекс. Практически во всех имеются рестораны, игровые залы, кинотеатры и места для досуга родителей с детьми. В каждом из семи районов города есть центральные рынки и множество менее крупных рыночных торговых площадей, расположенных внутри жилых микрорайонов.

Достопримечательности Казани

Самая старая достопримечательность города — Казанский кремль. Он официально включен Юнеско в перечень объектов всемирного наследия. На его территории находится Спасская башня и Благовещенский собор, а также расположена официальная резиденция и аппарат президента Татарстана.

В 2005 году на территории Казанского кремля было завершено строительство мечети Кул-Шариф по аналогии с существовавшей в древние века главной мечетью Казанского ханства. Отдельная история существует у падающей башни Сююмбике. Пр преданию, царица Сююмбике бросилась с этой башни, не пожелав подчиниться завоевателю Казани — Ивану Грозному.

Центр города — это сплошной набор достопримечательностей. Здесь можно пройтись по пешеходной улице Баумана, ее называют Казанским Арбатом. Послушать уличных музыкантов или посидеть в уютном кафе, которые встречаются через каждые 20 метров. Можно заглянуть в Дом Татарской кулинарии и отведать блюда национальной кухни. Традиционная татарская кухня — это пища кочевников, мясо и тесто. Здесь вам предложат традиционные перемячи, беляши, эчпочмаки, лапшу и многое другое.

Недалеко от города расположено уникальное Голубое озеро, диаметром около 30 метров и глубиной 17 метров. Это настоящая карстовая воронка, которая образовалась много веков назад в результате разлома земной коры. Это озеро примечательно тем, что вода в нем круглый год одной и той же температуры, +4

градуса. Подземные ключи снабжают озеро чистой водой с уникальным составом солей, в ней много сернокислого калия. Вода имеет отчетливый голубую окраску и по составу солей напоминает морскую. Это излюбленное место дайверов и любителей активного отдыха.

Другими важными достопримечательностями становятся новые спортивные объекты, большинство из которых уже построены и введены в эксплуатацию. Всего их будет 36, новых стадионов и центров для проведения Универсиады и последующему развитию спорта в республике.

3.2. Описание локального местоположения

Объект оценки расположен в районе Вахитовский города Казани.

Объект оценки расположен на территории района с удовлетворительно развитой инфраструктурой.

В таблице ниже представлены основные характеристики местоположения Объекта оценки.

Таблица 3. Общая характеристика территории вблизи Объекта оценки

Наименование показателя	Описание / значение
Локальное расположение	Объект оценки расположен в границах района Вахитовский города Казани
Ближайшие автомагистрали	Трасса М7 –около 10 км
Значимость автомагистрали	Высокая
Транспортная доступность	Хорошая, подъезд может осуществляться как личным, так и общественным автотранспортом.
Уровень транспортных потоков в непосредственной близости	средний
Удаленность от центра города	Оцениваемый объект расположен в центральной части города
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка района Вахитовский города Казани
Экологическая обстановка	Хорошая

Выводы:

1. Объект оценки расположен в границах района Вахитовский города Казани.
2. Транспортная доступность – хорошая.
3. Экологическая обстановка – хорошая
4. Ближайшее окружение: жилая и коммерческая застройка района Вахитовский города Казани.



4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Описание оцениваемых объектов

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17.

Оцениваемый объект представляет собой объекты административно-торгового здания в составе:

Таблица 4. Балансовые и кадастровые стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Площадь	Кадастровая стоимость объекта ⁴ , рублей	Балансовая стоимость объекта ⁵ , рублей
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	6801,90	350 757 046,27	76 001 000,00
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	2773,0	16 464 000,00	--

⁴ На основании данных сайта: Rosreestr.ru

⁵ На основании данных предоставленных Заказчиком: Балансовой справки по состоянию на 03 декабря 2019 г.



Таблица 5. Сведения из официальных источников о местоположении и кадастровой стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Информация об оцениваемом недвижимом имуществе на основании данных Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal) и Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)																																				
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	<p>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</p> <p>Объект капитального строительства</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table><tr><td>Кадастровый номер:</td><td>16:50:011815:23</td></tr><tr><td>Статус объекта:</td><td>Ранее учтенный</td></tr><tr><td>Дата постановления на кадастровый учет:</td><td>12.11.2013</td></tr><tr><td>Площадь ОКС'а:</td><td>6801,9</td></tr><tr><td>Единица измерения (код):</td><td>Квадратный метр</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>350757046,27</td></tr><tr><td>Дата внесения стоимости:</td><td>14.12.2014</td></tr><tr><td>Дата утверждения стоимости:</td><td>09.12.2014</td></tr><tr><td>Дата определения стоимости:</td><td>01.01.2014</td></tr><tr><td>Адрес (местоположение):</td><td>Республика Татарстан, г Казань, ул Бурхана Шахиди, д 17</td></tr><tr><td>(ОКС) Тип:</td><td>Здание (Нежилое здание, Административно-торговое здание)</td></tr><tr><td>(ОКС) Этажность:</td><td>5</td></tr><tr><td>(ОКС) Подземная этажность:</td><td>1</td></tr><tr><td>(ОКС) Материал стен:</td><td>Кирпичные</td></tr><tr><td>(ОКС) Ввод в эксплуатацию:</td><td>1962</td></tr><tr><td>Дата обновления информации:</td><td>24.12.2019</td></tr></table> <p>Ранее присвоенные номера</p> <table><tr><td>Инвентарный номер:</td><td>3933</td></tr><tr><td>Условный номер:</td><td>16:50:02:00456:001</td></tr></table>	Кадастровый номер:	16:50:011815:23	Статус объекта:	Ранее учтенный	Дата постановления на кадастровый учет:	12.11.2013	Площадь ОКС'а:	6801,9	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	350757046,27	Дата внесения стоимости:	14.12.2014	Дата утверждения стоимости:	09.12.2014	Дата определения стоимости:	01.01.2014	Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, ул Бурхана Шахиди, д 17	(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административно-торговое здание)	(ОКС) Этажность:	5	(ОКС) Подземная этажность:	1	(ОКС) Материал стен:	Кирпичные	(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1962	Дата обновления информации:	24.12.2019	Инвентарный номер:	3933	Условный номер:	16:50:02:00456:001
Кадастровый номер:	16:50:011815:23																																					
Статус объекта:	Ранее учтенный																																					
Дата постановления на кадастровый учет:	12.11.2013																																					
Площадь ОКС'а:	6801,9																																					
Единица измерения (код):	Квадратный метр																																					
Кадастровая стоимость:	350757046,27																																					
Дата внесения стоимости:	14.12.2014																																					
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014																																					
Дата определения стоимости:	01.01.2014																																					
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, ул Бурхана Шахиди, д 17																																					
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административно-торговое здание)																																					
(ОКС) Этажность:	5																																					
(ОКС) Подземная этажность:	1																																					
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные																																					
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1962																																					
Дата обновления информации:	24.12.2019																																					
Инвентарный номер:	3933																																					
Условный номер:	16:50:02:00456:001																																					



№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Информация об оцениваемом недвижимом имуществе на основании данных Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal) и Публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)																								
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	<p>Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online</p> <p>Земельный участок</p> <p>Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос</p> <table><tr><td>Кадастровый номер:</td><td>16:50:011815:18</td></tr><tr><td>Статус объекта:</td><td>Учтенный</td></tr><tr><td>Дата постановки на кадастровый учет:</td><td>23.11.2011</td></tr><tr><td>Категория земель:</td><td>Земли населенных пунктов</td></tr><tr><td>Разрешенное использование:</td><td>Для объектов общественно-делового значения</td></tr><tr><td>Площадь:</td><td>2773</td></tr><tr><td>Единица измерения (код):</td><td>Квадратный метр</td></tr><tr><td>Кадастровая стоимость:</td><td>16464000</td></tr><tr><td>Дата определения стоимости:</td><td>01.01.2013</td></tr><tr><td>Дата внесения стоимости:</td><td>16.12.2019</td></tr><tr><td>Адрес (местоположение):</td><td>Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Бурхана Шахиди, 17</td></tr><tr><td>Дата обновления информации:</td><td>16.12.2019</td></tr></table>	Кадастровый номер:	16:50:011815:18	Статус объекта:	Учтенный	Дата постановки на кадастровый учет:	23.11.2011	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения	Площадь:	2773	Единица измерения (код):	Квадратный метр	Кадастровая стоимость:	16464000	Дата определения стоимости:	01.01.2013	Дата внесения стоимости:	16.12.2019	Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Бурхана Шахиди, 17	Дата обновления информации:	16.12.2019
Кадастровый номер:	16:50:011815:18																									
Статус объекта:	Учтенный																									
Дата постановки на кадастровый учет:	23.11.2011																									
Категория земель:	Земли населенных пунктов																									
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения																									
Площадь:	2773																									
Единица измерения (код):	Квадратный метр																									
Кадастровая стоимость:	16464000																									
Дата определения стоимости:	01.01.2013																									
Дата внесения стоимости:	16.12.2019																									
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Бурхана Шахиди, 17																									
Дата обновления информации:	16.12.2019																									

Таблица 6. Характеристика прав на оцениваемые объекты и правоподтверждающие документы

№ п/п	Наименование	Оцениваемое право	Правообладатель	Правоподтверждающие документы	Техпаспорт
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	Право собственности	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из ЕГРН №16-0-1-218/4002/2019-246 от 18.01.2019 г.	Технический паспорт по состоянию на 24 декабря 2010 г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	Право собственности		Выписка из ЕГРН №16-0-1-218/4002/2019-245 от 18.01.2019 г.	

Общая характеристика улучшений

Таблица 7. Общая техническая характеристика зданий

Оцениваемый объект	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23
Год ввода в эксплуатацию (согласно данным Технического паспорта)	1962
Общая площадь, кв.м :	6801,90
Этажность	3 + 1 подземный + мансарда
Высота потолков, м.	3,1 м.
Материалы фундаментов	Монолитный железобетонный
Материалы стен	Кирпич
Материалы перекрытий	Монолитный железобетон
Материалы кровли	Металлочерепица
Оконные и дверные проемы	Стеклопакеты,
Состояние фасада здания	Хорошее
Уровень отделки фасада	Стандарт
Уровень отделки/состояние помещений	Стандарт (евростандарт)/хорошее
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление – централизованное. Также здание оснащено: вентиляцией пожарной сигнализацией
Дополнительные сведения	Объект введен в эксплуатацию в 1962 г. год реконструкции – 2002 г.

Основное функциональное использование здания – нежилое, в качестве административно-торгового здания. На дату оценки используется по назначению.



На дату оценки все арендопригодные помещения сдаются в аренду. По данным Заказчика арендопригодная площадь составляет 4651,05 кв.м, в том числе:

1. Арендпригодная площадь подвала 407,50 кв.м, текущее использование – складское;
2. Арендпригодная площадь 1-го этажа 1089,03 кв.м, текущее использование – торговое;
3. Арендпригодная площадь 2-го этажа 989,02 кв.м, текущее использование – торговое;
4. Арендпригодная площадь 3-го этажа 1091,70 кв.м, текущее использование – торговое;
5. Арендпригодная площадь 4-го этажа (масарды) 1073,80 кв.м, текущее использование – офисное.

Объект введен в эксплуатацию в 1962 г. год реконструкции – 2002 г.

Общая характеристика земельного участка

Таблица 8. Общая характеристика земельного участка

Показатель	<i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахида, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18</i>
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2773,0
Кадастровый (условный) номер	16:50:011815:18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под строительство административно-торгового здания
Коммуникации	Все коммуникации
Описание территории участка	Участок ровный без значительных перепадов высот, имеет многоугольную форму, используется под зданием административно-торгового здания
Расположение, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая, асфальтовое покрытие в хорошем состоянии

4.2. Фотографии объекта оценки

Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23



Фото 1. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 2. Фасад_ТОЦ_Модная семья.

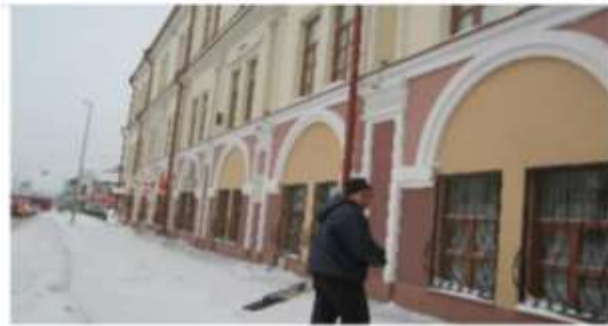


Фото 3. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 4. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 5. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 6. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 7. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 8. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 9. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 10. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 11. Фасад_ТОЦ_Модная семья.



Фото 12. Входная группа.



Фото 13. Входная группа.



Фото 14. Входная группа.



Фото 15. Входная группа.



Фото 16. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 17. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 18. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 19. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 20. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 21. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 22. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 23. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 24. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 25. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 26. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 27. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 28. Состояние внутренних помещений подвала.



Фото 29. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 30. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 31. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 32. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 33. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 34. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 35. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 36. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 37. Состояние внутренних помещений 1 этажа.



Фото 38. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 39. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 40. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 41. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 42. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 43. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 44. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 45. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 46. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 47. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 48. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 49. Состояние внутренних помещений 2 этажа.



Фото 50. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 51. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 52. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 53. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 54. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 55. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 56. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 57. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 58. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 59. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 60. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 61. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 62. Состояние внутренних помещений 3 этажа.



Фото 63. Состояние внутренних помещений 4 этажа (мансарда).

Фото 64. Состояние внутренних помещений 4 этажа (мансарда).



Фото 65. Состояние внутренних помещений 4 этажа (мансарда).



Фото 66. Состояние внутренних помещений 4 этажа (мансарда).



Фото 67. Состояние внутренних помещений 4 этажа (мансарда).



Фото 68. Состояние внутренних помещений 4 этажа (мансарда).



Фото 69. Внутренний двор.



Фото 70. Внутренний двор.



Фото 71. Внутренний двор.



Фото 72. Внутренний двор.



Фото 73. Внутренний двор.



Фото 74. Внутренний двор.



Фото 75. Внутренний двор.



Фото 76. Внутренний двор.



Фото 77. Внутренний двор.



Фото 78. Прилегающая территория.



Фото 79. Прилегающая территория.



Фото 80. Прилегающая территория.

Выводы:

1. Помещения оцениваемого здания находятся в хорошем состоянии, фасад здания также в хорошем состоянии. на дату оценки оцениваемое здание используется по назначению.
2. Территория не огорожена, организованной парковки нет.
3. Согласно предоставленной документации и данным Заказчика Объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.
4. Есть возможность доступа как личным, так и общественным транспортом.
5. На оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы ограничения (обременения) в виде аренды (для здания) и доверительного управления (для здания и земельного участка).

5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СЕКТОРАХ РЫНКА

Согласно Договору № ДК/100-088/О-19 от 05 декабря 2019 г. оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки в составе:

1. Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23
2. Емельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18

При позиционировании Объекта оценки Оценщик учел следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в границах района Вахитовский города Казани
2. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом к объекту оценки – хорошая.
3. Подъездные пути к объекту оценки асфальтированные, состояние дорожного покрытия – хорошее.
4. Предполагаемое использование оцениваемого здания в качестве административно-торгового здания.

Таким образом, принимая во внимание перечисленные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что наиболее вероятным следует позиционировать Объект оценки в сегменте коммерческой недвижимости города Казани.

Эта предпосылки и определили дальнейший выбор анализируемых сегментов рынка недвижимости города Казани.

Далее в отчете представлен обзор социально-экономической ситуации и характеристика рынка коммерческой недвижимости города Казани, где отображен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Окончательное мнение оценщика о позиционировании объекта представлено в главе 8. «Анализ наиболее эффективного использования».

Вывод:

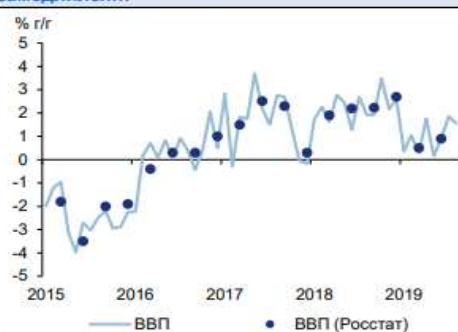
На основании представленных выше обстоятельств Оценщик полагает, что Объект оценки следует позиционировать в сегменте рынка коммерческой недвижимости города Казани.

6. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ АНАЛИЗА, НО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1. Характеристика социально-экономического положения России по итогам января-сентября 2019 г.⁶

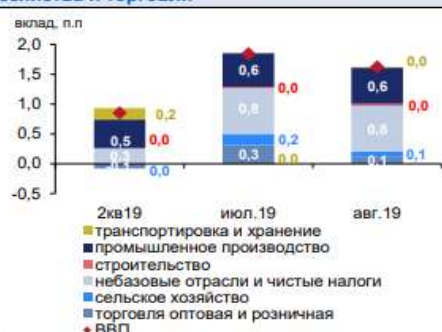
В августе 2019 г. экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии 2019 года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле⁷). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в августе незначительно замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... на фоне замедления сельского хозяйства и торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство⁸ (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом.

Рис. 3. В августе наблюдалось замедление роста оборота розничной торговли



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объемы строительных работ продолжают стагнировать



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 %

⁶ Анализ подготовлен по данным Минэкономразвития России (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d/190918.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d>).

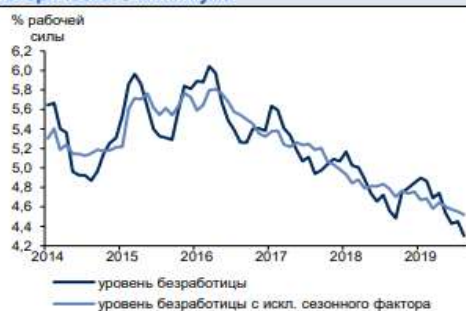
⁷ Темп роста ВВП за июль 2019 года был уточнен с учетом первой оценки Росстата по динамике ВВП во 2 кв19

⁸ Оценки Минэкономразвития России текущей ситуации в промышленности приведены в обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2019 года»

м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

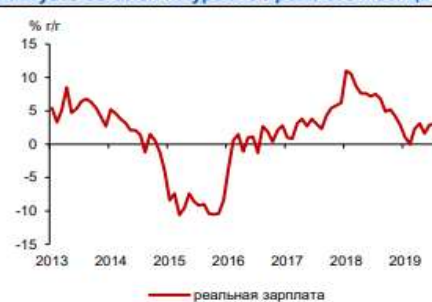
Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

Рис. 5. Безработица вновь достигла исторического минимума



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в августе остался на уровне прошлого месяца



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Август 2019 г. – оценка Росстата

Таблица 9. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.19	июл.19	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,6*	1,8*	0,9	1,0*	0,3*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	2,8	5,9	1,2	1,1	1,0	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,6	1,6	1,5	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,9	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,9	2,8	3,0	3,3	0,9	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,1	3,0	3,3	2,3	2,8	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,0	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	0,9	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	3,5	1,9	5,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	15,5	1,4	1,8	-7,7	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,7	2,8	2,4	3,4	-1,0	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,9	3,7	0,7	-1,9	-1,2	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,3	0,1	-4,6	-6,2	-6,8	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	1,5	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	3,3	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,0	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,0	3,3	5,8	1,7	5,4	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,9	13,4	-0,8	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	13,7	9,8	6,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,1	1,7	1,5	2,5	1,8	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация	4,1	1,6	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

6.2. Характеристика социально-экономического положения Республики Татарстан в январе - ноябре 2019 г.⁹

Таблица 10. Основные экономические и социальные показатели

	Январь-ноябрь 2019г.	В % к январю-ноябрю 2018г.	Ноябрь 2019г. в % к		Справочно:		
			ноябрю 2018г.	октябрю 2019г.	январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	ноябрь 2018г. в % к	
						ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	101,0	97,0	92,3	101,9	102,1	97,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ²⁾ , млн. рублей	2606674,4	102,1	97,4	97,2	121,5	105,3	95,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁾ , млн. рублей	315810,2	96,2	92,0	85,4	98,4	90,9	95,3
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	2067,3	x	x	x	x	x	x
	2067,2	99,0	144,8	193,8	101,1	93,0	59,6
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	238028,5	103,6	101,5	52,1	94,8	103,0	53,5
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности ⁴⁾ , млн. т-км	3764,9	103,4	111,1	89,7	97,3	86,8	89,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	856898,5	100,0	100,1	100,6	105,9	105,9	99,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	263394,8	99,9	100,3	103,5	99,9	106,5	104,4
Индекс потребительских цен	x	104,3	103,2	100,3	102,4	103,5	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров - в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	97,5	87,3	97,6	119,9	118,5	95,8
	x	98,5	90,8	98,9	112,4	113,4	98,1
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	10,7	x	107,6	98,8	x	86,0	100,9

9

https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_11_2019.pdf

7. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Рынок инвестиций

Объем инвестиционных сделок в 2019 году¹⁰

Объем инвестиционных сделок в недвижимость в 2019 году вырос на 41% по сравнению с 2018 годом, согласно данным JLL. Наибольший интерес инвесторов был направлен на сектор офисной недвижимости с долей 33%.

По оценке компании JLL, в 2019 году объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил около 4,1 млрд долл., что на 41% превышает результат аналогичного периода предыдущего года (2,9 млрд долл.). В том числе, показатель 4-го квартала оказался в 1,5 раза выше объема соответствующего периода 2018 года: более 1,5 млрд долл. против 1 млрд долл. соответственно.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд долл.*



* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямую продажу жилья конечным пользователям.

Источник: JLL

В 2019 году наибольший интерес инвесторов был направлен на сектор офисной недвижимости с долей 33%. Крупнейшей офисной сделкой года стало соглашение Райффайзенбанка с Группой «Эталон» о строительстве офисного центра на территории бизнес-парка Nagatino i-Land.

На втором месте – сектор торговой недвижимости, доля транзакций достигла 30%. Крупнейшие сделки были как на рынке Москвы, так и в Санкт-Петербурге – например, покупка АО «Сбербанк Управление Активами» московского ТЦ «Речной» и приобретение компанией PPF Real Estate Russia торгового центра «Невский Центр». Тройку лидеров замыкает сектор жилой недвижимости (24%), где самым значительным стало приобретение компанией А1, инвестиционным подразделением «Альфа-Групп», жилого проекта Prime Park.

В 2019 году объем инвестиций в гостиничный сектор возрос в пять раз, что привело к увеличению доли сегмента с 2% до 6% в общем годовом объеме сделок. Среди крупнейших сделок можно выделить покупку комплекса Bridge Resort в Сочи, а также проекта комплекса с люксовой гостиницей, апартаментами и ритейлом на Тверской улице, 10.

¹⁰ Источник - CRE <https://www.cre.ru/analytics/79055>

Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по секторам



Источник: JLL

Доля Москвы в страновом объеме инвестиций увеличилась до 67% с 66% в 2018 году, в то время как доля Санкт-Петербурга увеличилась с 22% до 27%. Сделки с региональными активами (вне Москвы и Санкт-Петербурга) в 2019 году составили 6% против 12% в 2018 году.

Динамика объема инвестиционных сделок по регионам, млрд долл.



Источник: JLL

Доля зарубежных инвесторов в общем объеме транзакций 2019 года составила 26% против 28% в 2018 году, отражая глобальный тренд уменьшения объема иностранных инвестиций.

На конец 2019 года ориентиром для рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 8,5-10,0% для офисов и торговых центров, 10,5-12,0% для складов; в Санкт-Петербурге – 9,0-11,0% для офисов и торговых центров, 10,75-12,5% для складов.

По информации <https://statielt.ru/> коэффициенты капитализации для торгово-офисной недвижимости на 01.01.2020 года составляют 0,07%-0,13%¹¹.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

¹¹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2020-goda>

7.2. Рынок земельных участков города Казани¹²

Общая площадь земель Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. гектаров, из них земли сельскохозяйственного назначения – 4 667,6 тыс. га, промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного специального назначения - 81,6 тыс. га (1,2%), земли лесного фонда -124,7 тыс. га (18,3%), земли водного фонда - 438,9 тыс. га (6,5%), земли особо охраняемых природных территорий - 13,2 тыс. га (0,2%).

Земельные ресурсы, наряду с инвестициями, являются основой развития региона. Земельный рынок республики Татарстан можно считать относительно сложившимся, а, следовательно, функционирующим в соответствии с законом взаимосвязи рыночной стоимости земли и соотношения спроса и предложения.

В основном покупают земли под небольшие производства, цеха, склады, заправочные станции, то есть под тот бизнес, который не требует больших площадей. Спрос на этот товар формируют представители малого и среднего бизнеса, в том числе частные предприниматели. Крупные участки под более масштабные объекты не пользуются спросом, потому что такие объекты с нуля сейчас практически не запускаются.

На рынке земельных участков промышленного назначения в силу ряда его специфических особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным. Различие в объемах предложения на рынках продажи и аренды земельных участков является многократным.

Анализируя рынок земельных участков в Казани можно выделить несколько зон, где цены значительно различаются. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок.

Так, в центре города стоимость 1 кв.м. земли варьирует в пределах 10000 - 35000 руб., при средних ценах 15000 - 20000 руб. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно 3000 - 5000 руб. В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор — это назначение участка.

Наиболее высоки цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.н. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения - в центре они достигают 35000 руб., в промышленной зоне - до 15000 руб. Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2500 - 5000 руб. за кв.м.

Наименьшими ценами характеризуются окраины города — район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно- Промышленная, Караваево. Земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

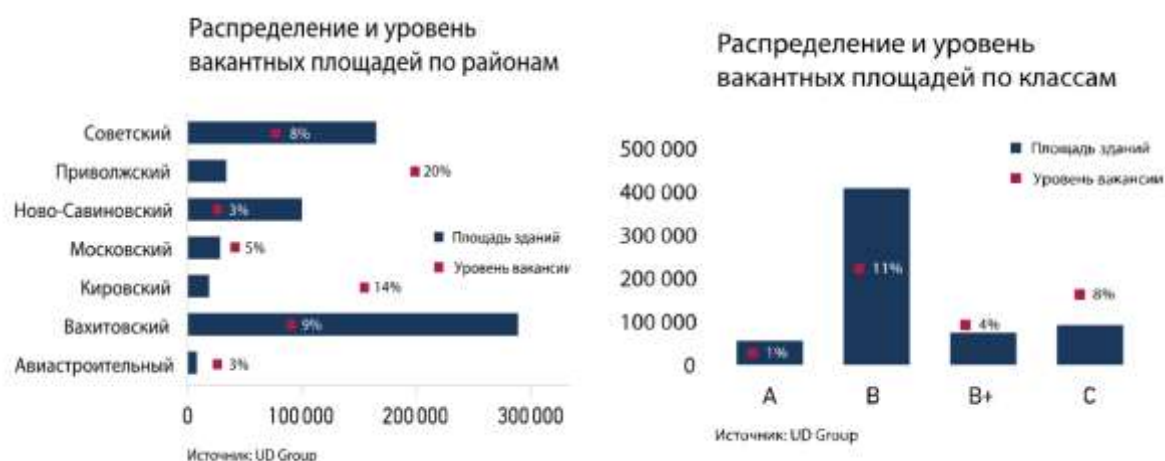
¹² <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

http://russiaindustrialpark.ru/tendencii_rynke_zemli_razmeshcheniya_proizvodstva_moskovskoy_obl?qt-news_tech_parks=0

Аналитики «Авито Недвижимость» выяснили, что средняя стоимость сотки земли в Татарстане во II квартале 2019 года составила 93 тыс. рублей, что на 2,2% дешевле, чем годом ранее. В целом по России за тот же период средний ценник снизился на 3,3%, до 88 тыс. рублей. Продолжающийся общероссийский рост стоимости городской недвижимости стимулирует интерес к загородной недвижимости. Покупка земельных участков является одним из самых популярных вариантов: во II квартале 2019 года в сравнении с аналогичным периодом 2018 года спрос на землю по всей стране увеличился на 1,5%, а предложение еще сильнее – на 11%.

7.3. Рынок офисной недвижимости города Казани по итогам II квартала 2019 г.¹³

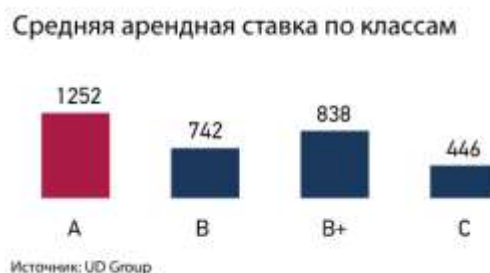
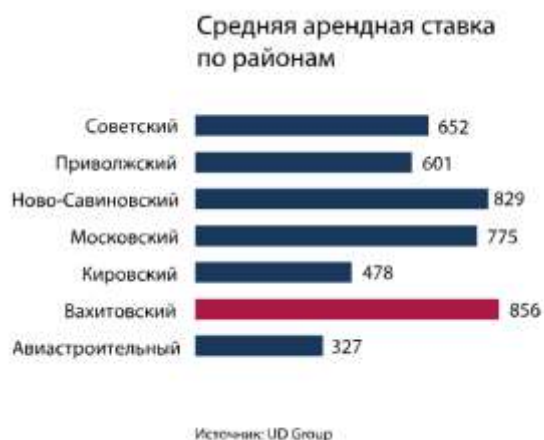
Эксперты компании UD Group представили обзор рынка офисной недвижимости Казани за I полугодие 2019 года. Общий объем предложения качественных офисных площадей в городе составил более 676,3 тыс. кв. м и представлен 130 бизнес-центрами.



Предложение

Общий объем предложения качественных офисов в Казани составил более 676,3 тыс. кв. м и представлен 130 бизнес-центрами, из которых сертифицировано РГУД 43, сообщается в исследовании UD Group. Уровень вакантных помещений остался на уровне показателей на конец соответствующего периода 2018 года и составил 8,4%. Но произошли изменения внутри классов, а именно: снижение вакансии в классах A и B+ (-3,8% и -4,7% соответственно к июню 2018 года) и рост вакантности объектов класса B и C. Новые бизнес центры, введенные в 2018 году, имеют низкий уровень вакансии (ул. Ямашева, д. 45а – 3% и ул. Ершова, 76/1 – 0%) в 2018 году. В 2019 году ожидается рост предложения: планируется сдача бизнес центра класса A на ул. Спартаковской (БЦ Urban) общей площадью 21 тыс. кв. м и офисного центра класса B+ на ул. Московской, д. 19 общей площадью 13,5 тыс. кв. м.

¹³ <https://ud-group.com/2019/09/06/%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D1%8B-%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F-2019-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0/>

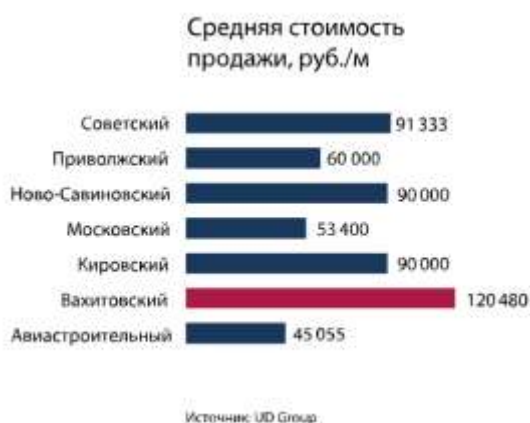


Коммерческие условия

Рост средней арендной ставки относительно аналогичного периода 2018 года составил 8,8%, а концу 2018 года составил 4,7%. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 252 руб./кв. м/мес., в бизнес-центрах класса В – 742 руб./кв. м/мес., В+ — 838 руб./кв. м/мес., в бизнес-центрах класса С – 446 руб./кв. м/мес. Наибольший рост ставок в сравнении с аналогичным периодом прошлого года в бизнес центрах класса «В» в связи с выходом на рынок 2-х новых объектов: на ул. Ершова, д. 76/1 (Советский р-н), ул. Ямашева, д. 45а (Ново-Савиновский р-н) и ростом ставок в МФК «Квартал» по ул. Чистопольская, д. 11 (Ново-Савиновский р-н).

Продажа

Сохраняется высокий спрос на инвестирование в объекты коммерческой недвижимости. На рынке Казани большинство предложений представлено в категориях Street Retail, площадью от 100 до 500 кв. м. Средняя стоимость нежилых помещений составляет 78 467 руб./кв. м. Наименьшая стоимость представлена в Авиастроительном районе – 44 055 руб./кв. м, наибольшая стоимость остается в центральном районе города, стоимость помещений в Вахитовском районе составляет – 120 480 руб./кв. м.



Спрос и тенденции рынка

Снижение уровня вакансии в классах А и В+ при общей стагнации рынка подтверждает спрос на качественные офисные помещения. Так же не меняется высокий спрос на площади до 35 кв. м, что показывает минимальная вакансия до 1% в бизнес-центрах с «мелкой нарезкой» (БЦ «Франт», БЦ «Рябина»). Данная тенденция присутствует не первый год на рынке коммерческой недвижимости, что отразилось в появлении новых проектов, таких как коворкинги, которые могут удовлетворить спрос на аренду небольших и качественных площадей. В Казани на сегодня представлено 14 коворкингов общей площадью 7,8 тыс. кв. м. Средние ставки в данных пространствах составляют: 417 руб./день; 6 414 руб./месяц. Рост объема предложения данных форматов достаточно высокий: за 2018 год было открыто 2 коворкинга «Телеграф Space» (400 кв. м) и «Эковоркинг» (500 кв. м), в июне 2019 года состоялось открытие

Smart Space в БЦ «Сфера» Ново-Савиновского района (700 кв. м), а также заявил о своем выходе на рынок Казани в 2020 году Workki.

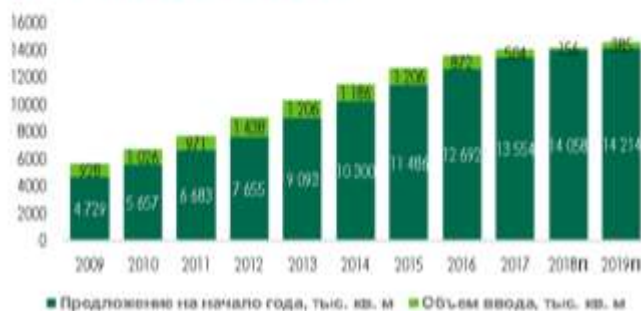
7.4. Рынок торговой недвижимости города Казани по итогам I квартала 2019 г.¹⁴

2018 год выдался спокойным для рынка торговой недвижимости — за год в России ввели всего 156 тыс. кв. метров площадей против 504 тыс. кв. метров годом ранее. В 2019 году девелоперы собираются ввести 385 тыс. кв. метров. По словам директора компании CBRE Михаила Рогожина, такой низкой динамики в сегменте торговой недвижимости не было с середины 2000-х годов. При этом, миллионники слабо обеспечены качественными торговыми площадями — на 1 тыс. человек приходится в среднем 344 кв. метров.

Казань по обеспеченности торговыми площадями занимает 11-е место среди других миллионников — на 1 тыс. человек приходится 267 кв. метров площадей. Всего в городе насчитывается 329 тыс. кв. метров торговых площадей. Большинство крупных торговых центров построено более 10 лет назад. Исключение составляет ТЦ «Горки Парк», который открылся в 2016 году.

РОССИЯ. ДИНАМИКА ВВОДА И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ТЦ

Баланс регионального рынка*



Источник: CBRE 2018 г.

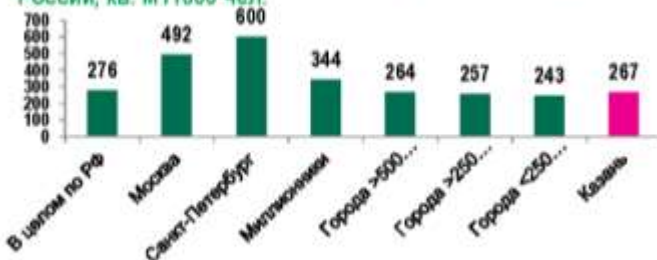
*Объем ввода в регионах без учета ТЦ Санкт-Петербурга

Распределение предложения ТЦ в России



Источник: CBRE 2018 г.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в России, кв. м /1000 чел.



Источник: CBRE 2018 г.

CBRE

3

Ключевые торговые центры 2018 г.

Название	Город	GLA	Открытие
Астория-Армада	Оренбург	60000	4 кв. 2018 (ожидается)
Эль Рио	Самара	38400	4 кв. 2018 (ожидается)
Парк	Ростов-на-Дону	25800	3 кв. 2018
Сказка	Краснодар	13360	1 кв. 2018
БОШЕ 3 очередь	Старый Оскол	12300	3 кв. 2018
Ритейл-парк DEPO 4 очередь	Нижний Тагил	6000	2 кв. 2018

UD Group

Посещать 58% опрошенных казанцев предпочитают крупноформатные торговые центры с большими паркингами — 49% горожан предпочитают приезжать в магазины на авто.

По уровню проникновения международных брендов Казань занимает шестое место — в городе присутствует около 112 торговых марок, занимающих 28% от числа всех ритейлеров.

¹⁴ <https://ud-group.com/2018/12/12/%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5-%D0%BC/>



Учитывая высокие по российским меркам социальные показатели: уровень безработицы (3,4%), долю трудоспособного населения (61,6%) и среднюю зарплату (43 392 руб.), Казань готова принять новые торговые центры. Сейчас в городе строятся два новых — ТЦ на ул. Павлюхина и «Авиатика» в Авиастроительном районе. Однако строительство последнего в настоящее время заморожено.

«Пятерочка» и «Лента» наступают, Castorama уходит, а гипермаркеты техники объединяются

Более детальный анализ рынка торговой недвижимости дал замдиректора компании A-Development Владимир Шайхиев. Среди крупных ритейлеров лидирует «Лента», которая открыла в 2018 году три магазина в Казани с общей площадью 10,9 тыс. кв. метров. Также в городе появился ТЦ «Моки» на ул. Кулахметова и новый «Мегастрой» на Горьковском шоссе.

Среди продуктовых ритейлеров лидируют «Пятерочка», «Магнит» и «Верный» — последняя сеть появилась в Татарстане в 2014 году и в 2018 году открыла 16 новых магазинов.

Среди изменений рынка ритейла в 2018 году самым громким стал уход Castorama, которая не продержалась и год в России с 20 гипермаркетами. Вторым важным событием стала покупка ВТБ контрольного пакета акций «Магнита» и уход основателя сети Сергея Галицкого с поста руководителя. Третье важное событие — слияние гипермаркетов электроники «МедиаМаркт» и «Эльдорадо» с «М-Видео». Среди локальных событий заметным стала экспансия «Казанских аптек», которые выкупили конкурентов «Аптечный склад» и сеть «Корд оптика».

Магазины будущего — отдых важнее покупок

Председатель комитета по торговой недвижимости Российской гильдии управляющих и девелоперов Екатерина Гресс рассказала о трендах, которые ждут магазины в будущем, а также о том, как меняются запросы нового поколения потребителей.

Растущее население городов формирует запрос на локальные торговые центры — людям не захочется ехать в переполненный центр. Сам процесс покупки также становится вторичен, поскольку купить в интернет-магазине проще и быстрее. Поэтому у людей увеличивается запрос на места, где можно не только покупать, но и отдохнуть. Чтобы перехватить покупателей у e-commerce, офлайн-магазинам придется дать людям новый пользовательский опыт: предоставить качественный сервис, продумать дизайн помещений. Фактически, магазины превратятся в шоурумы, а торговые центры — в кластеры образа жизни, где кофейни будут интегрироваться с фитнес-клубами, а магазины одежды «солятся» с салонами красоты.

Второй трендовый путь развития для офлайн-магазинов и торговых центров — формат pop up. Вместо постоянных площадей бренд сможет открыть временный стенд, приуроченный к конкретной акции или событию. Такой формат привлечет больше клиентов благодаря инфоповоду, а компания сможет сэкономить на аренде и ремонте помещения.

Таблица 11. Цены предложение коммерческих зданий в Вахитовском районе города Казани¹⁵

Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	4150.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Баумана, 27	25000000 руб., НДС включен	<p>Гостиница в туристическом центре г.Казань.</p> <p>Здание Общая площадь: 4 150 м2 Этажность: 5 + подвальный Количество номеров: 73 Категории номеров: -Standart 1 (для людей с ограниченными возможностями) - Standart - 39 -De Luxe 31 1 BDRM De Luxe - 2 Инфраструктура: ресторан, бар, конференцзал, фитнес, парковка Высота помещений: 3.2 4,2 м. Выделенная мощность: 170 кВт Инженерное оборудование: газовая котельная, система вентиляции и кондиционирования Статус: объект культурного наследия (фасад) Перекрытия: железобетонные и деревянные</p> <p>Земельный участок Площадь: 1 193 м2 Назначение: административно-торговое здание (предпринимательство) (код 4.0) Реконструируемый комплекс построек второй половины XIX - середины XX вв., сформированных вокруг компактного внутреннего двора. Фасадом обращен на пешеходную улицу Баумана, ведущую к Казанскому кремлю. Здание четырехэтажное с подвальным и мансардным этажом. Общественное пространство на первом и цокольном этажах организовано в крытом прозрачными ко ..., 4 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/223675669
Продажа здания	704.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Хороводная улица, 70	55000000 руб., НДС включен	<p>Арт. 23946047 Вахитовский район, ул.Хороводная, д.70. Данное здание предназначено для развития различного бизнеса. Оно имеет многофункциональное назначение, может использоваться как гостиница, банные комплексы, также имеются помещения свободного назначения. Общая площадь (здания гостиницы) 704 кв.м, земельный участок-10 соток.</p> <p>В здании имеются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - банный комплекс 1 с бассейном оборудованный системой фильтрации американской фирмы Hayward Industries, сауной, комнатой отдыха и комнатой для приема пищи оснащенной всем необходимым и телевизором. -банный комплекс 2 с хаммамом, парной, джакузи и русским душем, комнатой отдыха и комнатой для приема пищи оснащенной всем необходимым и телевизором. <p>Каждый банный комплекс вмещает от 4 до 6 человек.</p> <p>В здании также имеются:</p> <ul style="list-style-type: none"> -6 готовых оборудованных всем необходимым гостиничных номеров из которых 3 номера полулюкс и 3 стандарта - 8 номеров свободного размещения с возможностью оборудования гостиничных и хостеловских номеров, а также офисов или помещений д ..., 13 фото 	https://www.cian.ru/sale/commercial/224322340
Продажа здания	793.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Карла Маркса, 55/31	50000000 руб., НДС включен	<p>Продается Отдельно стоящее здание по адресу Карла Маркса, 55;</p> <p>Отличительные характеристики объекта - Общая площадь здания 993 кв.м - эксплуатируемая площадь 793 м2, 200м2 занимает Дом-музей Аксенова (что является охраняемым объектом), находится в безвозмездном пользовании с компенсацией коммунальных расходов. - Качественная чистовая отделка; - Здание расположено в историческом центре города, первая линия улиц Муштары и Карла Маркса; - Помещение спроектировано по нормам под ресторан и мини отель (планировка, инженерные сети, отделка); - Высокие потолки; - Собственная котельная; - Земельный участок под зданием 742 кв.м. в собственности; - Высокий пешеходный и автомобильный трафик; - Электрическая мощность 101 кВт - Конструктив здания монолитно-кирпичный Лот 43056-1765., 5 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/214760035

¹⁵ <https://kazan.cian.ru/>



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	300.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Япеева, 6/20	5400000 руб., НДС включен	Самарт недвижимость предлагает рассмотреть вариант покупки мини отеля (хостел) в историческом центре города. Пересечение улицы Япеева. Рядом улицы Тельмана, Бехтерева, Пушкина. Трехэтажное здание общей площадью 300 кв.м размещает - 20 номеров на 50 коек, санузлы, кухня, столовая, прачечная, административная часть. Действующий отель, полностью оборудован, обслуживающий персонал. Есть арендатор, возможна освобождение. Произведен хороший ремонт. Один собственник. Отличное предложение. Можно переоборудовать под жилое помещение или офисный центр. Все подробности по телефону.	https://www.cian.ru/sale/commercial/218491963
Продажа здания	847.4, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Маяковского, 19	15000000 руб., НДС включен	Здание под медицинскую клинику, представительство крупной компании, банк. Продаем 2 х этажное отдельностоящее здание в центре города, с земельным участком в собственности. ЛОКАЦИЯ: г.Казань, Приволжский район, ул.Маяковского, д.19. ПРЕИМУЩЕСТВА РАСПОЛОЖЕНИЯ: удобные подъездные пути со всех районов города. Все виды общественного транспорта, до ближайшей станции метро "ТУКАЯ" 5 минут пешком. ОКРУЖЕНИЕ: офисные центры, гостиницы, учебные заведения, салоны красоты, медцентры, развлекательные, образовательные и культурные организации, административные здания, элитные дома Имеется собственная парковка, также стихийная вокруг здания. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ: Общая площадь 847,4 кв.м. Первый этаж 381,2 кв.м. Второй этаж 466,2 кв.м. Высота потолков 3,05 м. Удобная планировка помещений, минимальное количество несущих конструкций, дает возможность перепланирования. Имеется три входа-выхода. Приточно-вытяжная система, кондиционеры. Пожарная, охранная сигнализация, видеонаблюдение ..., 18 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/215187961
Продажа здания	509.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 86	49000000 руб., НДС включен	От собственника. Трёхэтажный особняк XIX века в историческом центре города Казани в центральной части Старо-Татарской слободы. Общая площадь 509 кв.м. Площадь первого этажа 95 кв.м. 2 этажа и 3 этаж по 156 кв.м.. Полностью восстановлена фасадная часть. Расположен на 1-й линии улицы Габдуллы Тукая. Имеется прилегающий земельный участок., 7 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/177896215
Продажа здания	509.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 86	49000000 руб., НДС включен	Трёхэтажный особняк XIX века - объект культурного наследия "Дом В.Ф. Сабитовой". Локация и транспортная доступность: здание расположено на первой линии улицы Габдуллы Тукая. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Окружение: район насыщен историческими и культурными объектами, привлекает малоэтажной застройкой, как сохранившейся с XIX века, так и современной. Находится в зоне пешей доступности от основных культурно-исторических объектов города, Казанского Кремля, расположено на пересечении многих туристических маршрутов по соседству с крупными торговыми объектами. В пешей доступности озеро Кабан, театры и концертные залы, что привлекает в данный район большое число туристов. Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Возможные варианты использования: Здание имеет 3 полноценных этажа. Планировка удоб ..., 10 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/198306813



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	883.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Островского, 34	5200000 0 руб., НДС включен	<p>Продажа отдельно стоящего здания в центре Казани. Это не памятник наследия! Адрес: г. Казань, ул. Островского, 34/4. Площадь: 883,1 кв.м. Цена за кв. м. = 58 890 рублей. Линия: 1 Этажи: 3 (подвал, первый и третий этаж в собственности) Технически: реконструкция и капитальный ремонт в 2014 году. ОПС, охрана, сигнализация, кондиционирование, полностью меблированные помещения, карман для парковки на 4 м/м справа, парковка во дворе 3-4 м/м и рядом платная (2,5 т.р. абонемент в мес.) Идеально под: Офис компании, торгово-офисный центр, Бизнес-центр, Мед-центр и т.д. Рядом: слева расположен ресторан Якитория, ТРЦ Кольцо, напротив диагонально ТЦ Золотое яблоко, справа Отель Лучано, Метро и мн.др.</p> <p>Поможем оперативно заселить арендаторами. Подробности по телефону. Звоните с 9:00 до 21:00 . Работаем с Агентами., 22 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/190447370
Продажа здания	918.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 24	6300000 0 руб., УСН	<p>Предлагаю приобрести новое торгово-офисное здание, построенное в 2005 году в живописном центре г. Казани на берегу канала Булак по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24.</p> <p>Традиционно обе набережные Булака были тем местом, где встречались, знакомились люди, шла торговля, словом, кипела жизнь. И сегодня он играет солидную роль в деловой жизни города! Здесь неспешные туристические прогулки удачно сочетаются с большим потоком автомобилей и пешеходов. Вдохновляющий вид из окон здания на Булак с его мостами, фонтанами и зелеными берегами радует своей неповторимой красотой. Здесь красиво и уютно в любое время года.</p> <p>Само здание общей площадью 918 кв.м. состоит из 5 этажей: 4 полноценных этажа с высокими потолками + высокий цоколь с окнами. Земля 4,36 сот. в собственности. Здание находится в хорошем состоянии, не требует никаких финансовых затрат! Год назад собственниками была установлена система автоматического регулирования отопления, которая без Вашего вмешательства регулирует температуру ..., 16 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/156747476
Продажа здания	328.5, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Кави Наджми, 8к1	7800000 0 руб., НДС включен	<p>Продаю здание в центре, в двух шагах от пешеходной улицы Баумана. Отличная проходимость и визуальная доступность здания. Построено в 2004г., на каждом этаже свой санузел, существующая эл. мощность - 40кВт, возможно увеличение. В всех помещениях сделан ремонт, все коммуникации - центральные. Перед зданием муниципальная парковка. Идеальное место для ведения бизнеса - любого направления. Все документы на здание и земельный участок готовы к сделке. 76364 Адрес: респ Татарстан, г Казань, ул Кави Наджми, 12 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/215659599
Продажа здания	782.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 84	7900000 0 руб., НДС включен	<p>От собственника. Двухэтажный особняк XIX века в историческом центре города Казани в центральной части Старо-Татарской слободы. Общая площадь 782 кв.м. Площадь первого этажа 207 кв.м. 2 этажа 301. Полностью восстановлена фасадная часть. Расположен на 1-й линии улицы Габдуллы Тукая. Имеется прилегающий земельный участок., 23 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/177865854



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	782.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 84	7900000 0 руб., НДС включен	Двухэтажный особняк XIX века - объект культурного наследия "Дом Б. Апанаева". Локация и транспортная доступность: здание расположено на первой линии улицы Габдуллы Тукая. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая Окружение: район насыщен историческими и культурными объектами, привлекает малозаточной застройкой, как сохранившейся с XIX века, так и современной. Находится в зоне пешей доступности от основных культурно-исторических объектов города, Казанского Кремля, расположено на пересечении многих туристических маршрутов по соседству с крупными торговыми объектами. В пешей доступности озеро Кабан, театры и концертные залы, что привлекает в данный район большое число туристов. Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка: 6 мест. Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа. Планировка удобна ..., 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/198303758
Продажа здания	1020.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Ульянова-Ленина, 52	8500000 0 руб., УСН	Продам Отдельно стоящее здание, 1 020 м ² Для продажи предлагается 3-этажное 4-уровневое здание, находящееся в историческом центре Казани. Здание представляет из себя реконструированный дом Соловьёва 1898 года постройки, со стилизованным под старину фасадом. Полностью новый монолитный каркас и инженерные коммуникации (кондиционеры, приточная вытяжка, газовое отопление). Высокие 3-х метровые потолки. Два этажа и мансарда. Первый этаж и мансарда - с хорошим офисным ремонтом, на втором этаже ремонт не окончен. Кабинетная планировка (можно переделать планировку под свой проект). Подземный паркинг на 10 машино-мест и наземный еще на 10 автомобилей, заезд через шлагбаум. Общая площадь здания без паркинга 1025 кв.м., полезная - 670 кв.м., площадь паркинга 350 кв.м. Здание и земельный участок 603 кв.м. в собственности (бонусом прилагается участок рядом площадью 2,5 сотки в собственности, можно организовать доп. парковочные места). Возможное назначение - офисы, гостиница, мед. центр со стац ..., 14 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/205897564
Продажа здания	2178.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Михаила Худякова, 15	2190000 00 руб., НДС включен	Новое двухэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани. Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличает развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие. Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка: Возможно обустройство парковки для п ..., 12 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/198300830



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	2700.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Рустема Яхина, 2Б	2690000 00 руб., УСН	<p>Предлагаем купить отдельно стоящее здание в г. Казань. Исторический и деловой центр. Улица Московская.</p> <p>Основные характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Кабинетная нарезка / open-space; - Удобная пешеходная и транспортная доступность; - Рядом автобусные остановки, станция метро "Кремлёвская"; - Наличие парковки: более 40 машиномест; - Первый/второй/высокий цоколь с окнами, есть возможность надстроить третий этаж и установить лифт; - Окна по периметру каждого этажа; - Система кондиционирования и вентиляции; - Хороший ремонт, специфика под мед.клинику, высота потолков 3,5 м, существующие перегородки: гипсокартон.; <p>Особенности:</p> <p>Здание стоит на участке 0,44 га, общая площадь здания 2700 кв.м., все в собственности.</p> <p>Есть проект для строительства отдельно стоящего здания рядом, площадью 1500 кв.м.;</p> <p>Организации в здании: медклиники, банк и т.д.;</p> <p>Рядом: улицы Московская, Яхина, Лево-Булачная, Чернышевского.</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/219334192
Продажа здания	3200.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Чернышевского, 2	3050000 00 руб., УСН	<p>Предлагаем купить отдельно стоящее здание в историческом и деловом центре города.</p> <p>3 этажа. Собственная парковка. До метро 7 минут.</p> <p>Не является историческим памятником.</p> <p>Подробности и детали по телефону.</p> <p>Коммерческая недвижимость Казани, Дмитрий., 1 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/218506201
Продажа здания	3563.7, м2	Республика Татарстан, Казань, Право-Булачная улица, 27	3348000 00 руб., НДС включен	<p>Продается комплекс административных зданий в историческом центре г. Казани Вахитовского района.</p> <p>Здания расположены на первой линии по ул. Чернышевского д. 23/25 и Право-Булачная д. 27.</p> <p>Общая площадь земельного участка 2710 м2.</p> <p>Площадь зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по ул Чернышевского д.23/25 составляет 2689.5 м2, - по ул Право-Булачная д.27 составляет 874,2 м2. <p>Здания в отличном состоянии, не требует вложений.</p> <p>Удобные заезды и выезды.</p> <p>Автоматические ворота с пульта охраны.</p> <p>Своя отдельная парковка.</p> <p>Въезд со стороны ул. Право-Булачная.</p> <p>Круглосуточная охрана здания и парковки.</p> <p>Кабинеты и коридоры светлые, просторные, оснащены кондиционером.</p> <p>На каждом этаже отдельные сан. узлы.</p> <p>Имеется своя столовая с оборудованием.</p> <p>Просторная входная группа.</p> <p>Станция метро "Кремлевская" находится в 10 минутах ходьбы.</p> <p>Ближайшие улицы : Баумана, Профсоюзная, Кремлёвская, Московская, Островского.</p> <p>Рядом находятся исторические достопримечательности города : Казанский Кремль, Дворцовая площадь, Кремлёвская набережная, мн ..., 25 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/214871889



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	4300.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Бутлерова, 25	3950000 00 руб., НДС включен	<p>Семиэтажное здание с земельным участком.</p> <p>Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Бутлерова (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки более 15 маршрутов общественного транспорта, станция метро Площадь Тукая в 5 минутах ходьбы.</p> <p>Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центры</p> <p>Трафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафик</p> <p>Возможные варианты использования:</p> <p>Имеет поэтажную коридорную планировку, может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр.</p> <p>Коммуникации: подведены.</p> <p>Отделка помещений: черновая.</p> <p>Площадь земельного участка: 2543,7 кв.м.</p> <p>Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11. 13 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/198347086
Продажа здания	3970.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Михаила Худякова, 12	3970000 00 руб., НДС включен	<p>Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный).</p> <p>Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.</p> <p>Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитой туристической инфраструктурой - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие.</p> <p>Трафик: умеренный авт 6 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/198362427
Продажа здания	4300.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Бутлерова, 25	4740000 00 руб., НДС включен	<p>Предложение от собственника. Бутлерова, 25 Административное здание с земельным участком ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ: 4 300 м2 ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: 2 540 м2 Технико-экономические показатели площадь застройки - 830 м2 водоснабжение и водоотведение - 110 м3/сут электрическая мощность - 362 кВт газоснабжение - 270 000 м3/год Новое 7-этажное коммерческое здание в центре деловой и исторической части Казани на первой линии ул. Бутлерова. Имеет поэтажную коридорную планировку, может быть использовано как под гостиницу, так и под бизнес-центр. В пределах пешеходной доступности находятся станция метро Площадь Тукая, сад Эрмитаж, ТЦ Кольцо, центральные пешеходные улицы Баумана и Петербургская, остановки общественного транспорта., 17 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/164923079



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	6439.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 25	5350000 00 руб., НДС включен	Шестиэтажное здание гостиничного комплекса на 72 номера в центре деловой и исторической части Казани. Локация и транспортная доступность: первая линия улиц Тихомирного и Петербургская (Вахитовский район Казани), в непосредственной близости от ее пешеходной части и площади со сквером. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в 150 метрах станция метро Площадь Тукая". Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуда, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центры. В шаговой доступности парк Тысячелетия, Баскет-холл, озеро Кабан, КФУ, Торговые комплексы "Кольцо" и "Республика", популярная пешеходная улица Баумана и Петербургская. Парковка: под зданием организована подземная парковка на 15-20 машиноме ..., 12 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/198342610
Продажа здания	3402.8, м2	Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 37	6125000 00 руб., НДС включен	Элитный бизнес-центр общей площадью 3402,8 кв. м на Петербургской, 37 это современное пятиэтажное здание в европейском стиле с декорированными фасадами в центре Казани. Оно идеально подходит для размещения статусных организаций и является единственным предложением такого уровня на рынке коммерческой недвижимости Казани. Эксклюзивность этого здания подчеркивают его неоспоримые преимущества: Месторасположение в исторической и деловой части города, в непосредственной близости от станции метро "площадь Тукая". Транспортная доступность и удобные подъезды с улиц Островского, Петербургская и Тихомирнова. Три автопарковки: одна подземная, в цокольном этаже на 15 машиномест и две открытые. Продуманные объемно-планировочные решения внутреннего пространства, начиная от входных групп и атриума, собственно офисов, занимающих три этажа, и заканчивая техническими помещениями, гардеробами и хозяйственными помещениями.	https://www.cian.ru/sale/commercial/188530798
Продажа здания	515.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Аметьевская улица, 3	1200000 0 руб., НДС включен	ID в ИМЛС: 307049 Здание площадью 515 м2 (г Казань ул Аметьевская). Дом: тип строения - административное, материал стен - кирпичный, этаж - 1, этажность - 2. Особенности: парковка, видеонаблюдение, 1-я лин. домов., доступ на объект 7*24. Дополнительно: интернет. Особенности строения: подвал, отд. вход с улицы. Состояние: рабочее. Продается отдельно стоящее 2-х этажное здание 515 кв.м. на участке 10,4сот. В здании высокие потолки, кондиционеры, на каждом этаже санузел, своя котельная, водоснабжение центральное. Территория огорожена, видеонаблюдение в здании и на территории, большая парковочная зона. Отличный вариант для собственного и арендного бизнеса!!! Идеально под производство, офис, колл-центр, архитектурское бюро, интернет-магазин. Один взрослый собственник. Возможен торг реальным покупателям. Возможны все варианты оплаты! Подробности по телефону. Здание находится в центре рядом с метро "Суконная слобода". Рядом улицы: Вишневого, Проспект Универсиады, Островского, Спартако ..., 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/221699627
Продажа здания	580.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Карла Маркса, 53	1548000 0 руб., НДС включен	АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Продаю здание общей площадью 580 м2 с участком 11.4 сот. в центре города, участок в собственности, центральное отопление, электричество, вода, канализация, парковочные места, живое место, большая проходимость. Артикул объекта в каталоге: 52278, 3 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/222057308



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	760.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Волкова, 31	16500000 руб., НДС включен	<p>АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Продается помещение (офис) свободной планировки 760 кв.м, расположенное в самом центре города. Все это будет работать на имидж Вашего бизнеса!</p> <p>Помещение расположено на двух этажах, соединенных внутренней лестницей, помимо этого на каждом этаже есть отдельный вход.</p> <p>На первом этаже можно расположить: зона ресепшн, кабинеты руководителям, рабочие комнаты и санузел.</p> <p>На цокольном этаже можно расположить: кухня, столовая, большая рабочая комната, помещение архива, санузел.</p> <p>Помещение в черновой отделке. Высота потолков 4 м. есть парковка.</p> <p>Рядом улицы: Муштари, Бутлерова, Айвазовского, Маяковского, Волкова, Достоевского.</p> <p>Артикул объекта в каталоге: 1515, 4 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/202960459
Продажа здания	420.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Горького, 4А	66000000 руб., НДС включен	<p>АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Идеальное место под бизнес в историческом центре.</p> <p>Продается здание в историческом центре города на одной из самых посещаемых туристами и жителями города улице Горького в самом ее начале.</p> <p>Общая площадь 420 м2. Земельный участок 10 сот в собственности.</p> <p>Возле здания есть собственная парковка на 12 машиномест, что в условиях отсутствия парковок в центре города создает дополнительные удобства для ваших сотрудников и посетителей.</p> <p>В здании произведен капитальный ремонт . Заменены все инженерные системы .</p> <p>Интернет - по оптическим каналам передачи данных.</p> <p>Здание расположено в непосредственной близости с площадью Свободы, Кремлем, правительственными учреждениями, ул. Пушкина, парком Черное озеро, Казанским Университетом, музеями Казани.</p> <p>Это статусное место для различных видов вашего процветающего бизнеса. На данный момент здание свободно и ждет своего нового хозяина.</p> <p>Звоните и записывайтесь на просмотр.</p> <p>Артикул объекта в каталоге ..., 11 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/216864580
Продажа здания	730.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 38	73000000 руб., НДС включен	<p>АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Предлагаем вам приобрести офисное здание 3 этажа с мансардой в самом центре исторической и деловой части города, на ул. Левобулачная, площадью 730 кв м с собственной парковкой!</p> <p>В здании сделан свежий офисный ремонт, оно оборудовано кондиционерами.</p> <p>Здание может быть использовано под ваш бизнес, а может приносить доход через арендный бизнес, в настоящий момент оно занято арендаторами.</p> <p>Хорошее расположение в центре города, особенно ценна собственная огороженная парковка! Вокруг множество представительств банков, крупных компаний, точек общепита, предприятий сферы услуг, недалеко две станции метро.</p> <p>Рядом улицы Московская, Баумана, Чернышевского.</p> <p>Звоните, ответим на вопросы и организуем просмотр!</p> <p>Артикул объекта в каталоге: 27103, 9 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/214617451



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	650.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Право-Булачная улица, 53	8500000 0 руб., УСН	<p>АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Продается помещение в центре города, ресторан с пристроенной террасой и собственным земельным участком под летний дворик и парковку.</p> <p>Находится на пересечении Право-Булачной и Университетской, на набережной Булака вблизи от улицы Пушкина и Татарстан. Самый центр Казани, огромный пешеходный и автомобильный трафик.</p> <p>В собственности здание 457 кв. (без учета отапливаемой террасы и беседок, которые не являются капитальными строениями) и Земельный участок 14 соток.</p> <p>Здание в предчистовой отделке - подготовлено к косметическому ремонту под новый концепт.</p> <p>Подведены все коммуникации. Электрический кабель рассчитан на 120кВ.</p> <p>В данный момент подается мощность 60 кВт.</p> <p>Подведен газ. (Отопление газовое).</p> <p>Центральная вода и канализация.</p> <p>Объект уникален своим местоположением и наличием собственной прилегающей территорией.</p> <p>Артикул объекта в каталоге: 22794, 7 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/209118691
Продажа здания	1617.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Островского, 57В	1455300 00 руб., УСН	<p>Продается административное здание/офисный центр.</p> <p>ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА:</p> <ul style="list-style-type: none"> - общая площадь 1617 кв.м.; количество этажей 6 эт. (4 этажа, цокольный этаж, мансардный этаж). - внутренняя огороженная территория для парковки 25 автомобилей (автоматический шлагбаум, видеонаблюдение); - земельный участок 1110 кв.м. - здание полностью оборудовано всеми современными системами инженерного обеспечения; - электроснабжение 2 линии (выделенная мощность 120 кВт, есть возможность увеличения) - собственный тепловой узел <p>ПРЕИМУЩЕСТВА ПОКУПКИ:</p> <ul style="list-style-type: none"> -1-я линия, одной из самых оживленных улиц города с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком движения. -Высокий рекламный потенциал: хорошая видимость с проезжей части и со стороны пешеходного тротуара. -Удобное месторасположение: строение находится в историческом центре города. Напротив Парк Тысячелетия Казани, спортивный комплекс Баскет-холл. -Зона развитой деловой инфраструктуры. -В шаговой доступности: отделения крупных банков, ТЦ Кольцо, пешех ... 10 фото 	https://www.cian.ru/sale/commercial/154266346
Продажа здания	1200.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Кремлевская улица, 21А	1800000 00 руб., НДС включен	<p>АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Предлагаем вам приобрести двухэтажный особняк в самом центре Казани на ул. Кремлевская.</p> <p>Бывший купеческий особняк, площадью 1200 кв м + подвал 150 кв м бережно восстанавливается с соблюдением всех требований и с использованием современных технологий.</p> <p>Здесь может расположиться офис солидной компании либо бутик-отель, солидный клуб в приятном спокойном месте исторического центра города.</p> <p>Есть собственная парковка!</p> <p>Рядом станции метро, Кремль, представительства банков, крупнейших компаний, множество кафе и ресторанов, известнейший уютный парк, ВУЗы и т.д.</p> <p>На все вопросы ответим, организуем просмотр.</p> <p>Уникальное предложение!</p> <p>Артикул объекта в каталоге: 27222, 7 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/213793002
Продажа здания	2178.2, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Михаила Худякова, 15	2190000 00 руб., НДС включен	<p>Арт. 23750657 Продается современное кирпичное 4-этажное здание на пересечении улиц Худякова и Тукая. Черновая отделка, коммуникации заведены. Есть разрешение на обустройство апартаментов, возможно разделение на квартиры. Несколько входов, большой участок земли под парковку., 4 фото</p>	https://www.cian.ru/sale/commercial/22211865



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Продажа здания	2103.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Спартакoвская улица, 22	2450000 00 руб., НДС включен	АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Продаю 7 этажное здание в центре города Казань, по ул. Спартакoвская 22 Вахитoвский район. Здание общей площадью 2103 кв.м на земельном участке 526 кв.м, имеется своя парковка. 2015 года постройки. В отличном состоянии, сделан современный ремонт. Здание полностью заполнено арендаторами. Две крупные, солидные компании, которые приносят постоянный хороший доход. Долгосрочные договора аренды.	https://www.cian.ru/sale/commercial/212786069
Продажа здания	2895.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Карла Маркса, 66	5160000 00 руб., НДС включен	АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Здание с серьезными арендаторами в историческом центре. Продается здание в историческом центре города на одной из самых посещаемых туристами и жителями города улице Карла Маркса . Общая площадь 2895 м2. Земельный участок в собственности. В здании 4 этажа и оборудованный под ресторан подвал. Доступ в здание возможен из 4 х различных входов. Возле здания есть собственная парковка на 30 машиномест, что в условиях отсутствия парковок в центре города создает дополнительные удобства для сотрудников и посетителей. В здании произведен капитальный ремонт . Заменены все инженерные системы . Интернет - по оптическим каналам передачи данных. Здание расположено в непосредственной близости от центра международной торговли Корстон, правительственными учреждениями, Казанским Технологическим и Техническим Университетами, музеями Казани. Это статусное место для вашего бизнеса. В данный момент всё здание кроме подвала занимает с 2008 г ..., 9 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/216864577
Продажа здания	732.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Галиаскара Камала, 11	6500000 0 руб., НДС включен	Продается административное здание в историческом центре города. 2003 года постройки, расположено на первой линии. в 2016 году произведен ремонт здания, обновлен фасад., 16 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/222206338
Продажа здания	3000.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Парижской Коммуны, 20/37	6990000 0 руб., УСН	Здание расположено на углу ул. Парижской Коммуны и ул. Габдуллы Тукая. Удобное расположение в центральной части города, историческое здание начала прошлого века, земля в аренде, внутренний хозяйственный двор. Удобно для размещения гостиницы, офисов, банка... Возможна продажа 50% доли в ООО., 11 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/203427153
Продажа здания	2010.9, м2	Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 35	1118237 29 руб., НДС включен	Нежилое здание. 3 этажа (дополнительно подвал). Здание находится в самом сердце центральной части г. Казани. Внутренняя отделка объекта в хорошем состоянии. Подъездные пути к зданию хорошие дорога с асфальтным покрытием. Земельный участок в аренде у КЗИО на 5 лет с пролонгацией. Имеется парковка на 30 машиномест. Объект продается с арендаторами, на данный момент сдано в аренду 1057,9 м2., 10 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/204898470

В результате проведенного анализа рынка продажи объектов сопоставимых с оцениваемым, установлено, что диапазон стоимости 1 кв.м. площадей офисно-торговых зданий в районе расположения Объекта оценки составляет в среднем от 10 000 до 80 000 рублей, в зависимости от размера предложенной площади, локального местоположения, физического состояния и других факторов.

Таблица 12. Цены предложений аренды коммерческих помещений и зданий торгово-офисного назначения в Вахитовском районе города Казани¹⁶

Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	610.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50к6	292800 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	<p>Технопарк ООО "Мелита-Аренда" сдаёт в аренду блок-офис площадью 610 м² в 4-х этажном офисном здании:</p> <ul style="list-style-type: none"> -доступ в здание круглосуточный -Новый ремонт из качественных материалов, учитывая нормы СНиП. -Рядом остановка автобуса -Рядом ул.Татарстан, ул. Тукая, ул. Московская -Огромная бесплатная парковка на 1000 автомобилей -Охрана 24 часа -на территории кафе-столовая "Колобок" -любая форма оплаты -Собственник <p>Стоимость арендной платы 530 руб./ кв.м. (отопление включено в стоимость аренды), э/энергия по счетчику.</p> <p>Рядом автовокзал, аквапарк, ТЦ "Меховой Квартал", Речной Порт, Кафе-столовая "Колобок", 10 фото</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/203126483
Аренда офиса	985.0, 235.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50к6	472800 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	<p>Технопарк "Мелита-Аренда" сдает в аренду новое современное с качественным ремонтом помещение 985 кв.м., находящееся на 3-м и 4-м этажах 4-х этажного офисного здания.</p> <ul style="list-style-type: none"> -высокие потолки -качественный ремонт из дорогих материалов - свои сан.узлы на этаже - парковка на 1000 автомобилей -рядом остановка общественного транспорта -на территории кафе-столовая, магазин "Магнит" - центр города, рядом ул.Татарстан, ул.Тукая, ул.Московская -Аренда от Собственника <p>Рядом ТЦ "Меховой квартал", Аквапарк "Барионикс", Автовокзал.</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/203556803
Аренда торговой площади, Помещение в торговом комплексе	519.53, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 2	207812 руб./ За месяц, Срок аренды - На несколько месяцев, НДС включен	<p>3 этаж в торговом комплексе Лот 43056-1990., 4 фото</p>	https://www.cian.ru/rent/commercial/221964001

¹⁶ <https://kazan.cian.ru/>

Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда торговой площади	514.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Островского, 38	300000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, НДС включен	Сдается помещение на цокольном этаже по адресу ул. Островского д.38 -площадь 514 кв.м., цена аренды 300 000 рублей + коммунальные услуги; -3 входные группы, одна из которых общая с Amway, VeapHearts; -в шаговой доступности остановки общественного транспорта (метро Площадь Тукая в 5 минутах ходьбы, остановка Детский Мир в 2 минутах); -интенсивный автомобильный и пешеходный трафик; -парковочный карман; -ранее в помещении находилось караоке Studio	https://www.cian.ru/rent/commercial/203487016
Аренда торговой площади	500.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 30	367500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, НДС включен	Описание объекта Сдаётся помещение в Офисном центре, по адресу Левобулачной 30. Площадь помещения - 500 м2 Ставка аренды - 735 руб/м2 плюс отопление 40р на м2 и вода, электричество по счетчику - 3й этаж; - Общая входная группа, первая линия; - хорошая инсоляция, большое количество окон. - Чистовая отделка; - Свободная планировка; - Грузовой - пассажирский лифт,; - Собственная (платная) парковка с шлагбаумом и охранником, количество бесплатных мест определяется собственником при заключении договора пропорционально арендуемой площади (5000р за 1 машиноместо в месяц)	https://www.cian.ru/rent/commercial/215003789
Аренда офиса	560.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 30	392000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес, УСН	Сдается офисное помещение в Вахитовском районе по улице Лево-Булачная с парковкой; Основные характеристики помещения: Большой open спейс, возможность сделать необходимые планировки под Вас; Хорошее освещение, окна по периметру; Большая парковка со шлагбаумом; Имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, скоростной интернет. Рядом улицы Чернышевского, Московская. Удобная транспортная доступность; Подходит под любой вид деятельности: мед. центр, офис представительской компании, учебный класс.	https://www.cian.ru/rent/commercial/222386885
Аренда офиса	752.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50	406080 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 338400, НДС включен	Сдается помещение под офис или магазин 752 м2 на 2-м этаже 2-х этажного здания с новым ремонтом и облицовкой фасада. Помещение OPEN SPACE. Возможна планировка под Ваши запросы -От центра города(ул.Баумана) 5 минут. - Отопление и включено в стоимость аренды. - Отличный новый ремонт. - Высокие потолки - Уютная прилегающая территория со сквером -Интернет -телефония -охраняемая территория БОЛЬШАЯ БЕСПЛАТНАЯ ПАРКОВКА для Вас и Ваших клиентов!!! -Собственник На территории кафе-столовая "Колобок". Рядом Меховой салон "Мелита", "Меховой квартал", Аквапарк "Барнионик", FUN 24., 7 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/203577922

Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	697.4, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Волкова, 59	418440 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, НДС включен	Сдается офисное помещение на 4-ом этаже в Торгово-офисном центре, по адресу Волкова, 59. Площадь помещения 697,4 кв.м., Кабинетная нарезка с возможность перепланировки Вход в офис осуществляется через две входные группы со стороны улицы Волкова Два пассажирских лифта Чистовая отделка, большое количество окон Возможность аренды большого количества паркомест в соседнем доме. Охрана при входе в Торгово-офисный центр. Удобная транспортная доступность во все районы города. Аренда 418 440 руб (600 руб/м2) Лот 43056-1939., 10 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/220782934
Аренда офиса	802.9, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Зинина, 4	521885 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Обеспечительный платеж 892125, НДС включен	Сдается в аренду 2 этаж нежилого 8-этажного здания на ул.Зинина, 4. Ранее в помещении располагался офис Татагропромбанка . Помещение в кабинетной нарезке. Выделенная мощность - 90 кВт. 2 входа - с ул.Академической и с угла Зинина/Академическая, а также со двора. Въезд во двор через шлагбаум. Парковка во дворе и вдоль проезжей части. Есть парковочный карман по ул.Академическая. Лот 43056-1778., 11 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/215414071
Аренда офиса	700.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Гоголя, 3а	525000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес, НДС включен	Описание объекта Сдается помещение общей площадью 700 кв.м. на 5 этаже в здании Бизнес-центра на Гоголя, д.3а. Расположение и инфраструктура Помещение находится на исторической улице в центре города Казани. В шаговой доступности Казанское театральное училище, Стадион Динамо, Инвестиционная компания Таиф, Лядской сад, остановки общественного транспорта. Рядом улицы К. Маркса, Щапова, Горького, Муштари, Пушкина, Бутлерова, Толстого, Волкова, Большая Красная, Некрасова Характеристики помещения - черновая отделка; - витражные окна; - система пожаротушения и ОПС; - водоснабжение/канализация на этаже; - интернет; - приточно- вытяжная вентиляция; - видеонаблюдение; - лифт пассажирский; - есть подземная парковка с 4 парковочными местами. Муниципальная парковка вдоль улицы Гоголя; - развитая инфраструктура (Рестораны, кафе, банкоматы, салоны связи, салоны красоты, аптеки, медицинские и образовательные учреждения, государственные структуры); - на первом этаже расположен магазин мужской и женско ..., 7 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/204678833



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	1100.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50к5	528000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Сдаём в аренду современное с ремонтом помещение 1100 м ² с отдельным входом на 3-м этаже 3-х этажного офисного здания. Можем "нарезать" на кабинеты по Вашей планировке. -высокие потолки - 8 санузлов и комната для тех персонала - парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов. - Удобные подъездные пути , от центра города 5 минут. -Собственник -Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды. Рядом ТЦ "Меховой квартал", Столовая, Кафе, Речной порт, Автовокзал, меховой салон "Мелита". Наши преимущества: ПАРКОВКА. Центр города. Наши помещения с отличным ремонтом : на полу керамогранит, стены гипсокартон окрашены в пастельные тона, потолки навесные. Окна пластиковые, входные двери металлические. Своя управляющая компания (все во время будет отремонтировано и заменено). Возможна планировка по Вашему желанию. Система скидок! Звоните!, 3 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/209012642
Аренда офиса	1372.5, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Зинина, 4	892125 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Обеспечительный платеж 892125, НДС включен	Сдается в аренду 1-2 этажи нежилого 8-этажного здания на ул.Зинина, 4. Ранее в помещении располагался офис Татагропромбанка . Помещение в кабинетной нарезке. Выделенная мощность - 150 кВт. 2 входа - с ул.Академической и с угла Зинина/Академическая, а также со двора. Имеется зона разгрузки со двора. Въезд во двор через шлагбаум. Парковка 10-15 машиномест. Есть парковочный карман по ул.Академическая. Площадь всего помещения 1372,5 кв.м., из которых площадь 1-го этажа 536,3 кв.м., антресоли 1-го этажа 17,9 кв.м., площадь 2-го этажа 802,9 кв.м., антресоли 2-го этажа 15,4 кв.м. Возможна сдача отдельно первого и второго этажа. Лот 43056-1721., 14 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/213936693
Аренда офиса	2200.0, 500.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50к5	1056000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Технопарк "Мелита-Аренда" сдает в аренду новое современное с качественным ремонтом помещение 2200 кв.м., находящееся на 2-м и 3-м этажах 3-х этажного офисного здания. -высокие потолки -качественный ремонт из дорогих материалов - свои сан.узлы на этаже - парковка на 1000 автомобилей -рядом остановка общественного транспорта -на территории кафе-столовая, магазин "Магнит" - центр города, рядом ул.Татарстан, ул.Тукая, ул.Московская	https://www.cian.ru/rent/commercial/223497326



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда торговой площади	587.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Достоевского, 74	290500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	Предлагаем в аренду торговое помещение, расположенное на первом этаже жилого кирпичного дома на ул. Достоевского 74. Локация и транспортная доступность: первая линия улицы Достоевского (Вахитовский район), связывает центр города со спальными районами. Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 70 метрах. Окружение: густонаселенный жилой массив, объекты торговли, учебные заведения. Высокая покупательская активность. Возможные варианты использования: размещение магазинов, небольших объектов торговли офиса, сервиса, общепита, банков и многое другое. Торговля непродовольственными товарами, салюты, цветы, кафе, сотовая связь, услуги сервиса. Трафик: интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Инженерные коммуникации: электричество, вода, канализация, теплоснабжение централизованные. Отделка помещений: чистовая объявл. 13 485 740, 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/218731891
Аренда офиса	560.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 30	360000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	Сдаются в аренду помещения на третьем этаже бизнес центра. Общая площадь 560 м планировка свободная, имеются все коммуникации: вентиляция, кондиционирование, скоростной интернет. Имеется отдельный вход с улицы Лево-Булачная, лифт, своя парковка на 5-6 машиномест. По вопросам Аренды этого помещения можете обращаться по телефону, организуем показ в течении 15 минут! объявл. 6 536 846, 21 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/224134397
Аренда торговой площади	1250.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 2	375000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	Сдаётся торговая площадь в тц Муравейник, второй этаж, 2 корпус, грузовой лифт, потолки 3м, 1180 КВ Режим работы до 20:00 но это обговаривается объявл. 9 256 114, 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/224134418
Аренда офиса	560.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 30	392000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес, УСН	Сдается офисное помещение в Вахитовском районе по улице Лево-Булачная; Рядом улицы Чернышевского, Московская. Удобная транспортная доступность; Большое свободное пространство, возможность сделать необходимые планировки под Вас; Хорошее освещение; Большая парковка со шлагбаумом; Высокий автомобильный трафик; Имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, скоростной интернет. Подходит под любой вид деятельности: мед. центр, офис представительской компании, учебный класс.	https://www.cian.ru/rent/commercial/200245671
Аренда офиса	800.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50	400000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	Сдаем чистое, светлое, после ремонта офисное помещение open спейс на первом этаже, вход с первой линии, на первом этаже, есть второй выход на парковку. Отдельные санузлы. Парковка вместительная, охраняемая, уборка территории своевременная.	https://www.cian.ru/rent/commercial/224134497



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	700.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 97	455000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Предлагается в аренду помещение в историческом loft-квартале для жизни и работы в самом центре Казани под , офис крупной компании. Уникальная архитектура объекта, позволит Вашим клиентам максимально погрузиться в эпоху того времени, что создаст дополнительные преимущества для Вас. Комплекс представляет собой многофункциональный лофт-квартал с офисной функцией класса В+. Квартал будет жить и в будни, и в выходные: в будни это насыщенный деловой и креативный центр, современный центр образования для креативных индустрий с необходимыми для жизни такого объекта услугами и сервисами. Вечерами и в выходные это центр досуга горожан с современными культурными закрытыми и открытыми площадками, качественным благоустройством, ресторанами, досуговым центром для маленьких и взрослых жителей. До объекта будет проходить около 10 автобусных маршрутов. Также планируется расширение набережной Кабана до лофт квартала. Предоставляются арендные каникулы до 3-х месяцев. Успейте забронировать помещение на ..., 6 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/208216859
Аренда офиса	680.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Большая Красная улица, 8	500480 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, НДС включен	Офис с ремонтом. Первый этаж. Мощность до 70 кВт. 3 входа . В близости от Казанского Кремля и набережной. 5 мин ходьбы до метро. Имеется 10 парковочных мест. Помещение возможно делить. Имеется кухня. Пост охраны, 10 кабинетов, переговорная, Подходит под офис, гостиницу и т.д., 13 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/221558823
Аренда офиса	830.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Рустема Яхина, 4	539500 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес, УСН	Сдается офисное помещение 830 м ² на улице Яхина. Исторический и деловой центр города. Основные характеристики: -2 входа; - кабинетная нарезка по периметру/openspace по середине; - Удобная пешеходная и транспортная доступность; - Рядом автобусные остановки; - Наличие собственной парковки на 40 автомобилей; - Второй этаж; - Окна по периметру этажа; - Система кондиционирования/вентиляции - Хороший ремонт, ранее известный медицинский центр; - Возможность как увеличения, так и уменьшения площади; - Коммунальные платежи не входят в стоимость аренды; - Организации в здании и рядом: банк, медцентр. Близлежащие улицы: Московская, Лево-Булачная, Чернышевского.	https://www.cian.ru/rent/commercial/205316793



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	800.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Чернышевского, 23/25	600000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес, УСН	Предлагаются к аренде площади в административном здании на 1 линии в центре на пересечении улиц Право-Булачная/ Чернышевского. На 2-м и 3-м этажах. Представительная входная группа. Кабинетная нарезка; Отдельный вход; Красивый вид из окна; Возможность увеличения площади; В стандартной офисной отделке, кондиционирование, потолки армстронг, пластиковые окна, полы линолеум, ламинат. Закрытая парковка. Здание в отличном внешнем и техническом состоянии.	https://www.cian.ru/rent/commercial/218957293
Аренда офиса	874.2, м2	Республика Татарстан, Казань, Право-Булачная улица, 27	655650 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 2 мес, УСН	Предлагается к аренде административное здание в центре. - 1 линия; - 2 этажа и мансарда; - доступ 24 часа; - площадь земельного участка 970 кв.м; - высота потолков 3.5 м; - здание в хорошем техническом и внешнем состоянии; - охранно-пожарная сигнализация, кондиционеры; - 2 входа; - парковка; - наличие санузлов на каждом этаже; - большие окна. Отличное месторасположение в зоне деловой активности и туристического отдыха.	https://www.cian.ru/rent/commercial/219625763
Аренда офиса	1100.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Парижской Коммуны, 26	825000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	Сдается офисное помещение в Бизнес-центре "Легенда" по ул.Парижской Коммуны в центре города. В здании выполнен современный ремонт, круглосуточная физическая охрана, СКУД, комфортные лифты, видеонаблюдение по периметру здания. Бизнес центр состоит из 4х этажей. Первый, второй этажи поделены на блок офисы, 3 и 4 этажи имеют планировку open спейс. Предлагаем вам площадь 1100 кв.м. на 4-м этаже. В помещении выполнен качественный ремонт, смонтированы системы ОПС, вентиляции, кондиционирования. Помещение светлое с высокими потолками. Места общего пользования в здании отделаны качественными материалами, уборка клининговой компанией. Бизнес центр работает ежедневно, по поводу режима работы можно обсуждать условия. Здание функционирует 7 дней в неделю, рядом большая муниципальная парковка, для арендаторов есть парковка во дворе здания. Есть возможность размещения рекламной вывески на фасаде здания. Рядом остановки всех видов общественного транспорта, станция метро "Площадь Тукая", улиц ..., 13 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/224567439



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	2500,0 м2	Республика Татарстан, Казань, улица Марселя Салимжанова, 9	1000000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Сдаются офисные помещения в офисном центре в Вахитовском районе. Центр Казани. Живописный вид на озеро Кабан. Высокий пешеходный и транспортный трафик. В помещении выполнен качественный ремонт. Все помещения готовы к эксплуатации, есть интернет, свет, вода, вентиляционная система с кондиционированием. Круглосуточная охрана. Общая площадь офисного центра 3806 кв.м., из них 1310 кв.м. в 3-этажном здании и 2496 кв.м. в 5-этажном здании. К аренде предлагаются офисы площадью 2500 кв.м. Часть помещений можно использовать в качестве склада. Предоставляются места на парковке. Есть вакантные помещения разной планировки от 29 до 86 кв.м.: - офисы из 1 кабинета площадью 31,2 кв.м. (1 этаж), 32 кв.м. (2 этаж), - офисы из 2 кабинетов площадью 29,1 кв.м., 39,9 кв.м. и 51,6 кв.м. (1 этаж), 38,6 кв.м. и 50,6 (3 этаж), 42,3 (5 этаж) и другие. Цена 900 рублей за квадратный метр. Стоимость коммунальных услуг включена в арендную плату., 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/200244959
Аренда офиса	530,0 м2	Республика Татарстан, Казань, улица Туфана Миннуллина, 8а	318000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Сдам помещение в центре города, общей площадью 530 кв.м. на первой линии, с двумя входными группами. Хорошо подойдет под банк или офис, также можно использовать под иной вид деятельности. Арендная ставка под офис 600руб. под торговое 800руб. за кв.м. Есть возможность разделить помещение на 217 кв.м. и 313 кв.м. с отдельными входами. Звоните быстро организуем просмотр!!! Артикул объекта в каталоге: 31000, 8 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/216864579
Аренда торговой площади, Помещение в торговом комплексе	700,0, 10,0, м2	Республика Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая улица, 2	350000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Сдается помещение под продуктовый магазин в ТД "Муравейник". Торговый Дом успешно функционирует с 2004 года, расположен в оживленной части центра города; - большой транспортный поток, направленный во все районы города Казани; - общая площадь ТД "Муравейник" - 15 000 кв. м. - рядом железнодорожный вокзал, автовокзал, центральный рынок, речной порт; - парковка на 100 м/мест; - ТД "Муравейник" оснащен всеми инженерными коммуникациями: системой освещения и подсветки здания, системы кондиционирования; - системы жизнеобеспечения: теплоснабжение, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация и системы пожаротушения, телефонные сети, доступ в Интернет., 1 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/224343920



Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда офиса	539.0, м2	Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная улица, 30	377300 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Бизнес-центр Лево-Булачная,30 предлагает в аренду офис 539 м ² на 3-м этажа здания: - общая площадь: 539 м ² , - аренда: 700 руб./м ² , - отдельный вход в офис с этажа, - отделка чистовая, - планировка свободная (open-space), возможна перепланировка, - все помещения с окнами, имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, - парковка. Назначение: представительство компании, офис. Возможно увеличение площади офиса до 1000 м ² ., 10 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/192290285
Аренда торговой площади	628.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Туфана Миннуллина, 8а	439600 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, УСН	Сдаю в аренду помещение на ПЕРВОЙ ЛИНИИ в центре города с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, с возможностью установить вывеску. Помещение свободного назначения по привлекательной цене, площадью 628 кв.м., с отдельной входной группой, на первом этаже пятиэтажного жилого дома, по первой линии, в Вахитовском районе города Казань по улице Туфана Миннуллина, д.8а. Подходит для любого вида деятельности (услуги, аптека, мед центр, стоматология, салон красоты, магазин, банк и т. п.). Развитая инфраструктура, бесплатные парковочные места, вблизи расположены банки, аптеки, магазины, заведения общепита. Хорошая транспортная доступность, в 100 метрах от помещения расположена остановка городского транспорта. Плотный пешеходный и автомобильный трафик. В помещение есть комната приема пищи, оборудован санузел. Помещение в чистовой отделке. Стоимость всего 700руб/кв.м. + к/у. Помещение расположено в Вахитовс ..., 4 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/221366815
Аренда офиса	1100.0, 33.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Мазита Гафури, 50к5	517000 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, УСН	Сдаём офисные помещения общей площадью 1100 м ² , кабинетная система, кабинеты от 33 м ² , на 2-м этаже 3-х этажного офисного здания на Гафури,50к5 с новым ремонтом; Возможна аренда по кабинетам. -высокие потолки -Огромная бесплатная парковка. -Круглосуточная охрана здания и территории. -Интернет-телефония. -Отличный новый ремонт -Собственник Есть столовая "Колобок" и кафе. От центра города 5 минут. Рядом ТД "Мелита", Торговый Центр "Меховой Квартал", FUN24, Аквапарк, Автовокзал. Объявление от собственника. Стоимость 490 рублей за квадратный метр (коммунальные услуги включены в стоимость аренды)., 5 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/209011510



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Тип	Площадь	Адрес	Цена	Описание	Ссылка на объявление
Аренда здания	2374.0, м2	Республика Татарстан, Казань, улица Ирек, 1к6	854640 руб./ За месяц, Срок аренды - Длительный, Предоплата 1 мес, Обеспечительный платеж 712200, НДС включен	Отдельно стоящее здание, со свежим ремонтом, 2374 кв.м. Огороженная асфальтированная территория. Грузовой пандус, грузовой лифт. Отдельный офисные помещения. Аренда от собственника., 13 фото	https://www.cian.ru/rent/commercial/215227700

В результате проведенного анализа рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым, установлено, что диапазон стоимости площадей офисно-торговых объектов в районе расположения Объекта оценки составляет в среднем от 3 600 до 7 800 рублей за 1 кв.м. в год, в зависимости от размера предложенной площади, локального местоположения, физического состояния и других факторов.

8. **ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОГО СРОКА ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени с даты размещения предложения о продаже имущества на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Ликвидность является важнейшей характеристикой объекта имущества как предмета залога и характеризуется возможностью и скоростью обмена на денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Одним из основных параметров, влияющих на ликвидность, является принадлежность объекта к сегменту рынка и степени его развития. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик имущества и особенностей развития местного (локального) рынка.

Существенными факторам, влияющими на ликвидность объекта недвижимости, являются:

- местоположение,
- физические характеристики объекта,
- состояние рынка недвижимости в регионе.

При определении рыночного срока экспозиции (ликвидности) учтены следующие факторы оцениваемого имущества, перечень которых отражен ниже в таблице.

Таблица 13. Факторы, влияющие на ликвидность

Факторы	Заключение
Количество потенциальных потребителей в регионе	Количество потенциальных покупателей Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднее». Покупателями данных объектов могут выступать юридические лица для приобретения как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Объект оценки можно использовать по назначению – в качестве административно-торгового здания
Полнота ценовой информации о данном имуществе	Ценовая информация представлена в открытых источниках. Есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости города Казани средняя
Наличие и количество организаций, предлагающих на продажу аналогичное имущество	В настоящее время существует неограниченная возможность приобретения аналогичного имущества. В качестве продавцов выступают как агентства недвижимости, так и собственники
Месторасположение оцениваемого имущества	Объект оценки расположен в границах района Вахитовский города Казани. Уровень интенсивности транспортных потоков вблизи Объекта оценки — средний. Уровень интенсивности пешеходных потоков – средний.
Физические характеристики	Конструктивные решения оцениваемых объектов соответствует их текущему использованию и назначению.
Состояние данного сегмента рынка недвижимости в регионе	Рынок аналогичных объектов развит средне, но есть возможность получить представление о ценах продаж аналогичных объектов. Для оценки Справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого здания, использовалась информация о предложениях на рынке коммерческой недвижимости города Казани

Таким образом, среди факторов, повышающих ликвидность Объекта оценки можно выделить:

- здания находятся в хорошем состоянии;
- имеются все необходимые коммуникации;
- имеются хорошие подъездные пути;
- улучшения и земельные участки находятся в собственности.

Факторов, понижающих ликвидность Объекта оценки не обнаружено.

По результатам анализа основных факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки, можно предположить, что реализация объекта на открытом рынке с учетом текущей экономической ситуации, конъюнктуры целевого рынка и прогнозов социально-экономического развития на краткосрочный период, может составлять 12 месяцев.

С учетом особенностей местоположения, физических характеристик Объекта оценки, состояния рынка коммерческой недвижимости Города Казани, степень ликвидности определена на среднем уровне.

Таблица 14. Градация ликвидности в зависимости от срока реализации

<i>Показатель ликвидности</i>	<i>Высокая</i>	<i>Средняя</i>	<i>Низкая</i>
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	6-18

Вывод:

Рыночный срок экспозиции для Объекта оценки в текущих рыночных условиях составляет не менее 9 месяцев и характеризуется средней степенью ликвидности.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Действующие нормативные документы и методика оценки недвижимости требуют для выявления оптимального варианта использования оцениваемого имущества отдельно исследовать участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный. И по первой и по второй частям анализа выполняется проверка на соответствие рассматриваемых вариантов использования объекта и участка следующим критериям:

1. Юридической правомочности - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам экологическим права, санитарным требованиям и т.д.

2. Физической осуществимости - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования.

3. Финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта).

4. Максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

9.1. Анализ использования земельного участка как условно свободного

Юридическая правомочность

При рассмотрении возможных вариантов использования земельного участка критерию юридической правомочности АНЭИ, оценщиком были учтены следующие обстоятельства: правовая документация на земельный участок предоставлена.

Разрешенным использованием земельного участка является его использование: Под строительство административно-торгового здания.

Принимая во внимание приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что юридически правомочным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его использование Под строительство административно-торгового здания.

Физическая осуществимость

Рельеф участка ровный, заметных уклонов не наблюдается, расположен на одном уровне с прилегающими землепользованиями.

Транспортная доступность общественным и личным транспортом хорошая. Объект оценки расположен в границах района Вахитовский города Казани.

На данном этапе анализа Оценщик не обнаружил обстоятельств, препятствующих физической осуществимости рассматриваемого юридически правомочного варианта использования рассматриваемого объекта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности является рассмотрение тех юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

При рассмотрении соответствия рассмотренных выше вариантов использования земельного участка критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности, оценщики учли следующие обстоятельства:

1. Объект оценки расположен в районе Вахитовский города Казани.
2. Объект оценки может функционировать в качестве административно-торгового здания.
3. Транспортная доступность легковым и грузовым транспортом, а также пешеходная доступность к Объекту оценки – хорошая.

Таким образом, учитывая приведенные выше обстоятельства, оценщик считает, что в наибольшей степени земельный участок подходит для использования и строительства объектов коммерческого назначения.

Таким образом,

юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободных является его текущее использование: под зданием административно-торгового назначения.

9.2. Наиболее эффективное использование помещений

При рассмотрении возможных вариантов использования оцениваемого объекта, должны быть учтены следующие факторы для проверки соответствия вариантов критериям физической осуществимости, юридической правомочности, финансовой оправданности и максимальной эффективности:

Юридическая правомочность

Учитывая данные отраженные в документах на объект оценки, юридически правомочным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве административно-торгового здания.

Физическая осуществимость

Учитывая данные предоставленные Заказчиком (описание, фотоматериалы) Объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что общее состояние зданий допускает их дальнейшую эксплуатацию.

Таким образом, на данном этапе АНЭИ, Оценщик полагает, что физически осуществимым вариантом использования объекта оценки является эксплуатация существующего здания под объекты коммерческого назначения: в качестве административно-торгового здания.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе юридически правомочные и физически возможные способы использования анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово осуществимые и экономически оправданные.

Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщик полагает, что критерию максимальной эффективности АНЭИ соответствует вариант эксплуатации Объекта оценки в качестве объекта административно-торгового здания.

Таким образом, согласно вышеизложенной информации,

юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования объекта оценки является эксплуатация оцениваемого объекта в качестве административно-торгового здания.

10. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

10.1. Выбор подходов определения справедливой стоимости недвижимого имущества

В соответствии со стандартом «компания должна выбрать такой метод оценки, который был бы уместен в данных обстоятельствах, для которого существовало бы достаточно информации для оценки справедливой стоимости и который позволил бы компании в большей степени использовать рыночные данные и в меньшей степени нерыночные допущения и предположения». (МСФО (IFRS) 13, п. 61.)

МСФО (IFRS) 13 в п. 62 определяет три основных метода оценки для определения справедливой стоимости активов или обязательств:

Рыночный подход; доходный подход; затратный подход.

В рамках этих подходов существуют виды оценки, которые применяются в зависимости от типа актива (обязательства).

Указанные подходы не могут одновременно применяться ко всем активам и обязательствам. При расчете справедливой стоимости актива (обязательства) компания может использовать один или несколько подходов в зависимости от характеристики оцениваемого объекта и наличия необходимых и достаточных данных для оценки. Например, если компания определяет справедливую стоимость активов или обязательств, которые котируются на регулируемом рынке, то в данном случае достаточно использовать только один рыночный подход. Если же компания производит оценку бизнеса, то будет более правильным использовать несколько подходов. При использовании нескольких подходов полученные результаты, как правило, оцениваются и взвешиваются и рассчитывается разумный диапазон справедливой стоимости. Справедливая стоимость будет представлять собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее репрезентативной в сложившихся обстоятельствах. (МСФО (IFRS) 13, п. 63.)

Таблица 15. Основные подходы и их виды.

Рыночный подход	Доходный подход	Затратный подход
Метод сравнения сопоставимых компаний (guideline company method) в основном используется при оценке финансовых инструментов	Метод дисконтирования денежных потоков (discounted cash flow method) — наиболее популярный метод в рамках доходного подхода; чаще всего используется при оценке бизнеса	Метод скорректированных чистых активов (adjusted nets assets method) может использоваться при оценке бизнеса
Метод сравнения сопоставимых сделок (comparable transactions method) используется при оценке различных активов, котируемых на регулируемом рынке	Метод освобождения от роялти (relief from royalty method) используется при оценке нематериальных активов, например торговых знаков, патентов	Метод стоимости замещения (current replacement cost method) в основном используется при оценке основных средств
Метод сравнения прямых продаж (direct sales comparison method) в основном используется при оценке коммерческой недвижимости	Метод избыточных прибылей (multi-period excess earnings method) используется при оценке гудвилла и нематериальных активов	

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Рыночный (сравнительный) подход МСФО (IFRS) 13 определяет как «метод оценки, который использует цены и другие данные, основанные на результатах рыночных сделок, связанных с участием идентичных или сопоставимых активов и обязательств, или группы активов и обязательств (например, бизнес)».

Доходный подход МСФО (IFRS) 13 определяет как «метод оценки, который приводит будущие денежные доходы и расходы („денежные потоки“) к текущей (дисконтированной) стоимости. Справедливая стоимость определяется исходя из текущих ожиданий рынка о будущих денежных потоках».

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

Затратный подход

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет стоимости земельного участка;
- расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому объекту, определение стоимости создания нового объекта, с учетом прибыли предпринимателя;
- определение величины накопленного износа объекта оценки, уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Для целей определения Справедливой (рыночной) стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Учитывая что Заказчиком не были предоставлена документация о технических характеристиках оцениваемых здания Оценщик для определения Справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки в данном отчёте не использовал затратный подход.

Рыночный подход

Рыночный (сравнительный) подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка, с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения, с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону Справедливой (рыночной) стоимости исследуемого объекта;
- при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В данном исследовании Оценщику не удалось найти достаточное количество рыночной информации, подобрать объекты – аналоги и реализовать применение сравнительного подхода продаж для оценки объекта оценки.

Таким образом, для определения Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в данной работе оценщиком использовался сравнительный подход.

Доходный подход

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации

объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок / цен продажи на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, и определяется действительный валовой доход;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода, и получается величина чистого операционного дохода;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока (АДДП).

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость, путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом норма дисконта, которая является, в основном, функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

Таким образом, доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования.

Имея в распоряжении достаточное количество информации по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией аналогичных объектов, для определения Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в данной работе оценщик использовал доходный подход.

Вывод:

Таким образом, для определения Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в данной работе Оценщиком использовался сравнительный подход.

10.2. Выбор методов определения Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение Справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков»).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого

использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее в Отчете более подробно рассмотрена возможность применения каждого из приведенных в «Методических рекомендациях по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков» методов оценки.

1. Метод сравнения продаж. Согласно Методическим рекомендациям по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 1 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)».

Расчет стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Он применяется при наличии данных о продажах прав на застроенные и незастроенные земельные участки.

Состав рыночной информации позволил Оценщику использовать данный метод при определении Справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельный участок.

2. Метод выделения. Согласно Методическим рекомендациям по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 2 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

В соответствии с этим методом стоимость земельного участка определяется путем вычитания из общей стоимости объекта недвижимости Справедливой (рыночной) стоимости улучшений. Одним из основных условий его применения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок.

3. Метод распределения. Согласно Методическим рекомендациям по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 3 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию».

Метод распределения основан на использовании типичных соотношений между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных аналогичным образом земельных участков, при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости улучшений.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении Справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельный участок.

4. Метод капитализации дохода. Согласно Методическим рекомендациям по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 4 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка».

Данный метод основан на принципе ожидания. Метод заключается в капитализации наиболее типичных и устойчивых доходов от арендных платежей за пользование земельным участком.

Исходя из того факта, что в настоящее время на рынке отсутствует информация о коммерческом использовании земельных участков путём сдачи их в аренду (исключение составляет сдача в аренду земельных участков государственными органами, но ценообразование в данном сегменте пока носит преимущественно нормативный характер и не может служить напрямую ориентиром для определения Справедливой (рыночной) стоимости), Оценщик не счел возможным использовать данный метод при определении Справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельный участок.

5. Метод остатка. Согласно Методическим рекомендациям по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р, п. 5 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход».

Метод остатка применим к оценке земельных участков, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Остаток дохода, «генерируемого» земельным участком, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость прав на него.

Состав имеющейся рыночной информации не позволил применить данный метод при определении Справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельный участок.

6. Метод предполагаемого использования. Согласно Методическим рекомендациям по определению Справедливой (рыночной) стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, п. 6 раздела IV «Методы оценки»): «Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход».

В рамках данного метода расчет проводится на основе данных анализа наиболее эффективного использования земельного участка, путем дисконтирования всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки ставкой дисконтирования, полученной на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций.

Метод предполагаемого использования основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. Оценка Справедливой (рыночной) стоимости данным методом учитывает изменение конъюнктуры рынка, форм и условий оплаты, затрат на строительство, цен продаж, ставок налогов, а также степень неразвитости рынка, риски и т. д. Метод предполагаемого использования сориентирован в большей степени не на факты, а на заключения относительно возможных величин, определяющих доходы и расходы собственника объекта. Такие прогнозы носят ориентировочный характер.

По данной причине Оценщик принял решение в дальнейших расчетах отказаться от использования метода предполагаемого использования при определении Справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельный участок.

Для удобства использования все описанные методы оценки земельных участков сведены в одну таблицу.

Таблица 16. Методы оценки земли

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
			недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в Справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Вывод:

В соответствии с вышеизложенным, для определения Справедливой (рыночной) стоимости права собственности на земельный участок Оценщик выбрал основной метод – метод сравнения продаж.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

11.1. Определение Справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

11.1.1. Определение Справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

В связи с тем, что цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах, вводится корректировка на закрытие сделки (корректировка на уторговывание).

Аналоги земельного участка имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки.

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов объекта оценки, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине Справедливой (рыночной) стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие местоположения объектов-аналогов и оцениваемого участка и назначения земли. Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости.

Исследование рынка земельных ресурсов города Казани в целом показало, что существует достаточно ограниченная информация о сделках схожих по местоположению, функциональному назначению с оцениваемым земельным участком, который предлагались к открытой продаже.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за январь 2020 г. Интернет-сайтов. Из списка публикуемых данных была сделана выборка по объектам, аналогичным оцениваемому участку, предлагаемому на продажу.

Таблица 17. Объекты-аналоги для объекта: земельный участок, общей площадью 2773,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под строительство административно-торгового здания, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:18

Объект аналог № 1	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548731/
<p>Коммерческая земля, 13 сот. Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода, ул. Мартина Менклука. Не видно</p> <p>13 000 000 Р 1 000 000 Р за сот.</p> <p>ИПО Отдел продаж ASG Учредительская компания Нет откатов Стаж работы с 1993 года</p> <p>+7 987 060-57-13</p> <p>СМС доставляется бумажно, бесплатно</p> <p>Позвоните агенту, это выведет его объявление на 100% в историю поиска по базе</p> <p>Позвонить агенту</p> <p>Коттеджный лифт для дома под ключ! Индустриально по Вашим размерам. От 890 000 рублей. Подберите лифт по собственным параметрам</p> <p>Земельный участок расположен в исторической части города, в Вахитовском районе Казани на ул. Мартина Менклука, в непосредственной близости крупных торговых объектов города. Участок граничит с железной дорогой, есть хорошие подъездные пути. Зона градостроительного регламентирования ДУИ предполагает строительство административных, торговых, жилых и многих других объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, газу. Кадастровый номер: 16:50:011815:11</p> <p>Открыть сайт</p>	
Объект аналог № 2	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/205731667/
<p>Коммерческая земля, 33,7 сот. Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода Габдуллы Тукая ул., 110/51. Не видно</p> <p>31 000 000 Р 919 882 Р за сот.</p> <p>ID 19906219 Год 5 объект</p> <p>Позвонить телефону</p> <p>Позвонить агенту</p> <p>Коттеджный лифт для дома под ключ! Индустриально по Вашим размерам. От 890 000 рублей. Подберите лифт по собственным параметрам</p> <p>Срочно!!! Продается участок в центре города (33,7 сотки) Запад с двух сторон С Тукая и Сары Садматовой. Земельный населенных пунктов (для объектов общественно-делового назначения)</p> <p>Открыть сайт</p>	

Объект аналог № 3 <https://realty.yandex.ru/offer/5200516175395668000/>

Участок коммерческого назначения, 928 м²
 Котловый район, ул. Маши Порываевой, д. 7сА
 21 апреля 2019 | Обновлено 21 апреля | № 5200516175395668000

9 500 000 Р
 Следить за ценой
 1023 707 Р за кв. м
 +7 (903) 340-28-60

Описание
 928 м² — общая площадь
 1 этаж из 1
 6,4 сотки — участок

Объект № 5200516175395668000
 ВСЕ КОММУНАЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
 Вязовский район, ул. Маши Порываевой, д. 7сА
 ПРЕДЛАГАЕТСЯ в продаже предложение уникального предложения в составе земельного участка общей площадью 928 кв.м. Участок расположен на первой линии. Большой потенциал для реализации

Объект аналог № 4 <https://realty.yandex.ru/offer/6221906818430784906/>

Участок коммерческого назначения, 1717 м²
 Котловый район, ул. Гайдукы Туши
 21 февраля 2019 | Обновлено 21 февраля 2019 | Просмотры 700 | № 6221906818430784906

17 000 000 Р
 Следить за ценой
 11 900 000 Р
 * цена за кв. м 17 000 000 Р
 +7 (903) 340-28-60

Описание
 1717 м² — общая площадь
 1 этаж из 1
 17,2 сотки — участок

Предлагается земельный участок в Вязовском районе. Удобное местоположение, удобная автомобильная и транспортная доступность. Южная часть Северо-Татарской Слободы. Участок расположен между улицами Саши Сидоровой и Гайдукы Туши. Удобный подъезд с обеих сторон. Зона застройки преимущественно деловая. ПТИ: государственная регистрация и ДДУ.

Далее представлен расчет Справедливой (рыночной) стоимости земельного участка. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. за 1 кв. м площади незастроенного земельного участка.

Далее в таблице представлены выявленные в результате анализа рынка объекты, наиболее эффективное использование которых аналогично и наиболее близко по местоположению, физическим и правовым характеристикам оцениваемых участков.

Далее проводятся корректировки по основным ценообразующим факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Ниже перечислены, выявленные ценообразующие факторы, по которым проведены корректировки.

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

Первые четыре корректировки (последовательные) относятся к условиям сделки-продажи и приводят цены продаж (предложений) к рыночным условиям на дату оценки. При выполнении данных корректировок соблюдается приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей.

Последующие корректировки – кумулятивные.

В первую группу элементов сравнения входят следующие элементы: права на объект, условия финансирования, условия предложения и дата сделки.

Корректировка на передаваемые права. Так как в рамках настоящей работы оценивается право собственности и учитывая тот факт, что на земельные участки, выбранные в качестве объектов-аналогов, оформлены права собственности, корректировка на передаваемые права не применялись.

Корректировка на условия предложения. В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, полученного по результатам экспертного опроса и на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельный участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А.:

Таблица 18.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 131

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	8,4%	18,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	7,1%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,6%	22,6%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,7%	7,1%	16,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	6,3%	15,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	10,1%	20,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	8,5%	17,7%

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 149

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,8%	11,9%	27,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,4%	10,1%	24,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,9%	14,7%	33,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	16,1%	9,5%	22,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,1%	8,5%	21,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,3%	12,9%	27,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,3%	11,6%	27,1%

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данные значения соответствует рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенных таблицах значения. Корректировка на предложение будет составлять «-17,4%» (среднее значение для активного рынка).

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна 0.

Корректировки второй группы по независимым элементам сравнения

Кумулятивные поправки рассчитываются с использованием количественного метода – метода сравнения парных продаж и рыночных корректировок.



Парная продажа - продажа двух объектов, идентичных по всем, кроме одной (или нескольких) характеристик. Предполагается, что именно различием в этих характеристиках определяется различие в цене объектов. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Объекты парных продаж необязательно должны быть сопоставимы с оцениваемыми объектами и его аналогами, но парные продажи должны быть выявлены в том же целевом сегменте рынка, что и объект оценки.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков согласно обзору рынка земельных участков города Казани являются:

- **Местоположение.** Расположение участка относительно областного центра, удаленность от крупных транспортных магистралей, степень развития промышленности в населенном пункте и районе локального расположения и др. факторы качества местоположения определяют рыночную стоимость на землю.
- **Назначение участка.** Наиболее высокую стоимость, как правило, имеют земельные участки, предназначенные под строительство объектов торговли, многофункциональных комплексов.
- **Площадь участка.** С увеличением общей площади земельного участка цена кв. метра снижается.
- **Правовой статус.** Наиболее высокую стоимость имеют земельные участки, передаваемые в собственность без обременений.
- **Инженерная обеспеченность.** Наличие ТУ на подключение и подведенных инженерных сетей повышает стоимость земли.

В результате отбора объектов-аналогов, наличия информации по физическим характеристикам были выявлены основные ценообразующие факторы, требующие корректировки и приведения к базе объекта оценки, а именно:

- Местоположение;
- Назначение участка (разрешенное использование);
- Расположение относительно магистрали;
- Площадь объекта;
- Наличие коммуникаций.

Корректировка на местоположение

Так как Объект оценки и объекты-аналоги расположены в районе Вахитовский города Казани на равной корректировка не применялась

Корректировка на назначение (разрешенное использование) участка

Так как Объект оценки и объекты-аналоги имеют схоже разрешенное использование корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие разрешительной документации

Так как у Объекта оценки и оцениваемых аналогов отсутствует разрешительная (проектная) документация, корректировка не вводилась.

Корректировка расположения относительно первой линии

Так как Объект оценки и оцениваемые аналоги расположены равнозначно относительно первой линии, корректировка не применялась

Корректировка на наличие коммуникаций

Так как Объект оценки и оцениваемые аналоги обеспечены необходимыми коммуникациями, корректировка не применялась

Корректировка на площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка. Использование зависимости цен и площади земель представляется Оценщику оправданным, поскольку такая зависимость характерна, в целом, для всех сегментов земельного рынка.

Таблица 19. Статистическое исследование зависимости цены на земельные участки от размера участка

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

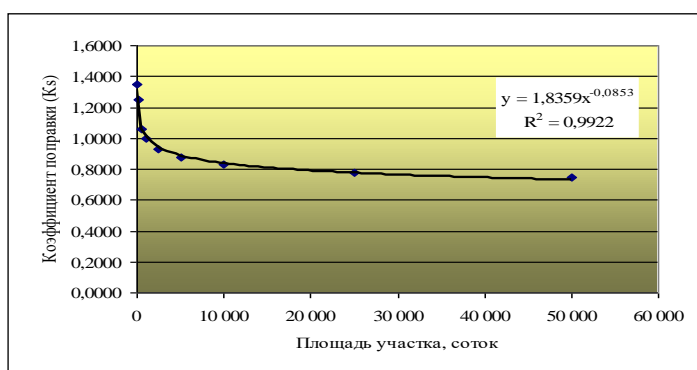


Рисунок № 3 Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь земельного участка площадью 2773,0 кв.м

Наименование объекта	Площадь земельного участка, сот.	Коэффициент корректировки (K _s)	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	27,73	138,3%	
Объект-аналог №1	13,00	147,5%	-6,0%
Объект-аналог №2	33,70	136,0%	2,0%
Объект-аналог №3	9,28	151,8%	-9,0%
Объект-аналог №4	17,17	144,1%	-4,0%



Таблица 21. Характеристика объектов-аналогов, корректировка по первой и второй группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка площадью 2773,0 кв.м

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Город	Казань	Казань	Казань	Казань	Казань
Район	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мартына Межлаука	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 110/51	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мазита Гафури дом 26	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Габдуллы Тукая
Ближайшая станция метрополитена	Площадь Тукая, Кремлевская	Площадь Тукая	Площадь Тукая	Площадь Тукая	Площадь Тукая
Источник информации	-	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/197548731/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/205731667/	https://realty.yandex.ru/offer/5200516175395668000/	https://realty.yandex.ru/offer/6221906818430784906/
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия (тип) сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки/предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Характеристики местоположения					
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мартына Межлаука	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 110/51	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мазита Гафури дом 26	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Габдуллы Тукая
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Статус территории расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Состояние подъездных путей/покрытие	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, кв.м	2 773	1 300	3 370	928	1 717
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Разрешенное использование	Строительство административно-торгового здания	Под строительство административно-торговых объектов	Под строительство административно-торговых объектов	Под строительство административно-торговых объектов	Под строительство административно-торговых объектов
Наличие разрешительной документации (проекта на строительство)	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие коммуникаций	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок
Наличие капитальных построек	Условно свободен	Свободен	Свободен	Свободен	Свободен
Экономические характеристики					
Цена предложения, руб.	?	13 000 000	31 000 000	9 500 000	17 000 000
Затраты на снос, руб.		0	0	0	0
Цена предложения руб./кв. м.	-	10 000	9 199	10 237	9 901
Корректировки по первой группе элементов сравнения					
Цена предложения, руб./кв. м земельного участка	?	10 000	9 199	10 237	9 901
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на земельный участок, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на передаваемые права на земельный участок, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м улучшений	-	10 000	9 199	10 237	9 901
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0	0	0	0



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	10 000	9 199	10 237	9 901
Условия (тип) сделки	Сделка	предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-17,4%	-17,4%	-17,4%	-17,4%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-1 740	-1 601	-1 781	-1 723
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	8 260	7 598	8 456	8 178
Дата сделки	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Корректировка на дату сделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м земельного участка	-	8 260	7 598	8 456	8 178
Корректировки по второй группе элементов сравнения					
Район (Адрес (местоположение))	Вахитовский (Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17)	Вахитовский (Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мартына Межлаука)	Вахитовский (Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 110/51)	Вахитовский (Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мазита Гафури дом 26)	Вахитовский (Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Габдуллы Тукая)
Локальное расположение	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	0
Статус территории расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	0
Состояние подъездных путей/покрытие	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт	Хорошее/асфальт



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	0
Площадь участка, кв.м	2 773	1 300	3 370	928	1 717
Корректировка, %	-	-6,0%	2,0%	-9,0%	-4,0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	-496	152	-761	-327
Наличие разрешительной документации (проекта на строительство)	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./ кв. м		0	0	0	0
Наличие коммуникаций	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок	Коммуникации заведены на участок
Коэффициент	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./ кв. м	-	0	0	0	0
Суммарная корректировка, %	-	-6%	2%	-9%	-4%
Откорректированная цена, руб/кв.м	-	7 764	7 750	7 695	7 851
Валовая абсолютная корректировка, %	-	6,0%	2,0%	9,0%	4,0%
Вес объектов аналогов	103	17	50	11	25
Весовое значение (вес объектов аналогов), %	-	16,2%	48,6%	10,8%	24,3%
Весовое значение ценового показателя, руб.	-	1 259	3 770	832	1 910
Скорректированная стоимость земельного участка с учетом весовых коэффициентов, руб/кв.м					7 771,0
Стоимость земельного участка, руб.					21 548 983
Рыночная стоимость земельного участка всего (округленно), руб.					21 500 000
Коэффициент вариации					0,8%

11.1.2. Общие положения оценки Справедливой (рыночной) стоимости Оцениваемых объектов сравнительным подходом

Для определения Справедливой (рыночной) стоимости путем сравнения продаж необходимо отобрать и проанализировать рыночные данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки. В качестве аналогичного объекта, или объекта сравнения, следует рассматривать объекты недвижимости, наилучшее и наиболее эффективное использование, которого аналогично наилучшему и наиболее эффективному использованию оцениваемых объектов.

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Методы сравнения продаж наиболее эффективны в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли - продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, подход сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Характерными особенностями на текущий период являются: достаточное количество сделок созданиями аналогичных характеристик и наличие информации о предложениях аналогичных зданий на продажу. При этом доступ к информации о заключенных сделках ограничен. Информация об объектах-аналогах получена из листингов, публикуемых на Web-сайтах агентств недвижимости, а также уточнялась в ходе телефонных бесед с агентами (дополнительная информация по объектам аналогам представлена в Приложении 3. «Дополнительная информация по объектам аналогам»). Поэтому применение сравнительного подхода является оправданным.

Метод сравнения продаж для оценки объекта недвижимости предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемых объектов с объектами - аналогами (далее - 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 Справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемых объектов (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость оцениваемых объектов) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами.

Аналоги оцениваемых объектов имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято в обязательном порядке анализировать следующие элементы сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- время совершения сделки/предложения

Корректировки по указанным четырем элементам сравнения определяют стоимость аналогов оцениваемых объектов, которые являются базой для остальных корректировок.

Наиболее часто анализируются также следующие элементы сравнения:

- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости.

Корректировки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

При корректировке объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Окончательное решение о величине Справедливой (рыночной) стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

11.3.1 Подбор объектов аналогов

Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись: соответствие критерия наиболее эффективного использования; местоположения объектов-аналогов и оцениваемых объектов и физических характеристик объектов (в частности, площади объектов аналогов и оцениваемых объектов)

В результате анализа рынка были подобраны объекты торгового, офисного и свободного назначения, представленные в листингах, расположенные в районе Вахитовский города Казани, сопоставимые по основным техническим характеристикам с оцениваемым объектом.


Информация об объектах-аналогах получена с интернет-сайтов и в результате опроса агентов по недвижимости. Информация представлена далее.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в руб. 1 кв. м общей площади улучшений с НДС.

Следует отметить, что на открытом рынке достаточно информации о продаже административно-офисной недвижимости, сопоставимых с оцениваемыми по размерам и конструктивным решениям.

В результате анализа найденной информации, были отобраны объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым по основным ценообразующим факторам. Характеристики данных объектов аналогов и оцениваемых объектов представлены в таблицах далее.

Таблица 22. Объекты-аналоги для объекта: Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23

Объект аналог № 1	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/222057308/
<div data-bbox="252 517 981 1254"> <p>Здание, 580 м² Татарстан респ., Казань, д-н Вахитовской ул. Карлы Маркса 53. На карте</p> <p>В избранное Поделиться Пожаловаться</p>  <p>3 фото</p> <p>580 м² Площадь</p> <p>1 этаж Этажность</p> <p>АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. Продажа здания общей площадью 580 м2 с участком 11,4 сот. в центре города, участок в собственности, центральное отопление, электричество, вода, канализация, парковочные места, живое место, большая проходимость. Артикул объекта в каталоге: 52278</p> <p>Открыть сайт</p> </div> <div data-bbox="997 517 1412 1254"> <p>15 480 000 Р ↑ ↓</p> <p>26 690 Р за м²</p> <p>ИМО: Диалог Агентство недвижимости Ещё 446 объектов</p> <p>+7 917 251-46-22</p> <p>ОМС действительно будет дешевле</p> <p>Пожалуйста, свяжитесь, что найдено объявление на CIAN.ru и оставьте отзыв на сайте</p> <p>Написать сообщение</p> <div data-bbox="1005 873 1404 1041"> <p>АКУЛА</p> <p>Коммерческая недвижимость в России akula.com</p> <p>Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране.</p> <p>Торговые и сервис: Офисы Сеть</p> </div> </div>	

Объект аналог № 2

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203427153/>

Здание, 3 000 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Парикойной Коммуны, 20/37. На карте

- Площадь Тукая - 14 мин. пешком
- Кремлевская - 24 мин. пешком
- Суконная слобода - 29 мин. пешком

Избранное | Поделиться | Пожаловаться



3 000 м² Площадь
2 этажа Этажность

Здание расположено на углу ул. Парикойной Коммуны и ул. Габдуллы Тукая. Удобное расположение в центральной части города, историческое здание начала прошлого века, земля в аренде, внутренний хозяйственный двор. Удобно для размещения гостиницы, офиса, банка. Возможна скидка 50% для юр. лиц.

Откликнуться

69 900 000 Р

23 200 Р за м²
Средняя по объектам цены ЮЖ

ID 24120210

+7 987 260-78-43

СНЧ-договоры не будут меняться

Пожалуйста, помните, что каждое объявление на сайте имеет свой срок жизни

Написать сообщение



Дополнительный заработок на аренде - 15 000 руб. за 5 кв. м

net534.ru

Сделайте в аренду помещение под коммерческий адрес. Быстро. Законно. Занято!

- Отсутствие налогов
- Порядочные клиенты
- Детальность
- Экономия времени

Владимир

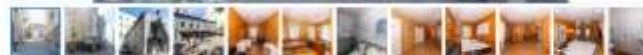
Объект аналог № 3

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/224480445/>

Офис, 384 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Пушкина, 48. На карте

Избранное | Поделиться | Пожаловаться



384 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Планировка

Продан отдельно стоящее двухэтажное здание в самом центре Казани. Улица Пушкина, дом 48. Пересечение улиц Пушкина и Дзержинского.

Очень удобное место. Рядом много учреждений, а также учебных заведений. Большой автомобильный и пешеходный трафик, рядом расположены остановки общественного транспорта. Недалеко от ТЦ Кошечко.

Помещения кабинетного типа, общей площадью 384 кв. м. Помещение состоит из 2-х этажей + цокольный этаж. В данный момент есть арендаторы, которые занимают все комнаты.

Так же возможно сдать в аренду, как всего помещения целиком, так и по частям отдельно.

Откликнуться

11 950 000 Р

31 120 Р за м²

ЭТАЖИ
Агентство недвижимости
Есть 2332 объекта



+7 987 172-13-58

СНЧ-договоры не будут меняться

Пожалуйста, помните, что каждое объявление на сайте имеет свой срок жизни

Написать сообщение

Ворожобин Карина
1 кв. ставка



Дополнительный заработок на аренде - 15 000 руб. за 5 кв. м

net534.ru

Сделайте в аренду помещение под коммерческий адрес. Быстро. Законно. Занято!

- Отсутствие налогов
- Порядочные клиенты
- Детальность
- Экономия времени

Владимир

Объект аналог № 4

<https://realty.yandex.ru/offer/4983592260280391681/>

Готовый бизнес, 28858 м²

Казань, улица Михаила Габуря, 4Б
 Площадь Торка, 77 кв. м | Станция метро, 20 мин. | Крутиловская, 34 кв. м

3 мая 2019 | Обновлено 12 декабря 2019 | Площадь: 462 | № 4983592260280391681



400 000 000 Р

400 440 000 Р ▼ - 3 410 ТРЕН

Снять онлайн

13 861 Р за м²

+7 (937) 183-63-01

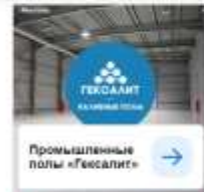
Николай Пугреев
 Частный агент



Расположение



Панорама



Описание

28858 м² — общая площадь

Отдельно стоящее здание | Воскресный

Разноэтажный комплекс

Объект аналог № 5

<https://kazan.arrpro.ru/catalog/prodam/detached/prodam-otdelno-stoyashchee-zdanie-3-009-m-na-pervo-80995.php>

Продам отдельно стоящее здание, 3 009 м² на первой линии

ул. Техническая, д. 41А

Воскресный | Кварт | Период

Смотреть все объявления

75 000 000 руб.

24 925 руб./м²

3009 м²

1/3 этажей

Код объекта: 80995

Предложение доступно для гугл-карт, Яндекс.Карт

Закрепить на просмотр

Прислать свою цену

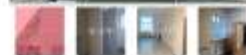
Дарья Нудгалова

+7 843 202 20 77

или оставьте свой номер, к. н. перезвоним в течение 5 минут

Ссылка

Жуу звонит



Продам Отдельно стоящее здание, 3 009 м² на первой линии

Код объекта: 80995

Площадь: 3009 м²

Тип объекта: Отдельно стоящее здание

Этаж: 3 Этажность: 1 / 3

Нерешено: Аварийный бизнес, Газовый объект, Холост

Описание и характеристики

Предлагается отдельно стоящее здание на первой линии улицы Технической

Большой автономный газопровод

Есть автомобильная территория для парковки

11.3.2 Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения (1-я группа корректировок)

Корректировка на условия предложения. Корректировка на условия предложения. В качестве наиболее вероятного значения поправки на предложение использовалось среднее значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А.:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	8,8%	19,9%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	8,9%	19,1%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	13,9%	8,9%	18,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,7%	23,1%

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данные значения соответствуют рыночным условиям.

По результатам экспертного опроса специалистов рынка недвижимости было принято решение не использовать в качестве поправки на предложение указанные в вышеприведенной таблице значения. Учитывая характеристики местоположения, состояние и площадь Объекта оценки, принята максимальная корректировка «-22,7%», так как оцениваемый объект обладает большой площадью и по мнению экспертов проблематично продать здание офисного и торгового назначения большой площади.

Корректировка на время совершения сделки/предложения. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все аналоги, используемые в расчетах, предлагались для продажи в пределах месяца от даты проведения оценки, величина корректировки равна нулю.

Проведение корректировок по независимым (кумулятивным) элементам сравнения (2-я группа корректировок)

Исходя из описания аналогов и количества элементов сравнения, было принято решение о применении в данном случае качественного метода оценки – «относительный сравнительный анализ».

Основные ценообразующие факторы (качественные характеристики) и таблица их кодировок для оцениваемого объекта определены на основе опроса специалистов рынка коммерческой недвижимости (риэлтеров и оценщиков).

Специалистам-экспертам было предложено поделиться своим мнением об основных ценообразующих факторах для оцениваемых объектов, а также оценочных границах и весовых коэффициентах по этим факторам.

Были заданы следующие вопросы:

- Назвать основные ценообразующие факторы для загородной недвижимости;
- Определить значения и границы ценообразующих факторов;
- Оценить по бальной шкале значимость (вес) того или иного фактора.

Все эксперты выделили следующие ценообразующие факторы, свойственные коммерческой недвижимости данного типа:

- Местоположение;
- Занимаемый этаж (этажность для здания);
- Площадь улучшений (помещений);
- Инженерное оснащение;
- Техническое состояние;
- Тип входа.

Местоположение.

Для расчета величины корректировки на местоположение были использованы данные Справочника Лейфера (Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов). В справочнике представлены доверительный и расширенный интервалы отношений удельных цен предложений офисно-торговых и сходных типов объектов, расположенных в центре города и в других типовых территориях города.

Таблица 22.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

Корректировка на площадь улучшений.

Корректировка на площадь учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади большого Объекта недвижимости меньше, чем объекта меньшей площади. Принятые для сравнения объекты-аналоги

отличаются от площади оцениваемых объектов, в связи с чем возникает необходимость корректировки по данному фактору.

Величина корректировки была рассчитана двумя методами:

1. На основании публикации «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»¹⁷ (Автор Яскевич Е.Е.)

В данном исследовании были проанализированы рыночные данные и выявлены 3 вида зависимостей средних стоимостей помещений от их площадей.

Таблица 23. Зависимости средних стоимостей помещений от их площадей

Зависимость	Коммерческие помещения	Коэффициент корреляции
Линейная	ОС=1744-0,04*П	0,79
Логарифмическая	ОС=2249-88,6*lnП	0,74
Степенная	ОС=2394*П ^{-0,06}	0,74

В соответствии с указанными зависимостями были рассчитаны средние (относительные) стоимости и определена корректировка на площадь по формуле:

$$K = \frac{(OC_{o/o} - OC_{o,a})}{OC_{o,a}}, \text{ где}$$

K – величина корректировки в %;

ОС_{о/о} – относительная стоимость Оцениваемых объектов;

ОС_{о.а} – относительная стоимость объект-аналога.

Итоговая величина корректировки на площадь была рассчитана как среднее арифметическое трех значений, полученных в соответствии с описанными выше методиками.

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь Объекта оценки

Корректировка на площадь	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь, кв.м	6801,90	3 953,00	2 198,00	6 343,00	709,00	923,00
C=1292-0,02*П	1739,8	1728,188	1735,208	1718,628	1741,164	1740,308
		0,7%	0,3%	1,2%	-0,1%	0,0%
C=1857-90*lnП	1632,650074	1515,19441 6	1567,19614 2	1473,29750 9	1667,4424	1644,07205
		7,8%	4,2%	10,8%	-2,1%	-0,7%
C=2002*П-0,07	1 577	1 456	1 509	1 416	1 615	1 589
		8,3%	4,5%	11,4%	-2,3%	-0,8%
Корректировка на площадь, %		8,015%	4,354%	11,106%	-2,208%	-0,733%

Инженерное обеспечение.

Так как у оцениваемых объектов и объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации, корректировка на наличие инженерных коммуникаций не применяется.

Состояние улучшений. Корректировка на состояние отделки

Состояние улучшений.

В связи с тем, что состояние Оцениваемых объектов и объектов-аналогов различное, применяется корректировка.

В качестве наиболее вероятного значения поправки состояние использовалось значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А.:

¹⁷ Источник <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc0,96>

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 142

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Этаж (этажность для здания) расположения объекта

Одним из основных ценообразующих факторов для встроенных помещений коммерческого назначения, является занимаемый этаж. В качестве наиболее вероятного значения поправки на расположение в здании используется значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2018 г. Офисно-торговая недвижимость», под ред. Лейфера Л.А.:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93

Так как оцениваемые объекты и объекты аналоги многоэтажные, корректировка не применялась.

После проведения всех корректировок определяется весовой коэффициент, определяющий вклад каждой из откорректированных стоимостей объектов-аналогов в рыночную стоимость оцениваемых объектов. Для объекта-аналога, который имеет наименьшую общую чистую коррекцию в процентах от первоначальной величины, устанавливается наибольший весовой коэффициент, поскольку он имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно объектам, имеющим наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, присваивается наименьший весовой коэффициент. Описание объектов-аналогов, внесение корректировок и расчет Справедливой (рыночной) стоимости приведен далее в таблице.



Таблица 25. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода Объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
Город	Казань	Казань	Казань	Казань	Казань	Казань
Район	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский
Адрес местоположения объекта	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карла Маркса, дом 53	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Парижской коммуны, дом 20/37	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Пушкина, дом 38	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мазита Гафури, 46	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Техническая, дом 41
Назначение объекта	Офисно-торговое	Офисно-Торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Тип отделки и состояние внутренних помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Этажность зданий	3	2	3	3	5	3
Площадь земельного участка, кв. м	2 773	Под застройкой зданием	Под застройкой зданием	Под застройкой зданием	Под застройкой зданием	Под застройкой зданием
Вид прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь зданий, кв. м	6 801,90	580,0	3 000,0	384,0	28 858,0	3 009,0
Зона расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Расположение относительно магистралей, окружающих объектов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Первая линия домов	Внутри квартала	Первая линия домов
Удаленность от станций метрополитена	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Менее 500 м.	Менее 500 м.	Менее 500 м.	Менее 500 м.	Менее 500 м.	Менее 500 м.
Состояние подъездных путей	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт	хорошие, асфальт



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Наличие организованной парковки	нет	есть	есть	есть	нет, паркинг в стадии строительства	есть паркинг
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Стоимость единого объекта недвижимости	-	15 480 000	69 900 000	11 950 000	400 000 000	75 000 000
Цена предложения, руб./ кв. м улучшений с НДС		26 690	23 300	31 120	13 861	24 925
Источник рыночной информации	-	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/222057308/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203427153/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/224480445/	https://realty.yandex.ru/offer/4983592260280391681/	https://kazan.arrpro.ru/catalog/prodam/detached/prodam-otdelno-stoyashchee-zdanie-3-009-m-na-pervo-80995.php
Первая группа корректировок						
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карла Маркса, дом 53	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Парижской коммуны, дом 20/37	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Пушкина, дом 38	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мазита Гафури, 46	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Техническая, дом 41
Цена предложения, руб.		15 480 000	69 900 000	11 950 000	400 000 000	75 000 000
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-22,7%	-22,7%	-22,7%	-22,7%	-22,7%
Скорректированная цена, руб.		11 966 040	54 032 700	9 237 350	309 200 000	57 975 000
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		11 966 040	54 032 700	9 237 350	309 200 000	57 975 000



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Передаваемые права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		11 966 040	54 032 700	9 237 350	309 200 000	57 975 000
Скорректированная цена, руб./ кв. м		20 631	18 011	24 056	10 715	19 267
Условия финансирования	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		20 631	18 011	24 056	10 715	19 267
Условия сделки	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		20 631	18 011	24 056	10 715	19 267
Дата предложения	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		20 631	18 011	24 056	10 715	19 267
Вторая группа корректировок						
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карла Маркса, дом 53	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Парижской коммуны, дом 20/37	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Пушкина, дом 38	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мазита Гафури, 46	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Техническая, дом 41
Район	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский	Вахитовский
Зона расположения	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Коэффициент	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		20 631	18 011	24 056	10 715	19 267
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Москва • 2020



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Удаленность от станций метрополитена	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км	Менее 1 км
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип отделки и состояние внутренних помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент состояния	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта	6 801,90	580,00	3 000,00	384,00	28 858,00	3 009,00
Коэффициент площади	1,00	1,23	1,05	1,38	1,00	1,05
Корректировка, %		-18,70%	-4,76%	-27,54%	0,00%	-4,76%
Наличие организованной парковки	нет	есть	есть	есть	нет, паркинг в стадии строительства	есть
Коэффициент	0,82	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%	0,00%	-18,00%
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Коэффициент, %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %		-36,70%	-22,76%	-45,54%	0,00%	-22,76%
Скорректированная цена, руб./ кв. м		13 060	13 911	13 102	10 715	14 882
Абсолютная валовая корректировка, %	55,76%	18,70%	4,76%	27,54%	0,00%	4,76%
Весовой коэффициент		33,54%	8,54%	49,38%	0,00%	8,54%
Разброс	38,89%					
Коэффициент вариации	11,7%					
Удельный показатель рыночной стоимости, расчетное значение, руб./ кв. м, с НДС	13 308					



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Общая площадь зданий, кв. м	6 801,90					
Стоимость здания и земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	90 500 000					
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	21 548 983					
Стоимость здания, руб. с НДС	68 951 017					
Стоимость здания, руб. без учета НДС	57 459 181					
Стоимость здания и земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	79 008 164					

Таблица 26. Итоги расчета стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом руб. без учета НДС
	Недвижимое имущество:	
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	57 459 181
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:18	21 548 983
	Итого:	79 008 164

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки 21 января 2020 г., составляет: 79 008 164 рублей без учета НДС

11.2. Определение Справедливой (рыночной) стоимости доходным подходом

11.2.1. Общие положения

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что настоящая стоимость недвижимости определяется текущей стоимостью будущих выгод от ее коммерческого использования.

Сущностью метода является определение стоимости объекта, дающего конечную арендную ренту (доход), состоящую из текущих доходов, в течение остаточного экономического срока службы строительного сооружения и дохода от последующей реализации прав на него.

Доходный подход или метод капитализации доходов имеет две разновидности:

- метод прямой капитализации (ПК-метод);
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод).

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков (АДДП-метод);
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод).

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad (1)$$

Где:

- NOI_1 – чистый операционный доход объекта оценки первого года;
- R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является:

- действующим,
- его использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

В формуле (2) расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с оцениваемым объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции)

на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым, по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI_1 и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (2)$$

С формальной точки зрения выражение (3) совпадает с формулой (4). Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы:

$$R = \frac{Y + SFF(k; i_p)}{K_c}, \quad (3)$$

Где:

- Y – норма отдачи на капитал;
- i_p – ставка процента фонда возмещения;
- $SFF(k, i_p)$ – фактор фонда возмещения;
- K_c – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени;
- k – срок экономической жизни объекта.

$$K_c = \frac{1 - (1+c)^k \times (1+Y)^{-k}}{(Y-c) \times a(k, Y)}, \quad (4)$$

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение:

$$I_q = I_1(1+c)^{q-1}, \text{ где } c - \text{индекс инфляции.}$$

С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом. Оценка недвижимости АДДП-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}, \quad (5)$$

Где:

- Y_q - норма дисконтирования;
- V_p - стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, «недостроя», объектов реконструкции, т.е. объекта оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Оценка остаточной стоимости (стоимость реверсии) проводится нижеприведенной формуле:

$$V_p = \frac{I_0}{R}, \quad (6)$$

Где:

- V_p – стоимость реверсии;
- I_0 - годовой, стабильный поток дохода, следующего после последнего года прогнозного периода;
- R – коэффициент капитализации.

Определение Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки производим в 2 основных этапа:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- дисконтирование будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В большинстве случаев, в основу метода положено определение среднего устойчиво достижимого дохода в виде арендной платы. Чистый доход получается при вычитании из дохода-брутто административно-хозяйственных операционных расходов с учетом рисков неплатежей по арендной плате, и далее ЧОД дисконтируется в настоящую стоимость соответствующей нормой дисконта или коэффициентом капитализации.

При оценке стоимости права собственности на Объект оценки использовался метод прямой капитализации.

В период последствий финансового кризиса и становления на рынке недвижимости, трудно предполагать и прогнозировать изменения показателей (арендная ставка, операционные расходы) в долгосрочной

перспективе, поэтому Оценщик отказался от использования метода дисконтирования денежных потоков.

В рамках данного метода, Оценщик исходил из выводов, сделанных в разделе «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего Отчета.

По сценарию наиболее эффективного использования (АНЭИ) Объекта оценки прогнозируется следующий вариант его развития: **эксплуатация существующих улучшений под производственную функцию.**

Расчет прогнозируемых денежных потоков от эксплуатации рассматриваемого варианта выполняется в виде составления реконструированного отчета о доходах и расходах.

Анализ и прогноз доходов


Определение потока доходов от сдачи в аренду (рендный доход).

Независимо от того, что оцениваемый объект может использоваться собственником для своих целей, доходный подход к оценке недвижимости основан на определении дохода от возможной сдачи в аренду целиком или по частям всех арендопригодных помещений.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает доходы от сдачи в аренду всех площадей, увеличение арендной платы и другие доходы от недвижимости.

В качестве арендных ставок Оценщиком применяются средние значения для аналогичных объектов расположенных в районе Вахитовский города Казани:

Таблица 27. Объекты-аналоги, используемые для расчета ставок аренды Объекта оценки

Объект аналог № 1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_otaplivaemoe_pomeschenie_300_m_1072765178
	

Объект аналог № 2 | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/223148772/>

Склад, 221 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Меховщикова, 80К2 На карте

● Площадь Тукая - 4 мин. на транспорте ● Суворовская-Слобода - 4 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

7 фото

221 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Сдвиг производственно-складского стального помещения на 1-м этаже 3-х этажного здания

- удобная прилегающая территория для погрузки - разгрузки
- Встречная левая, двоявленная магистраль
- удобная навигация
- широкие ворота

[Открыть в сайле](#)

59 670 Р/мес. =

3 240 Р за м² в год

ИИО

Мелита-Аренда
Учредительская компания
Нет отрыва
Опыт работы с 2006 года
Есть 29 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда помещений Коспина

[melita@yandex.ru](#)

Аренда помещений на пр. Коспина 26 и 27. Выход отовор зеленого дома. Подробности на сайте!

Коспина 26
Коспина 27/1, 1 эт.
Коспина 27/1, 2 эт.
[Просмотр](#)

Объект аналог № 3 | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/224134498/>

Склад, 1 331 м²

в производственно-складском комплексе на ул. Меховщикова, 80

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Меховщикова, 80 На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

12 фото

1 331 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

7 м
Выс. потолка

Свободно
Помещение

Отдельный склад на Меховщикова 80, 2 ворот, у первых ворот внутренний пандус, у вторых вараот есть возможность сделать коздрен под краненне роколей.

Высота потолков 5,5 м, маднность до 110 тнт., можно рассмотреть варианты увеличения маднности.

Пол ровный, асфальт, есть сигнаул на складе, пожарная сигнализация заводная.

2 недели каннуул предоставляются
объект 13 082 166

372 000 Р/мес. =

3 254 Р за м² в год

ИИО

Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Есть 400 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Коммерческая недвижимость в России

[Акула](#)

Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране.


[Вернуться к списку](#) [Объявления](#) [Склады](#)

Объект аналог № 6 <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/221366815/>

Торговая площадь, 628 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, пер. Суконная слобода ул. Туфана Миннуллина 6А На карте

• Кооп. слобода



4 фото

628 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается в аренду помещение на ПЕРВОЙ ЛИНИИ в центре города с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, с возможностью установить вывеску.

Помещение свободного назначения по привлекательной цене, площадью 628 кв.м., с отдельной входной группой, на первом этаже пятиэтажного жилого дома, по первой линии, в Вахитовском районе города Казань по улице Туфана Миннуллина, д.6А. Подходит для любого вида деятельности (услуги, аптека, мед. центр, стоматология, салон красоты, магазин, банк и т.п.). Развитая инфраструктура, бесплатные парковочные места, вблизи расположены: банки, аптеки, магазины, заведения общепита. Хорошая транспортная доступность, в 100 метрах от помещения расположена остановка городского транспорта. Плотный пешеходный и автомобильный трафик.

[Открыть в сайле](#)

439 600 Р/мес.

8 400 Р за м² в год

ИИО:

Инсайт Риэлт
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Есть 196 объектов

+7 987 410-47-68

Специализация на Ваш регион

Помогите людям, что хотят это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

АКУЛА

Коммерческая недвижимость в России

[Подробнее](#)

Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране.


[Торговля и услуги](#) [Объекты](#) [Склады](#)

Объект аналог № 7 <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/218905719/>

Торговая площадь, 458 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, пер. Татарская слобода ул. Карима Тинчурина 9 На карте

• Площадь Теюя



7 фото

458 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Сдается торговое помещение по ул. Карима Тинчурина 9 общей площадью 458 кв.м. Высота потолков 3 м. Электрическая мощность 30 кВт (возможно увеличение). Отдельная входная группа так же имеется задний выход. Помещение расположено на первой линии pedestrian ул.Татарстан и ул.Тинчурина в историческом центре города. В 20 м от помещения автобусная остановка. Так же в непосредственной близости центральный автовокзал г. Казань. Активный пешеходный и автомобильный трафик. Оперативно организую просмотр! Звоните!

Вам будет оказано полное содействие и консультация в оформлении по договору объекта абсолютно **БЕСПЛАТНО!** Все вопросы и требования будут проработаны и учтены в соответствии с вашими целями и задачами, так же гарантируем полное профессиональное сопровождение сделки и активного участия в

[Открыть в сайле](#)

300 000 Р/мес.

7 862 Р за м² в год

ИИО:

Инсайт Риэлт
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Есть 196 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Аренда помещений Косыгина

[Подробнее](#)

Аренда помещений на пр. Косыгина 26 и 27. Весь этаж жилого дома. Подробности на сайте!

Косыгина 26
Косыгина 27/1, 1 эт.
Косыгина 27/1, 2 эт.
[Просмотр](#)

Аренда помещений Косыгина

[Подробнее](#)

Аренда помещений на пр. Косыгина 26 и 27. Весь этаж жилого дома. Подробности на сайте!

Косыгина 26
Косыгина 27/1, 1 эт.
Косыгина 27/1, 2 эт.
[Просмотр](#)

Объект аналог № 8 | <https://realty.yandex.ru/offer/7567970981094248427/>

Торговое помещение, 425 м²
 Казань, улица Баряткина, 44Б
 ● Казанский Т. центр, 7 ● Площадь Сулеймана, 17 этаж 1 ● Новая Слобода, 17 этаж 1 ● Сулеймановская, 14 этаж 1

12 июля 2020 • Обновлено 13 сентября 2020 • Показать все • №7567970981094248427

340 000 Р / мес.

Адреса [Скрыть адреса](#)

300 Р за м²

Долгосрочная аренда

[Позвонить телефону](#)

A DEVELOPMENT
Агентство

Планировка

Схема помещений

Расположение

Область/район

Ландшафт

Общая среда

Описание

Долгосрочная аренда

425 м² — общая площадь

Этаж: 1/1

Интерьер: Полная сантехника

Ограничения по использованию: Видеонаблюдение

Описание объекта: Помещение находится в торговом центре БР2 Родина (пересечение мажаровской улицы, Бульвар и Джалиля) Расположение и инфраструктура: Помещение находится на исторической улице в

Аренда торговых помещений

Двухуровневые квартиры от 3,3 млн.

Объект аналог № 9 | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/216271962/>

Офис, 300 м²
 Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Карла Маркса, 49/13 - На карте

[В избранном](#) [На карте](#) [Показать фото](#)

217 200 Р/мес.

8 585 Р за м² в год

[Скрыть за объектные цены](#)

Включены НДС без комиссии

ИПО:
Недвижимость и Закон
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 1662 объектов

+7 915 780-10-77

[СМС-рассылка по базе объявлений](#)

Помогите, советом, что делать при объявлении на ЦИАН и другие сайты недвижимости

[Написать сообщение](#)

Специалист Недвижимость и Закон
 Нет отзывов

300 м²
Площадь

3 из 3
Этажи

Свободно
Помещение

Помещение на 3-м этаже общей площадью 300 кв.м.

Офисы расположены по обе стороны длинного коридора, имеются кабинеты для руководителей.

11 офисов площадью от 17 кв.м до 20 кв.м, кабинет руководителя 30 кв.м

Во дворе имеется 3 машиноместа для авто сотрудников, платная стоянка в шаговой доступности.

На втором этаже располагается страховая компания "НАСКО"

Стоимость аренды 600 руб/кв.м, коммунальные платежи дополнительно по счет-фактуре.

Коммерческая недвижимость в России

[AKULA.com](#)

Сайт объявлений о покупке и аренде коммерческой недвижимости по всей стране.


[Торговля и сервис](#) [Офисы](#) [Склады](#)

Объект аналог № 10 | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/221558823/>

Офис, 680 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Большая Красная ул., В. Набережная

- Площадь Тукая - 2 мин. на транспорте
- Казань слобода - 3 мин. на транспорте
- Кремлевская - 6 мин. пешком



13 фото

680 м²
Площадь

1 из 7
Этажи

Свободно
Помещение

Офис с ремонтом. Первый этаж. Мощность до 70 кВт. 3 входа. В близости от Казанского Кремля и набережной. 5 мин. ходьбы до метро. Имеется 10 парковочных мест. Помещение возможно делить. Имеется кухня. Пост сирены, 10 кабинетов, переговорная. Подходит под офис, гостиницу и т.д.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

500 480 Р/мес.

8 032 Р за м² в год

180
Открытие
Агентство недвижимости
На рынке с 2018 года
Есть 108 объектов


[Показать телефон](#)

АКУЛА
Коммерческая недвижимость в России
Сайт объявлений о продаже и аренде коммерческой недвижимости по всей стране.
Зарплата и поиск Офисы Склады

Объект аналог № 11 | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/224574210/>

Офис, 340 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Тама Бизата, 5/31 (1 этаж)



11 фото

340 м²
Площадь

1 из 5
Этажи

Свободно
Помещение

Блок офис с отличным ремонтом несколько кабинетов. Подробнее по телефону. объявл. 13 671 961

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

240 000 Р/мес.

8 071 Р за м² в год

180
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Есть 495 объектов

+7 987 410-56-95

ОС Сервисы и др. услуги

Помогите, скажите, что вы хотите опубликовать на ЦИАН? И получите ответ после заявки

[Написать сообщение](#)


Аренда помещений Коскино
Аренда помещений на ул. Коскино 26 и 27. Восемь этажей многоэтажного дома. Подробности на сайте!
Коскино 24
Коскино 27/1, 1 эт.
Коскино 27/1, 2 эт.
Просмотры

Объект аналог № 12 | <https://kazan.cian.ru/rent/commercial/222386885/>

Офис (В), 560 м²

в бизнес-центре с/а ул. Лаво-Буланная, 30а
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр Центр. Лаво-Буланная ул. 30 На карте
● Кремлевская - 8 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

560 м²
Площадь

3 из 6
Этажи

Свободно
Помещение

В
Класс

Сдается офисное помещение в Вахитовском районе по улице Лаво-Буланная с парковкой.

Основные характеристики помещения

Большой илистый этаж, возможность сделать необходимые планировки под Вас;
Хорошее освещение, окна по периметру;
Большая парковка со шлагбаумом;
Имеется центральная система вентиляции и кондиционирования, скоростной интернет.

[Открыть в сайле](#)

392 000 Р/мес. ↕

8 400 Р за м² в год

880
Агентство Регионального Развития
Казанский офис
Агентство недвижимости
Еще 473 объекта

+7 917 930-56-92

СМС-уведомления по Авито, Яндекс
Помогите сделать что-нибудь полезное для
ЦИАН. И делайте это бесплатно

[Написать сообщение](#)

АКУЛА

Коммерческая
недвижимость в России

Сайт объявлений и продаж
и аренды коммерческой
недвижимости по всей стране.

[Вопросы и сервис](#) [Обзоры](#)
[Склады](#)



Таблица 28. Расчет арендной ставки для помещений, расположенных в подвале

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_otaplivaemoe_pomeschenie_300_m_1072765178	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/223148772/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/224134498/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/224134493/
Назначение	складское	складское	складское	складское	складское
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Ирек, дом 1а	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Меховщико, дом 80, корпус 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Меховщико, дом 80	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Меховщиков, дом 2
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Дата оферты	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Площадь, кв.м	407,50	300,0	221,0	1 331,0	182,0
Состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Этаж расположения	подвал	1	1	1	1
Высота потолка	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемое право	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Арендная ставка, руб./мес. без КУ с НДС		105 000	59 670	372 000	70 000
Арендная ставка, руб./кв.м в год без КУ с НДС		350	270	279	385
Корректировки первой группы					
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		350	270	279	385
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		350	270	279	385
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Величина корректировки, руб.		-55	-42	-44	-60
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		295	228	236	325
Дата оферты	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		295	228	236	325
Корректировки второй группы					
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Ирек, дом 1а	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Меховщико, дом 80, корпус 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Меховщико, дом 80	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Меховщиков, дом 2
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	407,5	300,0	221,0	1 331,0	182,0
Параметр сравнения	1,10	1,00	1,05	1,10	1,20
Корректировка, %		10,00%	4,76%	0,00%	-8,33%
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Высота потолка	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	подвал	1	1	1	1
Параметр сравнения	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Параметр сравнения	0,84	1,00	0,84	0,84	1,00
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	0,00%	-16,00%
<i>Суммарная корректировка</i>		<i>-26,00%</i>	<i>-15,24%</i>	<i>-20,00%</i>	<i>-44,33%</i>
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		219	193	189	181
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>8,4%</i>				
Валовая абсолютная корректировка, %		0,62	0,40	0,36	0,60
Относительное значение корректировки	8,58	1,62	2,48	2,81	1,67
Весовое значение (вес объектов-аналогов)	1,00	0,19	0,29	0,33	0,19
Весовое значение ценового показателя, руб.		41,37	55,79	61,79	35,15
Рыночная арендная ставка объекта оценки (округл.), руб./кв.м в мес.	190				



Таблица 29. Расчет арендной ставки для помещений первого этажа

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203730819/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/221366815/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/218905719/	https://realty.yandex.ru/offer/7567970981094248427/
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Спартаковская, дом 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Туфана Миннулина, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карима Тинчурина, дом 9	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Баумана, дом 44/8
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Дата оферты	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Площадь, кв.м	1 089,0	324,6	628,0	458,0	500,0
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемое право	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Арендная ставка, руб./мес. без КУ с НДС		227 220	439 600	300 000	367 500
Арендная ставка, руб./кв.м в год без КУ с НДС		700	700	655	735
Корректировки первой группы					
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		700	700	655	735
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		700	700	655	735
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Величина корректировки, руб.		-109	-109	-102	-115
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
Дата оферты	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
Корректировки второй группы					
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Спартаковская, дом 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Туфана Миннулина, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карима Тинчурина, дом 9	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Баумана, дом 44/8
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	1 089,0	324,6	628,0	458,0	500,0
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Суммарная корректировка</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>4,7%</i>				
Валовая абсолютная корректировка, %		0,16	0,16	0,16	0,16
Относительное значение корректировки	25,64	6,41	6,41	6,41	6,41
Весовое значение (вес объектов-аналогов)	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Весовое значение ценового показателя, руб.		147,70	147,70	138,21	155,09
Рыночная арендная ставка объекта оценки (округл.), руб./кв.м в мес.	590				



Таблица 30. Расчет арендной ставки для помещений второго этажа

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203730819/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/221366815/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/218905719/	https://realty.yandex.ru/offer/7567970981094248427/
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Спартаковская, дом 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Туфана Миннулина, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карима Тинчурина, дом 9	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Баумана, дом 44/8
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Дата оферты	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Площадь, кв.м	989,0	324,6	628,0	458,0	500,0
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	2	1	1	1	1
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемое право	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Арендная ставка, руб./мес. без КУ с НДС		227 220	439 600	300 000	367 500
Арендная ставка, руб./кв.м в год без КУ с НДС		700	700	655	735
<i>Корректировки первой группы</i>					
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		700	700	655	735
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		700	700	655	735
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Величина корректировки, руб.		-109	-109	-102	-115
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
Дата оферты	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
<i>Корректировки второй группы</i>					
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Спартаковская, дом 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Туфана Миннулина, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карима Тинчурина, дом 9	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Баумана, дом 44/8
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	989,0	324,6	628,0	458,0	500,0
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	2	1	1	1	1
Параметр сравнения	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Параметр сравнения	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Суммарная корректировка</i>		<i>-25,00%</i>	<i>-25,00%</i>	<i>-25,00%</i>	<i>-25,00%</i>
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		443	443	415	465
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>4,7%</i>				
Валовая абсолютная корректировка, %		0,41	0,41	0,41	0,41
Относительное значение корректировки	9,85	2,46	2,46	2,46	2,46
Весовое значение (вес объектов-аналогов)	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Весовое значение ценового показателя, руб.		110,78	110,78	103,66	116,31
Рыночная арендная ставка объекта оценки (округл.), руб./кв.м в мес.	440				



Таблица 31. Расчет арендной ставки для помещений третьего этажа

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203730819/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/221366815/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/218905719/	https://realty.yandex.ru/offer/7567970981094248427/
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Спартаковская, дом 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Туфана Миннулина, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карима Тинчурина, дом 9	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Баумана, дом 44/8
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Дата оферты	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Площадь, кв.м	1 091,7	324,6	628,0	458,0	500,0
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	3	1	1	1	1
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемое право	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Арендная ставка, руб./мес. без КУ с НДС		227 220	439 600	300 000	367 500
Арендная ставка, руб./кв.м в год без КУ с НДС		700	700	655	735
<i>Корректировки первой группы</i>					
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		700	700	655	735
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		700	700	655	735
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Величина корректировки, руб.		-109	-109	-102	-115
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
Дата оферты	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		591	591	553	620
Корректировки второй группы					
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Спартаковская, дом 2	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Туфана Миннулина, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карима Тинчурина, дом 9	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Баумана, дом 44/8
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	1 091,7	324,6	628,0	458,0	500,0
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	3	1	1	1	1
Параметр сравнения	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Параметр сравнения	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		443	443	415	465
Коэффициент вариации	4,7%				
Валовая абсолютная корректировка, %		0,41	0,41	0,41	0,41
Относительное значение корректировки	9,85	2,46	2,46	2,46	2,46
Весовое значение (вес объектов-аналогов)	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
Весовое значение ценового показателя, руб.		110,78	110,78	103,66	116,31
Рыночная арендная ставка объекта оценки (округл.), руб./кв.м в мес.	440				



Таблица 32. Расчет арендной ставки для помещений четвертого этажа

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации		https://kazan.cian.ru/rent/commercial/216271962/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/221558823/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/224574210/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/222386885/
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карла Маркса, дом 49/13	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Красная, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Тази Гиззата	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Лево Булачная, дом 30
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Дата оферты	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Площадь, кв.м	1 073,8	300,0	680,0	340,0	560,0
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	4	3	1	1	3
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемое право	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Арендная ставка, руб./мес. без КУ с НДС		217 000	500 480	240 000	392 000
Арендная ставка, руб./кв.м в год без КУ с НДС		723	736	706	700
Корректировки первой группы					
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		723	736	706	700
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		723	736	706	700
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-15,60%	-15,60%	-15,60%	-15,60%
Величина корректировки, руб.		-113	-115	-110	-109
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		610	621	596	591
Дата оферты	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		610	621	596	591
Корректировки второй группы					
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Карла Маркса, дом 49/13	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Красная, дом 8	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Тази Гиззата	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Лево Булачная, дом 30
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв.м	1 073,8	300,0	680,0	340,0	560,0
Параметр сравнения	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20
Корректировка, %		-16,67%	-16,67%	-16,67%	-16,67%
Местоположение в пределах города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Высота потолка	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Характеристика сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	4	3	1	1	3
Параметр сравнения	0,85	0,85	1,00	1,00	0,85
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Параметр сравнения	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Параметр сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Параметр сравнения	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-16,67%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Суммарная корректировка</i>		<i>-33,33%</i>	<i>-31,67%</i>	<i>-31,67%</i>	<i>-16,67%</i>
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м в год		407	424	407	492
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>9,4%</i>				
Валовая абсолютная корректировка, %		0,49	0,47	0,47	0,32
Относительное значение корректировки	9,37	2,04	2,12	2,12	3,10
Весовое значение (вес объектов-аналогов)	1,00	0,22	0,23	0,23	0,33
Весовое значение ценового показателя, руб.		88,73	95,80	91,88	162,77
Рыночная арендная ставка объекта оценки (округл.), руб./кв.м в мес.	440				

Результат расчетов приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 33. Результат расчета арендной ставки и расчет потенциального валового дохода

Показатель	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23
Общая площадь объекта оценки, кв.м	6801,90
Арендопригодная площадь, кв.м, в том числе:	4651,05
Рыночная арендная ставка для подвальных помещений, руб./кв. м в мес. с НДС	190
Рыночная арендная ставка для помещений 1-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	590
Рыночная арендная ставка для помещений 2-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	440
Рыночная арендная ставка для помещений 3-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	440
Рыночная арендная ставка для помещений 4-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	440
Потенциальный доход от аренды, руб. в год	25 295 298

Примечание: арендопригодная площадь для оцениваемых зданий принимается равной общей площади производственного здания, так как в качестве объектов-аналогов при расчете арендной ставки принимались арендные ставки отдельно стоящих зданий.

Потери арендной платы – имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу

и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Потери на вакансии и неплатежи рассчитываются по следующей формуле:

$$П = V + (1 - V) \times L, (7)$$

Где:

- V – потери на вакансии (незаполняемость);
- L – потери на неплатежи (неуплаты аренды).

Величина потерь от вакансий рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{N}{M}, (8)$$

Где:

- N – число арендных периодов необходимое для поиска нового арендатора;
- M – общее число арендных периодов.

Учитывая среднюю ликвидность Объекта оценки время экспозиции составляет в среднем 3 месяца для помещений административно-офисного назначения. Проанализировав соотношение арендопригодных помещений и их текущую загрузку, Оценщик определил, что для рассматриваемых помещений, будет происходить ротация арендаторов 1 раз в 3 года.

Таким образом, коэффициент потерь от недозагрузки для Объекта оценки составил:

$V_{\text{склад}} = 3,0 \text{ мес.} / 36 \text{ мес.} = 8,33\%$

На основе консультаций с представителями управляющих компаний города нами была получена информация, что большинство управляющих компаний устанавливают взаимоотношения с арендаторами таким образом, что позволяет свести практически к нулю потери из-за неуплаты и задержки платежей. Риск неуплаты предполагается равным нулю (оплата вперед, страховой депозит), следовательно, потери на неплатежи равны 0.

Действительный валовой доход (ДВД) – предполагаемый доход при функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) – рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

- Анализ и прогноз расходов

Определение операционных расходов (ОР)

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы подразделяются на переменные, постоянные и резерв на замещение. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

Постоянные:

- арендные платежи за земельный участок или земельный налог;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование.

Переменные:

- расходы на управление;
- расходы на маркетинг и рекламу.

Резерв на замещение:

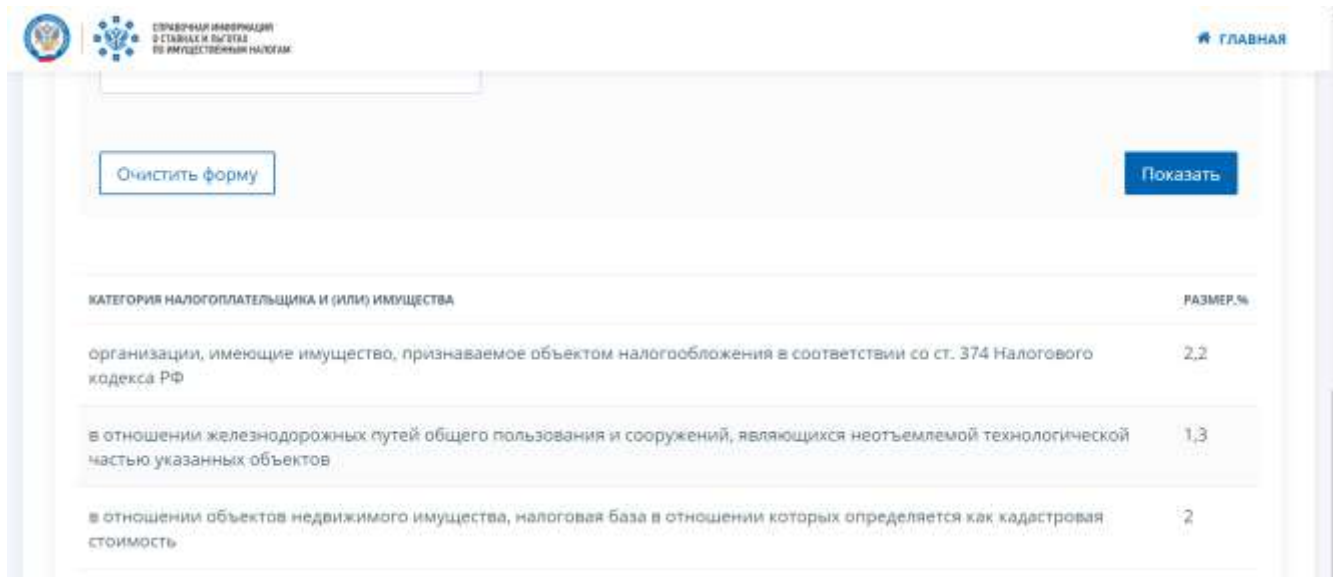
- расходы на текущий ремонт;
- расходы на капитальный ремонт.

Постоянные расходы

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него.

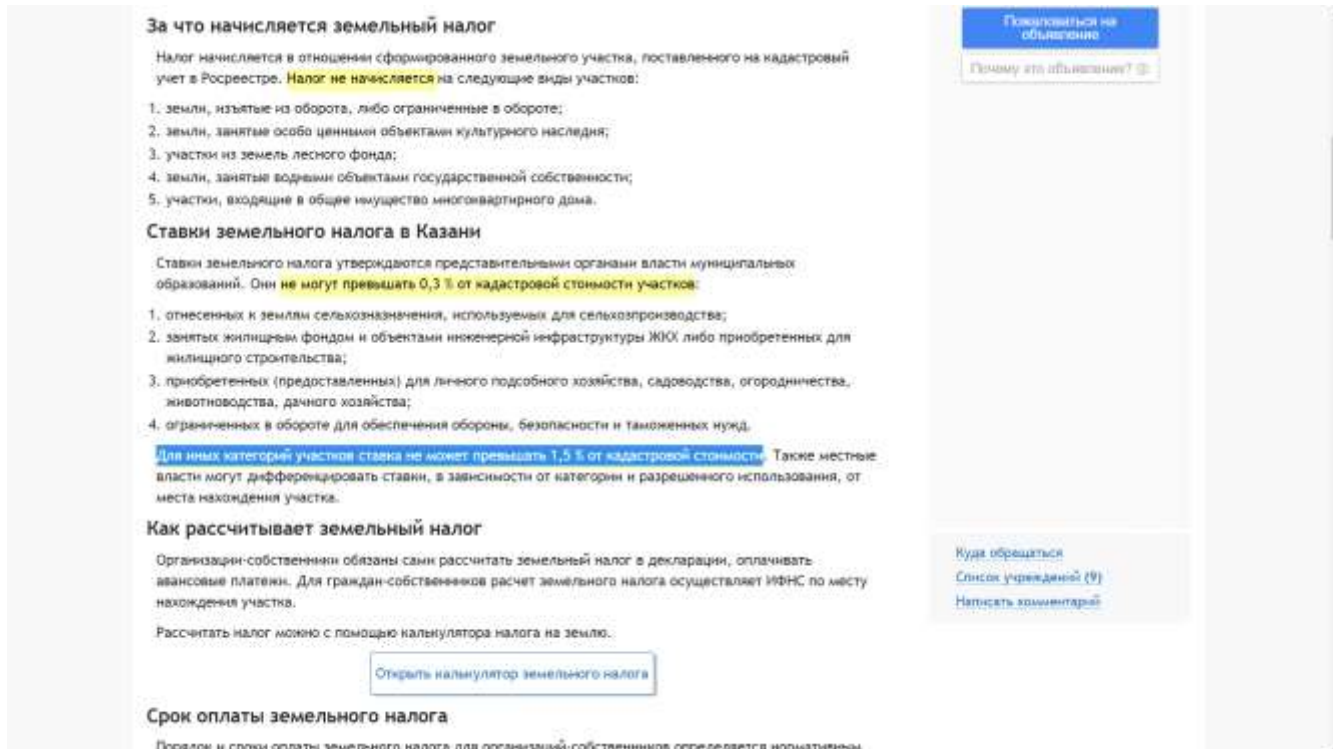
В рамках данного Отчета постоянные расходы складываются из налога на имущество, ежегодных взносов на страхование объекта и налоговых платежей за земельный участок.

Налог на имущество. Сумма налога на имущество исчисляется как произведение налоговой ставки и налоговой базы. Налоговые ставки по налогу на имущество организаций устанавливаются законами субъектов РФ и не могут превышать 2,2%. В рассматриваемом регионе — Республика Татарстан — ставка налога на имущество организаций устанавливается в размере 2,0% в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость:¹⁸



КАТЕГОРИЯ НАЛОГПЛАТЕЛЬЩИКА И (ИЛИ) ИМУЩЕСТВА	РАЗМЕР, %
организаций, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ	2,2
в отношении железнодорожных путей общего пользования и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов	1,3
в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость	2

Налог на земельный участок в городе Казани составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка:¹⁹



За что начисляется земельный налог

Налог начисляется в отношении сформированного земельного участка, поставленного на кадастровый учет в Росреестре. **Налог не начисляется на следующие виды участков:**

1. земли, изъятые из оборота, либо ограниченные в обороте;
2. земли, занятые особо ценными объектами культурного наследия;
3. участки из земель лесного фонда;
4. земли, занятые водными объектами государственной собственности;
5. участки, входящие в общее имущество многоквартирного дома.

Ставки земельного налога в Казани

Ставки земельного налога утверждаются представительными органами власти муниципальных образований. Они **не могут превышать 0,3 % от кадастровой стоимости участков:**

1. отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, используемых для сельскохозяйственного производства;
2. занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКУ либо приобретенных для жилищного строительства;
3. приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного хозяйства;
4. ограниченных в обороте для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.

Для иных категорий участков ставка не может превышать 1,5 % от кадастровой стоимости. Также местные власти могут дифференцировать ставки, в зависимости от категории и разрешенного использования, от места нахождения участка.

Как рассчитывает земельный налог

Организации-собственники обязаны сами рассчитать земельный налог в декларации, оплачивать авансовые платежи. Для граждан-собственников расчет земельного налога осуществляет ИФНС по месту нахождения участка.

Рассчитать налог можно с помощью калькулятора налога на землю.

[Открыть калькулятор земельного налога](#)

Срок оплаты земельного налога

Порядок и сроки оплаты земельного налога для организаций-собственников определяется нормативным

[Почему это обязательное?](#)

[Почему это обязательное?](#)

[Куда обратиться](#)

[Список учреждений \(9\)](#)

[Написать комментарий](#)

¹⁸ <https://www.nalog.ru/m16/service/tax/d991346/>

¹⁹ <https://gogov.ru/land-tax/kazan>

Ежегодный взнос на страхование по данным страховых компаний находится в диапазоне 0,1% до 0,4%, в среднем – 0,2% от страховой суммы (кадастровой стоимости Объекта оценки):²⁰

ЭКСПЕРТ ONLINE «РУССКИЙ РЕПОРТЕР»

Главная Экономика Политика В мире Технологии Интервью Общество Культура Спецпроекты Lifestyle Подкасты

Москва, 23.01.2020 Поиск

Тарифы страхования офисов юрлиц

Платят и будут платить

Выплаты по ущербу имущества юридических лиц в прошлом году оказались одними из самых значительных. Но этот бизнес останется прибыльным: страховщики ожидают двух-трехкратного роста спроса, в основном со стороны среднего и малого бизнеса

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
"АльфаСтрахование"	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45
Страховой дом ВСК	0,06	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15
"Тута-Страхование"	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27
"Ингосстрах"	–	–	–	–	0,085-0,175
"Капиталь Страхование"	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5
"Мегарусс-Д"	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011
"Прогресс-Нева"	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72
"Росгосстрах"	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**
"УралСиб"	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3
"Энергогарант"	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5

*Расширенное покрытие сопровождается увеличением цены. На цену страхования также влияет качество риска, история страхования и величина франшизы.
**"Минимум" – франшиза, при которой возмещается сумма страховых выплат за вычетом "Минимум" и до момента достижения 10% от страховой суммы.
***"Максимум" – франшиза, при которой возмещается сумма страховых выплат за вычетом "Максимум" и до момента достижения 10% от страховой суммы.

Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов.

Это расходы: на заключение договоров аренды, на маркетинг и рекламу, на управление, эксплуатационные расходы (электроэнергия, тепло и водоснабжение, канализация, обслуживание лифтов, слаботочные сети, дератизация, вывоз мусора, мытьё окон и др.), обеспечение безопасности.

В настоящем Отчете к переменным расходам могут быть отнесены расходы на управление и эксплуатационные расходы для помещений общего назначения (не входящих в арендопригодную площадь).

²⁰ https://expert.ru/ratings/table_29805/

Эксплуатационные расходы

Уровень затрат на эксплуатационные расходы для помещений, оплачиваемых арендодателем составляет 17,0—18,8 % от валового дохода. Учитывая площадь оцениваемого объекта, а также средний уровень конкуренции в районе местоположения объекта 17,9% от ДВД.

В качестве наиболее вероятного значения поправки состояние использовалось значение диапазона, на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости 2018. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.:

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 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

- Определение ставки капитализации

Ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Коэффициент капитализации для определения стоимости реверсии равен ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) плюс коэффициент рекапитализации (возмещения капитала).

Определение ставки дисконтирования

В экономическом смысле, в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения Справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости (бизнеса).

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- метод кумулятивного построения;
- экспертный метод;
- метод CAPM;
- метод рыночной экстракции.

В соответствии с методом кумулятивного построения ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки дохода и премий за различные систематические и несистематические риски. Значения конкретных рисков оценщик обосновывает различными показателями, основываясь на своем мнении либо на мнении экспертов.

Экспертный метод основан на опросе нескольких экспертов.

Метод CAPM (capital assets pricing model) может быть применен, если объект недвижимости рассматривается как бизнес, приносящий доход от сдачи свободных площадей в аренду. Метод CAPM описывается следующей формулой:

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

где:

- r – ставка дисконтирования,
- r_f – безрисковая ставка дохода, % в год,
- r_m – средняя рыночная ставка доходности, % в год,
- β – коэффициент, выражающий меру риска вложений в данное предприятие

Этот метод хорошо подходит для предприятий, акции которых обращаются на открытом рынке, и есть точная ретроспективная информация о котировках этих акций. В этом случае можно точно рассчитать коэффициент бета для данного предприятия.

Метод рыночной экстракции основан на статистической обработке рыночной информации о величинах чистого операционного дохода и цен продажи аналогичных объектов, максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки. Данный метод является наиболее надежным и доказательным из вышеперечисленных методов, поскольку отражает процессы, непосредственно происходящие на рынке недвижимости.

В рамках данного Отчета использовался метод кумулятивного построения. Метод кумулятивного построения – способ последовательного наращивания первой составляющей ставки отдачи на капитал, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, расходы на инвестиционный менеджмент и прочее.

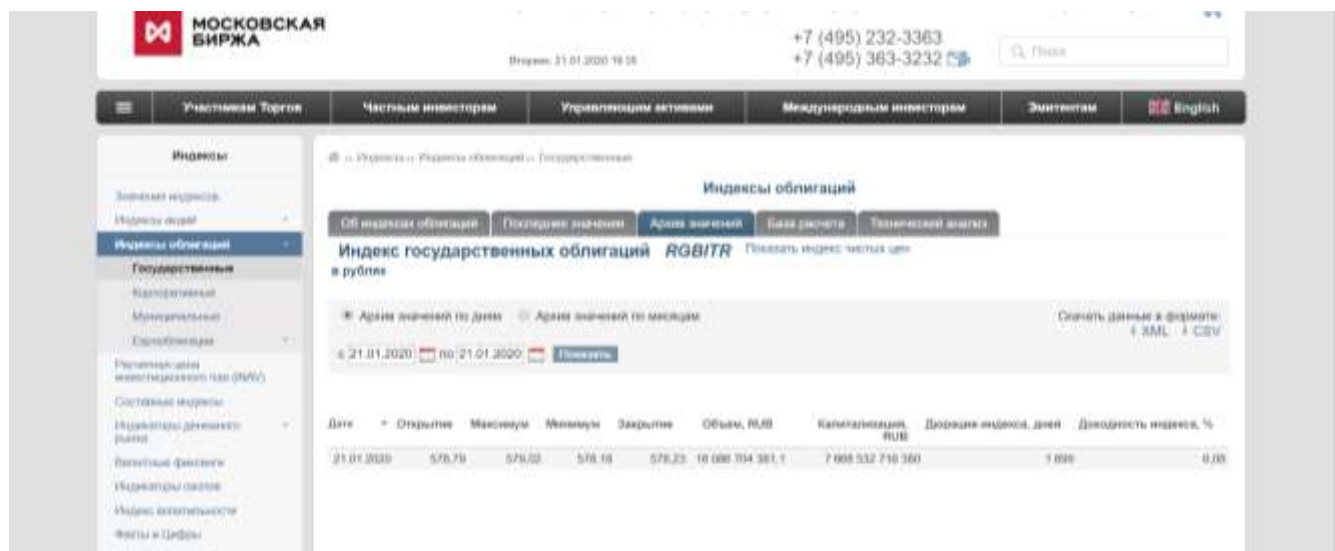
Математическое выражение метода кумулятивного построения:

$$Y = Y_B + \sum_{i=1}^N \delta Y_i$$

где:

- Y_B – безрисковая ставка;
- δY_i – i -тая поправка

В качестве безрисковой ставки принимается значение ставки бескупонной доходности сроком на 3-5 лет составляет 6,08% (значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых).²¹ :



Поправки на риск определяются на основе анализа следующих факторов:

Премия за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята как потери, связанные с увеличением срока экспозиции и реализации объекта на рынке. Срок экспозиции объекта оценки составляет не менее 6 месяцев. За 6 месяцев скидка на ликвидность составит 3,04% (от безрисковой ставки).

Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. В отчете данная надбавка принята в размере 0,00 %.

Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Данная премия определена как комплекс минимальных расходов по управлению и инвестиционному менеджменту, которые сопутствуют процессу вложения средств в недвижимость, и, как правило, включает обязательную разработку бизнес-плана для типичного инвестора, также необходимо учитывать специфику рынка торговых комплексов и включить расходы (вознаграждение) управляющей компании. Премия определена в размере 3,00%.

Таблица 34. Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ), в зависимости от типа объекта

Степень специализированности	Величина надбавки на инвестиционный менеджмент	Тип объекта
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

Для оценки каждого из рисков проводился опрос практикующих оценщиков и обсуждение возможных величин рисков. Расчет ставки дисконтирования представлен далее в таблице.

²¹ http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zyc_params

Таблица 35. Расчет ставки дисконтирования

<i>Риск</i>	<i>На период эксплуатации</i>
Безрисковая ставка доходности	6,08%
Риск вложения в недвижимость	0,00%
Риск ликвидности	3,04%
Риск инвестиционного менеджмента	3,00%
Ставка дохода	12,12%

Таким образом, номинальная ставка дисконтирования на период эксплуатации – 12,12%

Фактор фонда возмещения

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует несколько методов расчета нормы возврата капитала. В данной оценке используется метод Ринга, который, по мнению оценщика, в наибольшей степени применим для оцениваемого здания.

Расчет производится по формуле

$$R_{BK} = \frac{1}{n}$$

где:

RBK – норма возврата капитала;

n - оставшийся срок экономической жизни;

Результаты расчетов коэффициента капитализации приведены ниже в таблице.

Таблица 36. Расчет коэффициента капитализации

<i>Риск</i>	<i>На период эксплуатации</i>
Безрисковая ставка доходности	6,08%
Риск вложения в недвижимость	0,00%
Риск ликвидности	3,04%
Риск инвестиционного менеджмента	3,00%
Ставка дохода	12,12%
Фактор фонда возмещения	0,98%
Ставка капитализации	13,10%

Таким образом, ставка капитализации для Объекта оценки составит 13,1%.

По информации <https://statielt.ru/> коэффициенты капитализации для торгово-офисной недвижимости на 01.01.2020 года составляют 0,07%-0,13%, для складских объектов – 0,10%-0,15%²²:

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Оценщик счел обоснованным применение в расчетах ставки капитализации 13,1%, ввиду наличия в составе Объекта оценки складских помещений, расположенных в подвале здания и увеличения риска ликвидности

²² <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2060-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

вследствие срока экспозиции более 6 месяцев и наличия высокого процента арендонепригодных площадей – около 32% площадей оцениваемого здания при норме 11%-17%²³:

№	Назначение и классы качества дворовых зданий и помещений	Коридрный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1 Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,96	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2 Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,08	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,96	0,92

В следующей таблице приведен расчет Справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости с использованием доходного подхода.

Таблица 37. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Показатель	
	<i>Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23</i>
Общая площадь объекта оценки, кв.м	6801,90
Арендпригодная площадь, кв.м, в том числе:	4651,05
Рыночная арендная ставка для подвальных помещений, руб./кв. м в мес. с НДС	190
Рыночная арендная ставка для помещений 1-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	590
Рыночная арендная ставка для помещений 2-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	440
Рыночная арендная ставка для помещений 3-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	440
Рыночная арендная ставка для помещений 4-го этажа, руб./кв. м в мес. с НДС	440
Потенциальный доход от аренды, руб. в год	25 295 298
Потери на незаполняемость, %	8,33%
Потери на неуплаты аренды, %	0%
Действительный валовый доход, руб.	23 187 357
<i>Операционные расходы</i>	
Расходы на эксплуатацию и управление помещениями (% от ДВД), %	17,90%
Расходы на эксплуатацию и управление помещениями, руб.	4 150 537
Кадастровая стоимость здания, руб.	350 757 046
Земельный налог, %	1,5%
Кадастровая стоимость земельного участка	16 464 000,00
Земельный налог, руб.	246 960
Налог на имущество (2% от кадастровой стоимости), руб.	2,0%
Налог на имущество, руб.	7 678 470
Страхование (0,20% от страховой суммы)	0,20%
Страхование объекта, руб.	701 514

²³ <https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

<i>Показатель</i>	<i>Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23</i>
Итого операционные расходы руб.	12 777 481
<i>Расчет</i>	
Чистый операционный доход (ЧОД)	10 409 875
Ставка дисконтирования, %	12,12%
Ставка рекапитализации, %	0,98%
Ставка капитализации, %	13,10%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	79 462 318
Стоимость земельного участка, руб.	21 548 983
Рыночная стоимость оцениваемого здания, руб. без учета НДС	48 261 113

Таблица 38. Итоги расчета стоимости Объекта оценки (пообъектно)

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость зданий, рассчитанная доходным подходом, руб. без учета НДС</i>
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	48 261 113
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	21 548 983
	<i>Итого:</i>	<i>69 810 096</i>

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки 21 января 2020 г., составляет: 69 810 096 рублей без учета НДС

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В настоящем Отчете нами были даны стоимостные оценки права собственности на оцениваемые объекты, исходя из всеобъемлющего анализа данных, относящихся к рассматриваемым объектам недвижимости.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям. Согласование результатов представлено в таблице. Баллы выставались по пятибалльной системе оценки, соответственно мнению Оценщика.

С учетом вышесказанного необходимо сделать следующие выводы:

- Характерными особенностями на текущий период являются: большое количество сделок с объектами аналогичных характеристик, однако отсутствие открытого доступа к информации о заключенных сделках, а также трудности в получении полной и достоверной информации по имеющимся у нас данным о продажах. Однако оценщику удалось найти сопоставимые объекты и применение сравнительного подхода к объекту оценки является возможным. На данном основании для определения Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в данной работе оценщик использовал сравнительный подход.
- Стоимость, полученная доходным подходом, опирается на рыночные подходы и критерии, в основном отражает стоимость выгод от будущего использования объекта и возможность получения доходов, достоверность конечного результата сильно зависит от правильности выбранных процентных ставок, а также прочих допущений и предположений, оценки тенденций их изменения. В условиях экономической нестабильности и для не типичных объектов доходный подход может давать высокую погрешность. Имея в распоряжении достаточное количество рыночной информации по доходам и расходам, связанным с эксплуатацией оцениваемого объекта и аналогичных объектов, для определения Справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в данной работе оценщик использовал доходный подход.
- Затратный подход оценщика исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять рыночную стоимость объектов недвижимости как затраты на приобретение участка земли и возведение на нем объектов с полезностью, аналогичной полезности объекту оценки. Стоимость, полученная затратным подходом, отражает текущий состав и физическое состояние оцениваемых объектов. Оценщик не использовал затратный подход.

На основании имеющегося опыта оценочной деятельности и с учетом особенностей объекта оценки были присвоены соответствующие веса, в соответствии с критериями, указанными в таблице, вычислены существующие вклады по каждому из перечисленных подходов.

Так как в отношении земельных участков использовался один из подходов – сравнительный (метод сравнения продаж), согласование не производилось.

Таблица 39. Согласование результатов расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Подходы	Доходный	Сравнительный	Затратный
Расчетное значение	69 810 096	79 008 164	не применялся
Критерии:			
По цели оценки	5	4	0
По исходной информации	4	3	0
По адекватности рынку	4	3	0
По способности учитывать специфические особенности объекта	5	2	0
Сумма баллов	18	12	0

Подходы	Доходный	Сравнительный	Затратный
Вес	60,0%	40,0%	0,0%
Вклад, рублей	41 886 058	31 603 266	0
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб. без учета НДС		73 489 323	

Таблица 40. Результаты согласования Справедливой (рыночной) стоимости

№ п/п	Подход к оценке	Стоимость, полученная при применении подхода, руб. без учета НДС	Вес подхода	Доля, руб.
1	Затратный	не применялся	не применялся	не применялся
2	Доходный	69 810 096	0,60	41 886 058
3	Сравнительный	79 008 164	0,40	31 603 266
	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость			73 489 323

Таблица 41. Результаты расчета Справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом руб.	Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС руб.
	Недвижимое имущество:				
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	Не применялся	57 459 181	48 261 113	51 940 340
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:18	Не применялся	21 548 983	21 548 983	21 548 983
	Итого:	Не применялся	79 008 164	69 810 096	73 489 323

13. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценка имущества производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством: в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г., стандартами и правилами НП «СРО АРМО», а также с учетом положений: МСО 300. Оценки для финансовой отчетности; МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество».

Заключительная оценка

Основываясь на доступной Оценщику информации и учитывая факторы и обстоятельства определения стоимости, а также цели настоящей оценки Оценщик пришел к следующему заключению, что:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17 на дату оценки 21 января 2020 г., составляет без учета НДС:

73 489 323 (Семьдесят три миллиона четыреста восемьдесят девять тысяч триста двадцать три) рубля

Таблица 42. Результаты расчета Справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Административно-торговое здание, 3-этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв. м, инвентарный номер 3933, литера А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а а1, объект №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер: 16:50:011815:23	51 940 340
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Бурхана Шахиди, дом 17, кадастровый номер 16:50:011815:18	21 548 983
Итого:		73 489 323

Оценщик



Данченко А.И.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

Данилов П.В.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Сведения о членстве оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков, копии дипломов оценщиков, копии страхового полиса.
2. Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по объекту оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Сведения о членстве оценщика в
саморегулируемой организации оценщиков,
копии дипломов оценщика, копии страхового
полиса оценщика и исполнителя



СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 05.05.2007 г.
в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозная, д.13/3, корп.1, офис 12
тел.: 8 (495) 788-14-00
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

ООО "Группа компаний "ДЕКАРТ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Данченко Анна Ивановна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 28 » августа 20 14 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ

(свидетель о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные вступившие в силу законодательные акты, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения
предоставлены по состоянию на « 20 » марта 20 18 г.

Дата составления выписки « 20 » марта 20 18 г.

Президент
СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006729-1 « 26 » марта 2018 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Данченко Анне Ивановне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 2021 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

7814 00001200

Документ о квалификации

дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности в рамках имеющейся квалификации

Регистрационный номер 1685

Дата выдачи 10 июля 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Данченко
Анна Ивановна**

в период с 10 октября 2013 года по 23 июня 2014 года

успешно освоила(а) дополнительную профессиональную образовательную программу в

**Федеральном государственном
бюджетном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Санкт-Петербургский государственный университет»**

и прошёл(ла) итоговую аттестацию по программе профессиональной переподготовки

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии от 20 июня 2014 года удостоверяется получение Данченко А.И. компетенции, необходимой для выполнения нового вида деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

М.П.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/70040/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/70040/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Данченко Анна Ивановна
Адрес регистрации: 197227, Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д.31, к.2, кв. 94

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 коп.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «20» августа 2020г. включительно

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Кожемьякин А.А./



Страхователь:
Данченко Анна Ивановна
/Данченко А.И./

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва
«21» августа 2019г.

Полис № 0991R/776/70040/19

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 0991R/776/70039/19-1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70039/19-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Местонахождение: 105062, г. Москва, Фурманский переулок, 9/12, офис № 513
ИНН 7736577287

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
 Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхования: Российская Федерация.


Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «20» августа 2020г. включительно.

Страхование по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение срока действия настоящего Договора и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия настоящего Договора.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»
 «АльфаСтрахование»
 Московская область, г. Видное
 Для документов (Антонников А.А.)
 0003/46
 г. Москва


 Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:
 ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»


 /Денисов П.В./

Место и дата выдачи полиса:
 г. Москва
 «21» августа 2019г.


 Страхователь

Полис № 0991R/776/70039/19-1

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документальные сведения, предоставленные Заказчиком по Объекту оценки

61

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

"18" января 2019 г.

№16/ИСХ/19-42974

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	16:50:011815:23
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 17 января 2019 г., руб.	350757046.27
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2014 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	24 ноября 2014 г., № 2572-Р
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	14 декабря 2014 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2014 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	

Инженер II категории		С.В. Блохина
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФГИС ЕГРН
 Ново-Савиковский СДЮЛ
 ГБУ «МОЦ «РТ»
 г. Казань, ул. Ямашева, д. 82
 УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК

Хасанова Зенфира Закирхановна
 М.П. Дата 21.01.19 ВРЕМЯ 10.00

СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ* ВО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

*Службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.01.2019 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Выписка	
<small>выписка из Единого государственного реестра недвижимости</small>	
Лист № _____	Рисунка № _____
18.01.2019 № 16-0-1-218/002/2019-246	16-50-011815-23
Кадастровый номер:	16-50-011815-23
Номер кадастрового квартала:	16-50-011815
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 3933, Учетный номер: 16-50-02-01456-001
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бураева Шакида, д. 11
Площадь, м ² :	6811,9
Назначение:	Жилая застройка
Назначение:	Административно-территориальное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1962
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	350757066,27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, зданий, частей, расположенных в здании или сооружении:	16-50-011815-33, 16-50-011815-32, 16-50-011815-31
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утеряные"
Специальные отметки:	Назначение объекта - Административно-территориальное здание. Литер А1, А2, А5, А7 - на постройки 1962. Литер А4, А7, А8 - на постройки 2002. Литер А4 отсутствует на постройке. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Машина Литер Идентификационный номер

ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ

Карпова С. М.



ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ
Иванов С. А.
ГБУ «МФЦ» ФТИ
г. Казань, ул. Давыдова, д. 22
Уполномоченный сотрудник

ХАДАНОВА ЗЕМФИРА ЗАМИРОВНА
М.П. ДАТА 22.01.19 ВРЕМЯ 10.00



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns for object details, rights, and registration information. Includes fields for object name, location, and various registration dates and numbers.



Handwritten signature and official stamp of the Federal Service for Technical Regulation, including date and time.



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Лист № _____ Рядовая 2		Всего листов раздела 2: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
18.01.2019 № 16-01-2/18-002/2019-246							
Кадастровый номер:		16:50:01018-23					
вид:		Аренда помещений № 1010, общей площадью 5879,6 кв. м, этаж №1, этаж №2, этаж №3, этаж №4, подвал №1 в составе объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Успенского, д.17, ул.№ 16:50:02:06456:031, Администрация-территориальные зоны: 3 - «зона с мансардой и подвалом, общая площадь 6301, 9 кв. м, этаж № 2933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, и ил., объект № 1					
дата государственной регистрации:		31.07.2013					
номер государственной регистрации:		16-16-01/2013-312					
сроки, на которые установлены ограничения прав и обязанности объекта недвижимости:		с 01.01.2013 по 31.12.2018					
A.1.3. лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обязанности объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Объекты-ЕМ", ИНН: 1655208298					
основание государственной регистрации:		Договор аренды от 28.12.2012 №ККМ/01-13, дата регистрации 31.07.2013, №16-16-01/2013-312, Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №ККМ/01-13 от 28 декабря 2012 г. от 01.01.2014, дата регистрации 11.03.2014, №16-16-01/03/2014-287, Дополнительное соглашение к договору аренды № ККМ/01-13 от 28.12.2012г. от 01.10.2015 №4, дата регистрации 08.10.2015, №16-16/01-16/07/099/2015-1349/1, Дополнительное соглашение к договору аренды № ККМ/01-13 от 28.12.2012 г. от 01.02.2017 №6, дата регистрации 27.02.2017, №16:50:011817:23-16/01/2017-1					
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют					
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без участия третьего лица, органа:		данные отсутствуют					
ИНВЕСТИР. КАТЕГОРИИ		Королева С. М.					



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ВО АРС ФГИС ЕТР И
 ИИО - САМРОТСКОЕ БУЛ
 ГБУ МФЦ КР
 г. Казань, ул. Давыдова, д. 27
 УПолномоченный сотрудник
 Хасенова Зинара
 М.П. Дата 22.01.19 Время 10.45

РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

**РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ**

Выдан: Киршина Сакия Мниповна

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Татарстан

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Татарстан

ФГБУ "ФКП Росреестра"

Серийный номер сертификата: 7f701b07ac40c46aee811632bef5dcddb

Действителен с 19.03.2018 01:44:14 по 19.06.2019 01:44:14

Хасанова З.З.


/подпись/

284

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

«13» января 2020 г.

№16/ИСХ/20-11077

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	16:50:011815:18
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 16 декабря 2019 г., руб.	16464000
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	16 декабря 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2013 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости 16.04.2019. Дата применения кадастровой стоимости, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда 01.01.2019.

Инженер I категории	подпись	Р.Б. Нигматуллина
полное наименование должности		Документы, формируемые ФНС ЕГРН



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина д.1

Уполномоченный сотрудник
Галиева Мария Николаевна

ВРЕМЯ 10:00 М.П.
ДАТА 15.01.20

16-АН 639102

16-АН 639102

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

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07.07.2006г

- Акт приемки-передачи от 07.07.2006г к договору купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07 июля 2006 года
- Список владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда для предоставления в органы юстиции от 19.06.2006г
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "Тройка Диалог"

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", 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: Административно-торговое здание, 3 - этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90кв.м, инв.№ 3933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а1, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.17

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:23

Существующие ограничения (обременения) права: арснда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2006-747

Регистратор Хубетдинова Р. М.
М.П. (подпись)

Серия 16-АН 639102



107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7сА

+7 (495) 120-02-40, info@dekart-group.ru

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Хуббегдинова Р. М.

М.П.



(подпись)

16-АН 639099

16-АН 639099

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

повторное, взамен свидетельства: серия 16-АН № 345522, дата выдачи 20.02.2012

Дата выдачи: "19" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07.07.2006г
• Акт приемки-передачи от 07.07.2006г к договору купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07 июля 2006 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов
- Закрытый пасовой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Сбербанк Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2 773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бурхана Шахиди, 17

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:18

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/017/2012-304

Регистратор Хуббетдинова Р. М.
М.П.



Серия 16-АН 639099

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор

Хуббетдинова Р. М.

М.П.

