ОТЧЕТ № 32-2ИБП/Оц-19

(часть 1/2)

Объект оценки	**Объекты недвижимости, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Дата составления Отчета	**24 апреля 2019г.**
Дата оценки	**24 апреля 2019г.**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	**ООО «ИК «Бизнес-Содействие»**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 8

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 9

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 11

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 13

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА 44

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 46

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 78

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 80

13.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 80

13.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 87

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 116

15 СЕРТИФИКАЦИЯ 121

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 122

17 ПРИЛОЖЕНИЯ 123

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному директору
ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»
г-ну Борисову В.Ю.

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку земельных участков, составляющих активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Оценка проводилась с целью определения справедливой стоимости имущества для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 24.04.2019г. составляет (с учетом округления, без НДС):

1 486 087 000 руб.

(Один миллиард четыреста восемьдесят шесть миллионов восемьдесят семь тысяч) рублей

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

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в табл. 1-1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	187 808 309 руб.
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	1 360 167 837 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Не применялся
5	**Итоговая стоимость объектов оценки**	**1 486 087 000 руб.** (с учетом округления, без НДС)
6	**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**	Отчет рекомендован для целей принятия управленческих решений (определение цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при составлении отчетности по стандартам МСФО). Отчет действителен до 24.10.2019 г.

Таблица 1- 1 Результаты оценки справедливой стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Кад. №	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (без НДС, с учетом округл.)
	ул. Гладилова			
1	Гладилова, 53, Нежилые помещения этажа 1: 1-26, 36-55, 86; этажа II: 1-23; этажа III: 1-32; антресоли этажа II: 1-7; междуэтажные: 1-3; этажа IV: 1-10; цок. этажа: 1; междуэтажные с пристроем: 1-4; тоннель: 1 Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1	16:50:03:00626:008:0001	42 667 000	**41 059 000**
	ул. Мухамедьярова			
2	Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, лит.Г5, объект № 6	16:50:100104:187	1 300 000	**1 114 000**
3	Мухамедьярова, 31, Производственное здание для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г18,Г6,Г7	16:50:100104:192	560 000	**479 000**
4	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, лит.Г3.	16:50:100104:41	18 763 000	**17 764 000**
5	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г1, объект № 4	16:50:100104:43	2 370 000	**2 409 000**
6	Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г, объект № 7	16:50:100104:44	882 000	**879 000**
7	Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г2, объект № 1	16:50:100104:46	20 000	**20 000**
	ул. Сибирский тракт			
	Корпус № 2, лит. А2, А2'			
8	Сибирский тракт, 34, Нежилое здание (производственный комплекс № 2) лит. А2, А2', площадь 6001,7 кв.м.	16:50:050202:355	54 853 000	**97 840 000**
9	Сибирский тракт, 34, Нежилые помещения мансардного этажа, общей площадью 1501,5 кв.м, №№1-78, корпус №2	16:50:050202:256	28 424 000	**24 477 000**
	Корпус №4, лит. А4			
10	Помещения цокольного этажа (кор.4) № 1,1а,2,2а,3-11,11а,11б,11в,11г,11д,12-20,20а, 20б, 21, 22, 22а, 23-30, 30а, 31-80, общей площадью 2338,2 кв.м	16:50:050202:346	44 263 000	**41 391 000**
11	Нежилые помещения (корпус 4) 1эт.№ 1-5,5а,б,в,6-13,22 между 1 и 2 эт. №№24,28-30	16:50:050202:316	37 749 000	**35 300 000**
	Корпус №9, 9А			
12	Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9 (лит. А9,А9',А9")	16:50:250804:336	22 968 000	**21 091 000**
13	Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9А (лит. А9а, А9а')	16:50:050202:360	25 486 000	**22 003 000**
	Производственный корпус №14, лит. А14			
14	Нежилые помещения, общей площадью 1335,8 кв.м, 1 этажа №1-12,25-32,32а,33-34,38,41,42,48-54, подвала №4, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14	16:50:050202:375	12 209 000	**12 915 000**

№ п/п	Наименование объекта	Кад. №	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (без НДС, с учетом округл.)
15	Нежилые помещения производственного корпуса №14, этаж 1, номера на поэтажном плане 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, общая площадь 542,7 м2, лит. А14, ул. Сибирский тракт, д.34	16:50:050202:333	4 960 000	**5 247 000**
16	Нежилые помещения 1 этажа, общей площадью 1449,2 кв.м, номера на поэтажном плане 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14	16:50:050202:250	13 245 000	**14 011 000**
	Прочие			
17	Нежилое здание (Канализационная насосная станция), 204,2 кв.м	16:50:250804:337	1 213 000	**1 212 000**
18	Нежилое здание (склад соли) лит. А5, 72,60 кв.м.	16:50:050202:406	164 000	**164 000**
19	Здание дизельной 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.	16:50:250804:334	546 000	**546 000**
20	Нежилое здание (котельная) (лит. А1,Г1-Г3, Г5-Г8)	16:50:07:01158:023	4 239 000	**4 236 000**
	Корпус №12			
21	Нежилое помещение, общая площадь 6333,1 кв.м, пом.24,26,27,28а,32-37,45-86,91;1,30-48,52,52а,69-78, этаж 1, этаж 2, РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Журналистов,д.34и, кад. № 16:50:050202:252	16:50:050202:252	172 982 000	**180 291 000**
	Торговый комплекс (главный корпус 01) (лит. А)			
22	Помещение № 1030, назначение: нежилое, общая площадь 35,5 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 14,15,16, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:277	16:50:050202:277	1 146 000	**1 124 000**
23	Помещение № 1029, назначение: нежилое, общая площадь 266,2 кв.м., этаж №1, подвал № 1, номера на поэтажном плане 1эт. №№ 81-85; подвал №№1,2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:281	16:50:050202:281	8 596 000	**8 428 000**
24	Помещение № 1001 (главный корпус 01), назначение: нежилое, общая площадь 2412,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 66а,67-80,86-118,118а.120,128,129,131, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:172	16:50:050202:172	77 900 000	**76 385 000**
25	Помещение № 1024, назначение: нежилое, общая площадь 798,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,25,27,32,34,34а,34б,34в,34г,34д,35,35а,35б,36,37,38,39,40,43,53,53а,53б,53в,53г,53д,49а,49б,49г,49д,49е,49ж,49и,49к,49л,49н,49о,49п,49р, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:280	16:50:050202:280	25 787 000	**25 285 000**
26	Помещение № 1025, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 44,45,46,47,48, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:278	16:50:050202:278	2 738 000	**2 685 000**
27	Помещение № 1026, назначение: нежилое, общая площадь 1595,2 кв.м.,, этаж 1, номера на поэтажном плане № 49, 49/1, 49/2, 55, 55/1, 55/2, 56, 60, 61,62, 63, 64, 64/1, 64/2, 65, 66б, 130., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34.	16:50:050202:276	51 509 000	**50 507 000**
28	Помещение № 1027, назначение: нежилое, общая площадь 23,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 119, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:279	16:50:050202:279	769 000	**754 000**
29	Помещение № 1028, назначение: нежилое, общая площадь 345,6 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане 1эт. №№50,51,52,58,58; 2 эт.№№12-25, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:283	16:50:050202:283	11 159 000	**10 942 000**
30	Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	16:50:07:050202:348	125 408 000	**61 484 000**
31	Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	16:50:07:050202:348		**61 484 000**
32	Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:329, общая долевая собственность, доля в праве 60/100	16:50:050202:329	125 767 000	**73 992 000**
33	Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:00596:001:0003, общая долевая собственность, доля в праве 40/100	16:50:07:00596:001:0003		**49 328 000**
34	Нежилое помещение (главный корпус 01), №29,31,32 общая площадь 1193,40 кв.м. этаж 2	16:50:050202:350	38 535 000	**37 785 000**
35	Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 1-11,26,27,33-38,38а,б,в,г,д,е,39-39а,40-42,42а,б,в,43; 1441,2 кв.м.	16:50:050202:347	46 537 000	**45 631 000**
36	Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 28,30,44,45; 400,30 кв.м.	16:50:050202:322	12 926 000	**12 674 000**
37	Нежилые помещения (главный корпус 01), 3-этажа №№ 1-18,20-33; 1465 кв.м.	16:50:050202:334	47 305 000	**46 385 000**
38	Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №11; 467 кв.м.	16:50:050202:296	15 079 000	**14 786 000**
39	Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №№ 1-10,12; 114,30 кв.м.	16:50:050202:324	3 691 000	**3 619 000**

№ п/п	Наименование объекта	Кад. №	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (без НДС, с учетом округл.)
	Нежилые помещения (корпус №13-13а), лит. А13, А13'			
40	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3-8, 11-15, 1002,3 кв.м.	16:50:050202:294	29 747 000	**27 960 000**
41	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 16-21, 21а, 21б, 21в, 21г, 21д, 22-35, 515,3 кв.м.	16:50:050202:315	15 293 000	**14 375 000**
42	Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:25868:002:0004, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	16:50:07:25868:002:0004	76 211 000	**35 817 000**
43	Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:312, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	16:50:050202:312		**35 817 000**
44	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 51-82,83,84 634,1 кв.м., этаж 1	16:50:050202:345	18 819 000	**17 689 000**
45	Нежилое помещение, 2 эт. (кор 13-13а) № 26,26а,27-29,29а,31-35,42,43; 3070,5 кв.	16:50:050202:258	91 128 000	**85 655 000**
46	Нежилое помещение, 2 эт. (корпус 13-13а) № 22-25; 104,0 кв.м., объект № 2, часть № 8	16:50:050202:289	3 087 000	**2 901 000**
47	Нежилые помещения, (корпус 13-13а) 3019,8 кв.м. 2 эт, 3-эт, 4-эт, 5-эт	16:50:050202:313	89 623 000	**84 240 000**
48	Нежилые помещения, 1 эт. (корпус 13-13а) № 36-48,50; 469,30 кв.м, объект №2,част	16:50:050202:314	13 928 000	**13 092 000**
49	Нежилые помещения подвала №№1-54, 1661,8 кв.м, объект №2, часть №10 (корпус 13-13а)	16:50:050202:328	15 188 000	**17 156 000**
	ул. Нариманова, 40			
50	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №10-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63	16:50:011825:79	3 458 000	**3 822 000**
51	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-6 (механический цех, котельная с пристроем) (лит. А33)	16-16-01/012/2006-249	600 000	**664 000**
	пос. Салмачи			
52	Салмачи, Нежилые помещения, Гараж, 555,10кв.м. инв № 16171, лит.Г, объект № 1	16:50:350201:1291	585 000	**173 000**
53	Салмачи, Нежилые помещения, Насосная и запруда, 28,90кв.м. инв № 17412, лит.А, объект №1	16:50:000000:15433	100 000	**11 000**
54	Гараж для автотранспорта, назначение: нежилое, (лит. Д), г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23	16:50:350203:773	2 135 000	**2 165 000**
	Центр			
55	Мирославского, д.16/16, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2	16:50:010320:41	27 157 000	**27 998 000**
56	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16, пом. 7	16:50:000000:7630	2 399 000	**2 466 000**
57	Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 816,1 кв.м., инв.№1448, лит.1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Московская, д.66	16:50:011703:70	5 442 000	**5 721 000**
	Итого по зданиям:		**1 479 615 000**	**1 485 448 000**
	Сооружения			
1	Сооружение (резервуар хоз. противопожарной воды) V 1000 куб.м.лит.Р18, 258,70 кв.м.	16:50:050202:372	282 000	**269 000**
2	Сооружение (резервуар теплой воды V=250 куб. м., поз. 17) (лит. Р17), 72,0 кв.м.	16:50:050202:373	63 000	**31 000**
3	Сооружение (резервуар хозяйственной противопожарной воды V=1000 куб. м., поз. 19) (лит. Р19), 258,70 кв.м.	16:50:050202:372	282 000	**269 000**
4	Сооружение (резервуар умягченной воды V=500 куб. м., поз. 22) (лит. Р22), 177,70 кв.м.	16:50:050202:365	127 000	**62 000**
5	Сооружение (фонтан), общая площадь по наружному обмеру 177,4 кв.м, инв. № 20/70, лит. Г1, объект №20	16:50:250804:335	10 000	**8 000**
	Итого по сооружениям:		**764 000**	**639 000**
	ВСЕГО:		**1 480 379 000**	**1 486 087 000**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1	**Основание для проведения оценки**	Договор на проведение оценочных работ от 05.10.2016 г. заключенный между Заказчиком и Исполнителем.

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Состав объекта оценки**	Объекты оценки не имеют составных частей
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1 Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости; 2 Копии технических паспортов зданий. 3 Копии свидетельств о регистрации права 4 Копии кадастровых паспортов
4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности. Обременения и ограничения прав: доверительное управление. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»
5	**Цель оценки**	Определение справедливой стоимости имущества.
6	**Предполагаемое использование результатов оценки**	Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
7	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком. Оценка стоимости строений производится без учета стоимости земельного участка под ними. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют р. 6 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата оценки**	24 апреля 2019 г.
10	**Дата составления отчёта**	24 апреля 2019 г.
11	**Дата осмотра**	Осмотр не производился по независящим от Оценщика причинам. Оценка производилась на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком оценки, а также доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников).
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	ООО «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007 г.
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО: Карасев Александр Анатольевич** Местонахождение: РТ, г. Казань, ул.Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru Членство в СРО: Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года. **Диплом** Межотраслевого института повышения квалификации Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Диплом ПП 328424 от 20.06.2001 Программа: Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: оценка стоимости предприятия (бизнеса) **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00807/8. Период страхования: с 4 мая 2018 года по 3 мая 2019 года (обе даты включительно). Является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3) Рег. № 01960 от 19.02.2010 г. **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.
6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-004939/19, дата выдачи полиса 22.01.2019 г. Период страхования: с 04.02.2019 г. по 03.02.2020 г. (обе даты включительно). Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
5	**Сведения о независимости Исполнителя от Заказчика**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	**Информация о привлеченных специалистах**	Не привлекались

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДАННОГО ОТЧЕТА

Оценка была проведена только для целей, указанных в разделе 3. Данный Отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

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. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Поскольку Заказчик не обеспечил доступ к объектам оценки, по независящим от Оценщика причинам, осмотр объектов не был произведен. Оценка производилась на основании общедоступной информации (снимки со спутников, фото с Яндекса), а также сайта Инвестиционная группа компаний ASG http://www.asg-invest.ru/ и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. В связи с этим оценка основана на допущении, что состояние объектов соответствует состоянию объектов на фотоматериалах.

По данным справки о техническом состоянии недвижимости, предоставленной Заказчиком оценки, здание гаража (общ. площадь 555,1 кв.м) и здание насосной и запруды (общ. площадь 28,9 кв.м), расположенные в пос. Салмачи г. Казань, по состоянию на 23.04.2019г. разрушились и разобраны, остался только фундамент. Однако, в соответствии с Заданием на оценку, в данном отчете, все объекты должны быть оценены как объекты недвижимости.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

В настоящем Отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297,
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298,
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299,
4. "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

Система стандартизации Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».

А также в соответствии с требованиями нормативного акта Банка России (Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. "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") и с учетом требования Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование заказчика относительно стоимости объекта для отражения в финансовой отчетности), производился расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта.

В соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н), справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки – 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.

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные, приведенные в разделе «Список используемой литературы», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, для оценки объектов недвижимости использованы следующие источники:

- ✓ http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1761510.pdf
- ✓ https://realnoevremya.ru/articles/122278-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-kazani-za-2018-god
- ✓ https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g
- ✓ http://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost
- ✓ https://www.domofond.ru/
- ✓ https://kazan.cian.ru/

А также использовались справочные материалы:

- ✓ Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков, и арендных ставок по состоянию на 01.03.2019, составленный НП Союз оценщиков РТ;
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, предоставленные Заказчиком оценки:

1. Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
2. Копии технических паспортов зданий;
3. Копии свидетельств о регистрации права;
4. Копии кадастровых паспортов;
5. Справка о характеристиках и техническом состоянии объектов оценки.

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (здания)

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	ул. Гладилова																					
1	Гладилова, 53, Нежилые помещения этажа 1: 1-26, 36-55, 86; этажа II: 1-23; этажа III: 1-32; антресоли этажа II: 1-7; междуэтажные: 1-3; этажа IV: 1-10; цок. этажа: 1; междуэтажные с пристроем: 1-4; тоннель: 1 Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1				**5 751,0**	**18 450,7**	**114 331**															здание аварийное, требует ремонта или реконструкции
-	I-III эт (лит.А2)	1930	3	16,2	4 588,5	13 510,8	85 330	буто-бетон.	шлако-бетон., кирп.	кирп., колон. ж/б	ж/б плиты	рубер.	цемент	дерев., двойн., стекло-блоки	дерев., ворота мет.	шт.-ка, побел., покрас.	не рабочие/ отсутствуют					отмостка
-	Тоннель (лит.А202)	1930	1	2,7	177,5	128,6	479	буто-бетон.	шлако-бетон., кирп.	-	ж/б плиты	-	цемент	-	дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	не рабочие/ отсутствуют					отмостка, мет.конструкции
-	венткорпус (лит.А31)	1985	4	20,3	588,5	2 785,9	17 784	лент. бутовый	кирп., колон. ж/б	кирп.	ж/б плиты	рулон.	бетон.	дерев., двойн.	дерев.	шт.-ка, побел.	не рабочие/ отсутствуют					отмостка, мет.конструкции
-	венткорпус (лит.А31')	1985	4	22,7	373,8	1 556,8	8 485	лент. ж/б	кирп., колон. ж/б	кирп.	ж/б плиты	рулон.	бетон.	дерев., двойн.	дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	не рабочие/ отсутствуют					отмостка
-	галерейный корпус (лит. А225)	1985	4	10,0	186,1	468,6	1 861	лент. ж/б	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	бетон.	дерев., двойн.	дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	не рабочие/ отсутствуют					отмостка, мет.конструкции
-	галерея (лит. А225')	1985	1	3,0	130,2	-	391	лент. ж/б	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	бетон.	дерев., двойн.	дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	не рабочие/ отсутствуют					отмостка, мет.конструкции
	ул. Мухамедьярова																					
2	Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, **лит.Г5**, объект № 6	1967	2	9,74	205,9	344,3	2 005,0	бетон. лент.	кирпич	кирпич	ж/б плиты	мягкая, совмещ.	асфальт	дерев., двойн.	дерев.	штук-ка, окраска	не рабочие/ отсутствуют					отмостка, здание аварийное
3	Мухамедьярова, 31, Производственное здание					**132,3**																

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, **лит.Г18,Г6,Г7**																					
-	Здание проходной с лабораторией (лит Г6, Г7)	1960	1	3,60	119,4	86,8	430,0	бетон. лент.	кирпич	кирпич	ж/б плиты	мягкая, совмещ.	асфальт	дерев., двойн.	дерев.	штук-ка, окраска	не рабочие/ отсутствуют					состояние неудовл.
-	Склад горючих масел (лит Г18)	-	1	3,6	56,3	45,5	200	бетон. лент.	кирпич	кирпич	тесов.	шифер по дер. обрешетке	асфальт	дерев., двойн.	дерев.	штук-ка, окраска	+	-	-	-	-	состояние неудовл.
4	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, **лит.Г3.**	1967	3	-	1 876,8	5 469,9	26 947	бетон. лент.	кирпич	кирпич	ж/б плиты	мягкая, совмещ.	асфальт	дерев., двойн.	дерев.	штук-ка, окраска	не рабочие/ отсутствуют					здание аварийное
5	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, **лит.Г1**, объект № 4	1967	1	4,08	1 381,3	1 244,0	5 636	бетон	кирпич	кирпич	ж/б плиты	мягкая, совмещ.	асфальт	дерев., двойн.	дерев.	штук-ка, окраска	+	-	-	-	-	состояние неудовл.
6	Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, **лит.Г**, объект № 7	1967	1	4,30	286,00	237,00	1 230	бетон. лент.	кирпич.	кирпич.	ж/б плиты	мягкая	асфальт	двойн.с творн.	филенч.	штук-ка, окраска	+	-	-	-	-	состояние неудовл.
7	Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, **лит.Г2**, объект № 1	н.д.	1	2,80	16,2	11,5	45,0	бетон. лент.	кирпич	кирпич	ж/б плиты	мягкая, совмещ.	асфальт	дерев., двойн.	дерев.	штук-ка, окраска	не рабочие/ отсутствуют					состояние неудовл.
	ул. Сибирский тракт, 34																					
	Корпус № 2, лит. А2, А2'		3+ манс			**7 503,2**	**39 057**															
8	Сибирский тракт, 34, Нежилое здание (**производственный комплекс № 2**) лит. А2, А2', площадь 6001,7 кв.м.	1959 - 1985	3/2		2 270,9	6 001,7	33 559	ж/б лент.	кирп.	кирп.	ж/б плиты	металлочерепица	цемент., мет. плит.	дв., дер.	дер., метал, ворота	штукат., окраска масл., побелка	+	+	+	+	-	метал., лестницы, отмостка
-	Основной корпус лит. $А_2$ с подвалом	1959	3		1 921,9	-	30 787	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	-	""
-	Пристрой лит. $А_2$'	1985	2		315,0	-	2 772,0	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	-	""

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
9	Сибирский тракт, 34, Нежилые помещения мансардного этажа, общей площадью 1501,5 кв.м, №№1-78, **корпус №2**	2008	манс арда		1844,9	1 501,5	5 498	ж/б ленточн	кирпичн, дерев	кирпичн, дерев	ж/б плиты	металлочерепица	плитка	простые	простые	штукатурка, побелка, окраска	+	+	+	+	-	отмостки
	Корпус №4, лит. А4	1967	3+ манс			**4 332,3**	**24 185**															
10	Помещения цокольного этажа (кор.4) № 1,1а,2,2а,3-11,11а,11б,11в,11г,11д,12-20,20а, 20б, 21, 22, 22а, 23-30, 30а, 31-80, общей площадью 2338,2 кв.м	1967	цоколь		2 901,6	2 338,2	10 446	ж/б лент.	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	бетонные, мозаичные	дв., дер.	дер.	штукат., окраска, керам. плитка	+	+	+	+	-	отмостка
11	Нежилые помещения (корпус 4) 1эт.№ 1-5,5а,б,в,6-13,22 между 1 и 2 эт. №№24,28-30	1967	1, между 1 и 2		2 239,4	1 994,1	13 739	ж/б лент.	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	бетонные, мозаичные	дв., дер.	дер.	штукат., окраска, керам. плитка	+	+	+	+	-	отмостка
	Корпус №9, 9А																					
12	Сибирский тракт, 34, Здание производственного **корпуса № 9** (лит. А9,А9',А9")	1965	2		4 447,2	6 292,2	52 371	бетон. лент.	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	цемент., дерев., моз.	дв., дере., глух., ств.	дер., метал, ворота	штукат., окраска масл., побелка	-	+	+	+	-	здание аварийное, требует ремонта, коммуникации не рабочие
13	Сибирский тракт, 34, Здание производственного **корпуса № 9А** (лит. А9а, А9а')	1968	3		5 324,9	7 622,9	58 113	ж/б лент.	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	цемент., дерев., моз.	дв., дере., глух., ств.	дер., метал, ворота	штукат., окраска масл., побелка	+	+	+	+	-	здание аварийное, требует ремонта, коммуникации не рабочие
	Производственный корпус №14, лит. А14																					
	Производственный корпус №14, лит. А14					**3 327,7**	**22 838**															
-	*1 этаж*				*3 164,4*	*2 887,2*	*20 457*															
-	*подвал*				*498,2*	*440,5*	*2 381*															
	в том числе																					
14	Нежилые помещения, общей площадью 1335,8 кв.м, 1 этажа №1-12,25-32,32а,33-34,38,41,42,48-54, подвала №4, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14		1, подвал			1 335,8		ж/б лент	ж/б панели, кирпич	кирпич	ж/б плиты	рулон	бетон, плитка	прост.	прост.	штукат	+	+	+	+	-	отмостка
15	Нежилые помещения		1			542,7		ж/б	ж/б	кирпич	ж/б	рулон	бетон,	прост.	прост.	штукат	+	+	+	+	-	отмостка

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	производственного корпуса №14, этаж 1, номера на поэтажном плане 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, общая площадь 542,7 м2, лит. А14, ул. Сибирский тракт, д.34							лент	панели, кирпич		плиты		плитка									
16	Нежилые помещения 1 этажа, общей площадью 1449,2 кв.м, номера на поэтажном плане 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14		1			1 449,2		ж/б лент	ж/б панели, кирпич	кирпич	ж/б плиты	рулон	бетон, плитка	прост.	прост.	штукат	+	+	+	+	-	отмостка
	Прочие																					
17	Нежилое здание (**Канализационная насосная станция**), 204,2 кв.м	1984	1		166,7	204,2	1 591	ж/б	ж/б, кирпич.	-	ж/б плиты	метал.	цемент., плитка	дв. дерев. остекл.	дер.	штукат., побелка, окраска	+	+	+	+	-	металлоконструкция
18	Нежилое здание (**склад соли**) лит. А5, 72,60 кв.м.	1965	1		71,5	72,6	449	ж/б	ж/б, кирпич.	-	ж/б плиты	рулон.	цемент.	дв. дерев. остекл.	мет. дв. и вор.	-	+	-	-	-	-	металлоконструкция
19	**Здание дизельной** 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.	1984	1		189,5	145	722	блоки	кирпич.	-	ж/б плиты	рулонная	бетон., ДВП	дв. дерев. ств.	мет. вор	штукат.	+	+	-	-	-	отмостка
20	Нежилое здание **(котельная)** (лит. А1,Г1-Г3, Г5-Г8)	1960	3		1 825,5	1 462,5	12 313	ж/б лент.	кирпич.	кирпич.	ж/б плиты	рулонная	бетон., метал. листы	дв. дерев. остекл.	дер., мет. вор	штукат., окраска	+	+	+	+	-	отмостка, метал. лестницы
	Корпус №12																					
21	Нежилое помещение, общая площадь 6333,1 кв.м, пом.24,26,27,28а,32-37,45-86,91;1,30-48,52,52а,69-78, этаж 1, этаж 2, РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Журналистов,д.34и, кад. № 16:50:050202:252	1989	1-2		4 729,2	6 333,1	49 300	свайн., ж/б лент.	кирпич., панел.	кирпич., гипсокартон., керамзитобетон.	ж/б плиты	плоская совмещ.	бетон., плиточ.	двойные, глухие	филенчат., метал.	обшивка гипсокартоном, плитка, обои	+	+	+	+	-	состояние здания удовлетворительное, капитальный ремонт не проводился, требуется текущий ремонт инженерных коммуникаций

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	Торговый комплекс (главный корпус 01) (лит. А)	1967 кап. рем. 2003	**5**			**18 422,1**	**123 332**	монол. столб.	ж/б панели, кирпич.	гипсолит., гипсокарт, кирп.	ж/б плиты	метал., оцинков., окраш.	мрам. крошка	дв, пласт.	фил., мет.	стен. и пот. панели, обои, окраска, плитка	+	+	+	+	-	состояние здания хорошее, капитальный ремонт в 2003 году
-	торговый комплекс				6 180,5		87 223	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	"	"	"	-	""
-	мансарда				5 384,3		34 460	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	"	"	"	-	""
-	подвал				171,4		686	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	"	"	"	-	""
-	пристройка (лит. А2)				200,7		963	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	"	"	"	-	""
22	Помещение № 1030, назначение: нежилое, общая площадь 35,5 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 14,15,16, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:277	1967	4/5		-	35,5	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
23	Помещение № 1029, назначение: нежилое, общая площадь 266,2 кв.м., этаж №1, подвал № 1, номера на поэтажном плане 1эт. №№ 81-85; подвал №№1,2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:281	1967	1, подвал/ 5		-	266,2	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
24	Помещение № 1001 (главный корпус 01), назначение: нежилое, общая площадь 2412,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 66а,67-80,86-118,118а.120,128,129,131, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:172	1967	1/5	3,63; 4,92	2 571,6	2 412,5	9 596	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
25	Помещение № 1024, назначение: нежилое, общая площадь 798,6 кв.м., этаж 1, номера на	1967	1/5		-	798,6	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	поэтажном плане 21,25,27,32,34,34а,34б,34в, 34г,34д,35,35а,35б,36,37,38 ,39,40,43,53,53а,53б,53в,53г ,53д,49а,49б,49г,49д,49е,49 ж,49и,49к,49л,49н,49о,49п, 49р, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:280																					
26	Помещение № 1025, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 44,45,46,47,48, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:278	1967	1/5		-	84,8	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
27	Помещение № 1026, назначение: нежилое, общая площадь 1595,2 кв.м.,, этаж 1, номера на поэтажном плане № 49, 49/1, 49/2, 55, 55/1, 55/2, 56, 60, 61,62, 63, 64, 64/1, 64/2, 65, 66б, 130., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34.	1967	1/5		-	1 595,2	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
28	Помещение № 1027, назначение: нежилое, общая площадь 23,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 119, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:279	1967	1/5		-	23,8	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
29	Помещение № 1028, назначение: нежилое, общая площадь 345,6 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане 1эт. №№50,51,52,58,58; 2 эт.№№12-25, адрес	1967	1,2/5		-	345,6	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:283																					
30	Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	1967	4/5		-	3 883,8	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
31	Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100							""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
32	Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:329, общая долевая собственность, доля в праве 60/100	1967	3/5		-	3 894,9	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
33	Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:00596:001:0003, общая долевая собственность, доля в праве 40/100							""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
34	Нежилое помещение	1967	2/5		-	1 193,4	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	"	"	"	"	""

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	(главный корпус 01), №29,31,32 общая площадь 1193,40 кв.м. этаж 2																"	"	"	"	"	
35	Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 1-11,26,27,33-38,38а,б,в,г,д,е,39-39а,40-42,42а,б,в,43; 1441,2 кв.м.	1967	2/5		-	1 441,2	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
36	Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 28,30,44,45; 400,30 кв.м.	1967	2/5		-	400,3	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
37	Нежилые помещения (главный корпус 01), 3-этажа №№ 1-18,20-33; 1465 кв.м	1967	3/5		-	1 465,0	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
38	Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №11; 467 кв.м.	1967	4/5		-	467,0	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
39	Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №№ 1-10,12; 114,30 кв.м	1967	4/5		-	114,3	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
	Нежилые помещения (корпус №13-13а), лит. А13, А13'	**1978**	**2-4**			**13 045,0**	**69 329**	ж/б лент.	кирп.	кирп.	ж/б плиты	рулон.	линолеум, плитка	дв., дер.	дер., метал, ворота	штукат., окраска масл., побелка	+	+	+	+	-	состояние здания удовлетворительное, капитальный ремонт не проводился, требуется текущий ремонт инженерных коммуникаций "" "" ""
40	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3-8, 11-15, 1002,3 кв.м	1978	1/4	4,8; 3,31	1 743,1	1 002,3	8 272	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	
41	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 16-21, 21а, 21б, 21в, 21г, 21д, 22-35, 515,3 кв.м.	1978	1/4	4,8; 3,31		515,3		""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	
42	Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:25868:002:0004, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	1978	1/4		-	2 567,9	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
43	Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:312, общая долевая собственность, доля в праве 50/100																" "	" "	" "	" "	" "	
44	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 51-82,83,84 634,1 кв.м., этаж 1	1978	1/4		-	634,1	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
45	Нежилое помещение, 2 эт. (кор 13-13а) № 26,26а,27-29,29а,31-35,42,43; 3070,5 кв.	1978	2/4		-	3 070,5	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
46	Нежилое помещение, 2 эт. (корпус 13-13а) № 22-25; 104,0 кв.м., объект № 2, часть № 8	1978	2/4		-	104,0	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
47	Нежилые помещения, (корпус 13-13а) 3019,8 кв.м. 2 эт, 3-эт, 4-эт	1978	2,3,4		-	3 019,8	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
48	Нежилые помещения, 1 эт. (корпус 13-13а) № 36-48,50; 469,30 кв.м, объект №2,част	1978	1/4		-	469,3	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	" "	" "	" "	" "	" "	""
49	Нежилые помещения подвала №№1-54, 1661,8 кв.м, объект №2, часть №10 (корпус 13-13а)	1978	подвал/2		1 986,4	1 661,8	7 211	ж./б лент	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	-	бетон	-	дерев.	штукатурка, побелка	+	+	+	+	-	состояние среднее
	ул. Нариманова, 40																					
	Нежилые помещения (механический цех, котельная с пристроем) (лит. А18, А33)	1940 - 2000			73,7	444,0	516															
-	лит. А18	до 1940	1	6,7	386,8	302,4	2 592	бутовый лент	кирпич	кирпич	ж/б, чердачное - дерев.	рубер.	цемент	дерев., двойн.	ворота мет., дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	+	+	+	+	+	отмостка
-	лит. А33	2000	1, антрес.	7,0	73,7	141,6	516	ж/б блоки	кирпич	кирпич	ж/б плиты	рубер.	бетон	дерев., двойн.	ворота мет., дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	+	+	+	+	+	отмостка
	в том числе:																					
50	Нариманова,40, Нежилые	1940	1,			378,3		ж/б	кирпич	кирпич	ж/б	рубер.	бетон	дерев.,	ворота	шт.-ка,	+	+	+	+	+	отмостка

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	К-во этажей	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Стр. объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Прочее
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	помещения (котельная) 1 этажа №10-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63	- 2000	антр ес.					блоки, бутов. лент.			плиты, дерев.			двойн.	мет., дерев.	побел., покрас.						
51	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-6 (механический цех, котельная с пристроем) (лит. А33)	до 1940	1			65,7		ж/б блоки, бутов. лент.	кирпич	кирпич	ж/б плиты, дерев.	рубер.	бетон	дерев., двойн.	ворота мет., дерев.	шт.-ка, побел., покрас.	+	+	+	+	+	отмостка
	пос. Салмачи																					
52	Салмачи, Нежилые помещения, Гараж, 555,10кв.м. инв № 16171, лит.Г, объект № 1	д.н.п.	1	6,3	555,1	555,1	3 497	бетон.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	здание разрушено, остался фундамент
53	Салмачи, Нежилые помещения, Насосная и запруда, 28,90кв.м. инв № 17412, лит.А, объект №1	д.н.п.	1	3,19 89	37,2	28,9	119	ж/б лент.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	здание разрушено, остался фундамент
54	Гараж для автотранспорта, назначение: нежилое, (лит. Д), г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23	1990	1	5,55	1138,9	1074,9	6321	ж/б блоки	ж.б плиты, ж.б колонн	-	ж/б плиты, балки	метал профлист	асфальт	стеклоблоки	метал ворота	штукат	-	-	-	-	-	состояние удовлетворительное, не используется
	Центр																					
55	**Мирославского, д.16/16**, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2	1917	3	2,56		615,5	1 636	-	кирпич.	кирпич., гипсокартон	ж/бетонные	метал	бетон.	двойн.створн., отсутствуют на 30%	Метал, филенч, отсутствуют на 30%	штукатурка	+	+	+	+	+	здание в стадии реконструкции, отделка черновая, объект культурного наследия
56	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: **РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16**, пом. 7	1917	2/3	2,56		54,7	140	-	кирпич.	кирпич., гипсокартон	ж/бетонные	метал	бетон.	двойн.створн.	-	штукатурка	+	+	+	+	+	
57	Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 816,1 кв.м., инв.№1448, лит.1, **г.Казань, ул.Московская, д.66**	1917	3	9,8	388,5	816,1	3 807	бут. лент.	кирпич., отсутствуют на 80%	отсутствуют	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутств.	отсутствуют	не рабочие/ отсутствуют					состояние неудовлетворительное, частично разрушено, отсутсвуют крыша, окна, перекрытия

Таблица 9-2 Количественные и качественные характеристики объектов оценки (сооружения)

№ п/п	Наименование, функциональное назначение	Дата ввода в эксплуатацию	Размер (объем, площадь)	Ед.изм.	Материал	Тип	Техническое состояние
1	Сооружение (резервуар хоз. противопожарной воды) V 1000 куб.м.лит.Р18, 258,70 кв.м.	1984	1 000	м3	фундаменты - монолитные, ж/б плиты; стены - ж/б стеновые панели, битумная обмазка; камеры - бетонные кольца; покрытия - ж/б плиты по ж/б ригелям	подземный	используется. Удовлетворительное
2	Сооружение (резервуар теплой воды V=250 куб. м., поз. 17) (лит. Р17), 72,0 кв.м.	1984	250	$м^3$	фундаменты - монолитные, ж/б плиты; стены - ж/б стеновые панели, битумная обмазка; камеры - бетонные кольца; покрытия - ж/б плиты по ж/б ригелям	подземный	в крайне аварийном состоянии, не используется
3	Сооружение (резервуар хозяйственной противопожарной воды V=1000 куб. м., поз. 19) (лит. Р19), 258,70 кв.м.	1984	1 000	$м^3$	фундаменты - монолитные, ж/б плиты; стены - ж/б стеновые панели, битумная обмазка; камеры - бетонные кольца; покрытия - ж/б плиты по ж/б ригелям	подземный	используется. Удовлетворительное
4	Сооружение (резервуар умягченной воды V=500 куб. м., поз. 22) (лит. Р22), 177,70 кв.м.	1984	500	$м^3$	фундаменты - монолитные, ж/б плиты; стены - ж/б стеновые панели, битумная обмазка; камеры - бетонные кольца; покрытия - ж/б плиты по ж/б ригелям	подземный	в крайне аварийном состоянии, не используется
5	Сооружение (фонтан), общая площадь по наружному обмеру 177,4 кв.м, инв. № 20/70, лит. Г1, объект №20	-	177	м2	общая площадь по наружному обмеру 177,4 кв.м	наземный	используется. Удовлетворительное

Описание местоположения объектов оценки [1]

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

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

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

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

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

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

Рисунок 9-1 Карта Республики Татарстан

Каза́нь (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году - чемпионат мира по

[1] http://ru.wikipedia.org/

фехтованию. В 2015 году Казань встретила чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017-2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

В 2015 году по данным сервиса онлайн-бронирования отелей Oktogo.ru Казань вошла в топ-3 самых популярных туристических направлений для отдыха в новогодние праздники, а также заняла четвёртое место в рейтинге самых популярных у туристов городов России.

В 2015 году Казань посетило 2,1 млн туристов.

Казань - один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2013 году валовый продукт города составил 486 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 254 млрд рублей, оборот розничной торговли - 410 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне BB-

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности - заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России.

По обеспеченности современными торговыми центрами (в том числе почти всех действующих в России международных сетей) Казань занимает лидирующие позиции в России. В 2010 году оборот розничной торговли составил 259 млрд рублей. Помимо торговых, в городе появились другие крупные объекты транснациональных и отечественных компаний, такие как гостинично-торгово-развлекательный комплекс «Корстон» (место проведения деловых форумов), гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера», Казанский океанариум и др. Согласно оценкам, сделанным в докладе Всемирного банка и Международной финансовой корпорации «Ведение бизнеса в России - 2009», Казань лидирует по уровню благоприятности условий для ведения бизнеса, опережая многие крупнейшие города, включая Санкт-Петербург и Москву. В рейтинге «Лучшие города для бизнеса» Forbes в 2010 году Казань заняла 15 место среди российских городов входящих в рейтинг (в 2008 году - 3 место, в 2009 году - 2 место).

В 2012 году Казань заняла 6-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В течение года в Казань приезжает более миллиона туристов. В любое время года многочисленные туристы активно посещают Казанский кремль, памятник Всемирного наследия ЮНЕСКО, и многочисленные прочие достопримечательности Казани, а также окрестностей. Цирк, горнолыжно-спортивный комплекс «Казань» и гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера» работают в значительной мере на жителей республики и соседних регионов. С целью развития туризма и привлечения дополнительных инвестиций администрацией Казани на учреждённое ею ОАО «Миллениум Зилант Сити» в Роспатенте до 2017 года зарегистрированы товарные знаки «Третья столица России», «Третья столица», «Третий город России», «Третий город», а также «Russia's third capital».

Гостиничный комплекс Казани представлен 161 гостиницей на 7400 номеров (16137 мест), включая 34 хостела.

В 2015 году коэффициент обеспеченности номерами в Казани составляет 7,4 номера на 1000 человек.

В 2015 году в целях развития туристской привлекательности в Казани прошли Фестиваль школ-студий балета Аллы Духовой TODES, гастрономический фестиваль «Вкусная Казань», Вторая Казанская Звездная Велоночь, Международная художественная выставка «United Buddy Bears — The Minis in Kazan» под девизом «искусство и толерантность», Первый Международный Фестиваль Аргентинского Танго - FUEGO DE LA NOCHE KAZAN. В рамках проекта «I help» состоялся флешмоб «Обними Кремль».

В 2015 году Казань выиграла всероссийский грант на создание экскурсионного вело-маршрута «Удивительная Казань». Маршрут велосипедной экскурсии «Удивительная Казань» закольцован, начинается и заканчивается у стен Казанского Кремля и проходит через все значимые объекты исторического центра Казани. 23 октября 2015 года состоялось его официальное открытие.

Город поделен на семь районов.

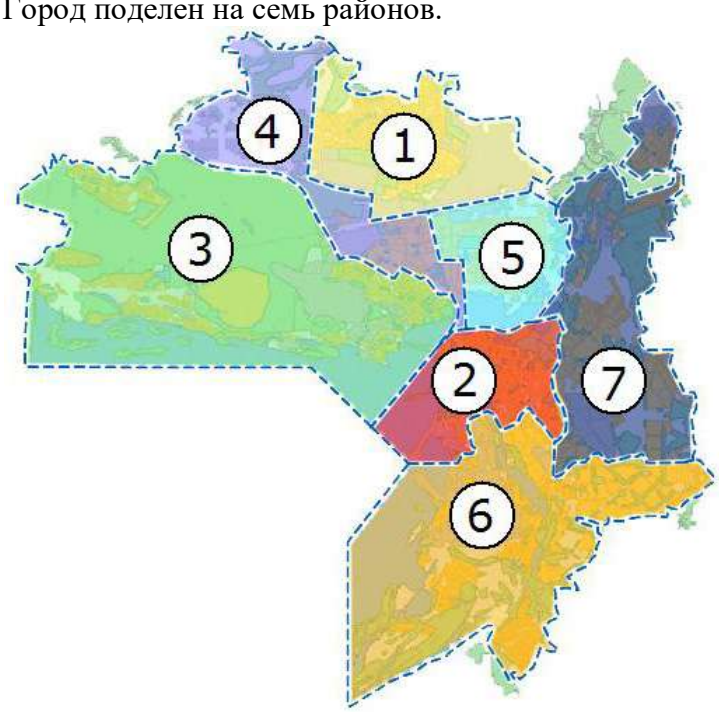


Рисунок 9-2 Карта Казани. Цифрами отмечены: 1 — Авиастроительный, 2 — Вахитовский, 3 — Кировский, 4 — Московский, 5 — Ново-Савиновский, 6 — Приволжский, 7 — Советский

Описание районов г. Казани

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

Источник https://ru.wikipedia.org/wiki/Казань

Описание местоположения оцениваемых объектов

Комплекс по ул. Гладилова. В данном отчете оценивается только одно из зданий комплекса. Объект оценки представляет собой нежилое производственное здание бывшей прядильной фабрики, расположенное на ул. Гладилова, 53.

Объект находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, работы по реконструкции не проводились.

Рисунок 9-3 Схема объектов

Рисунок 9-4 Комплекс по ул. Гладилова, 53

Расположение - в Кировском районе г.Казани, на ул.Гладилова, через которую осуществляется выезд на магистраль федерального значения М-7 "Волга" (Москва - Нижний Новгород - Казань - Уфа).

На территории Кировского района расположены: пос.Юдино - крупнейший железнодорожный узел Казанского отделения Горьковской железной дороги, автомобильный мост через Волгу.

Производственный потенциал района составляют 20 крупных и средних промышленных предприятий различных отраслей.

В зоне пешеходной доступности расположены: АКБ "Заречье", администрация Кировского района, ЗАО "Казанский уксусный завод", сервисный центр "Samsung", ОАО "Татшерсть", телекомпания "СТС", остановка общественного транспорта "Льнокомбинат". Комплекс выгодно расположен в черте города: в пределах промышленной зоны Кировского района, в непосредственной близости от точек входа в крупные транспортные и железнодорожные пути.

Расстояние до центра 3 км.

Объекты оценки расположены в непосредственной близости от основных транспортных магистралей, имеют удобные подъездные пути и транспортные связи с другими районами города.

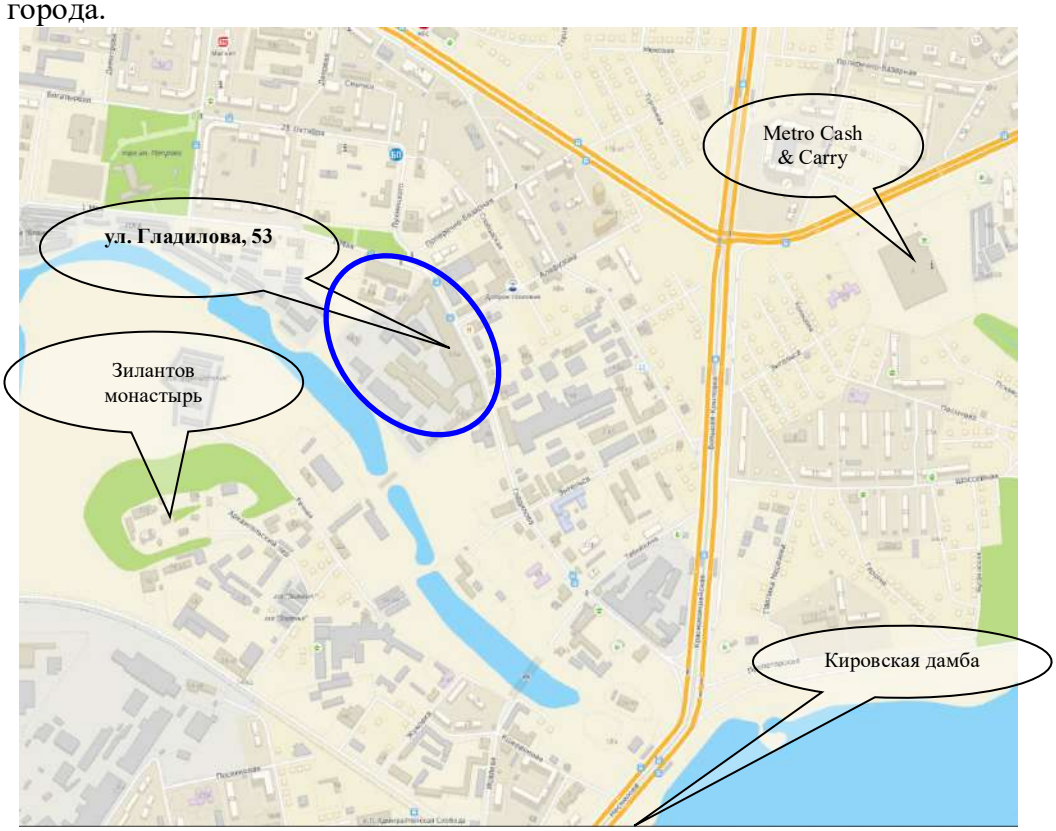


Рисунок 9-5 Месторасположение объектов на карте (https://2gis.ru/kazan)

Комплекс по ул. Мухамедьярова. Объекты оценки представляют собой нежилые производственные здания, расположенные, на территории Индустриально-складского комплекса «МОСКОВСКИЙ» по ул. Мухамедьярова, 31.

Объекты находятся в неудовлетворительном, аварийном состоянии, требуют проведения ремонта и мероприятий по противопожарной безопасности.

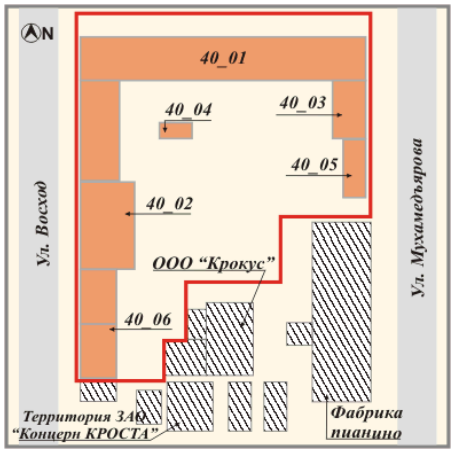


Рисунок 9-6 Схема объектов

Рисунок 9-7 Комплекс по ул. Мухамедьярова, 31

Расположение - в густонаселенном массиве Московского района г.Казани вблизи от оживленной транспортной магистрали, являющейся одним из торговых коридоров города - ул.Декабристов и ветки Горьковской ж/д с платформами "Восстания-товарная" и "793 км." Московский район граничит с Авиастроительным, Кировским, Ново-Савиновским районами г.Казани и Зеленодольским районам Республики Татарстан и является одним из крупнейших промышленных районов города.

В зоне пешеходной доступности от комплекса расположены: ЗАО "Концерн Кроста", Казанский электромеханический завод, КПОГАТ-5, казанский филиал Верхнесалдинского металлургического производственного объединения, ДК и Парк Моторостроителей. Хорошие подъездные пути, близость к автомобильным и железнодорожным магистралям позволяют компаниям оптимизировать логистические процессы и уменьшить транспортные расходы.

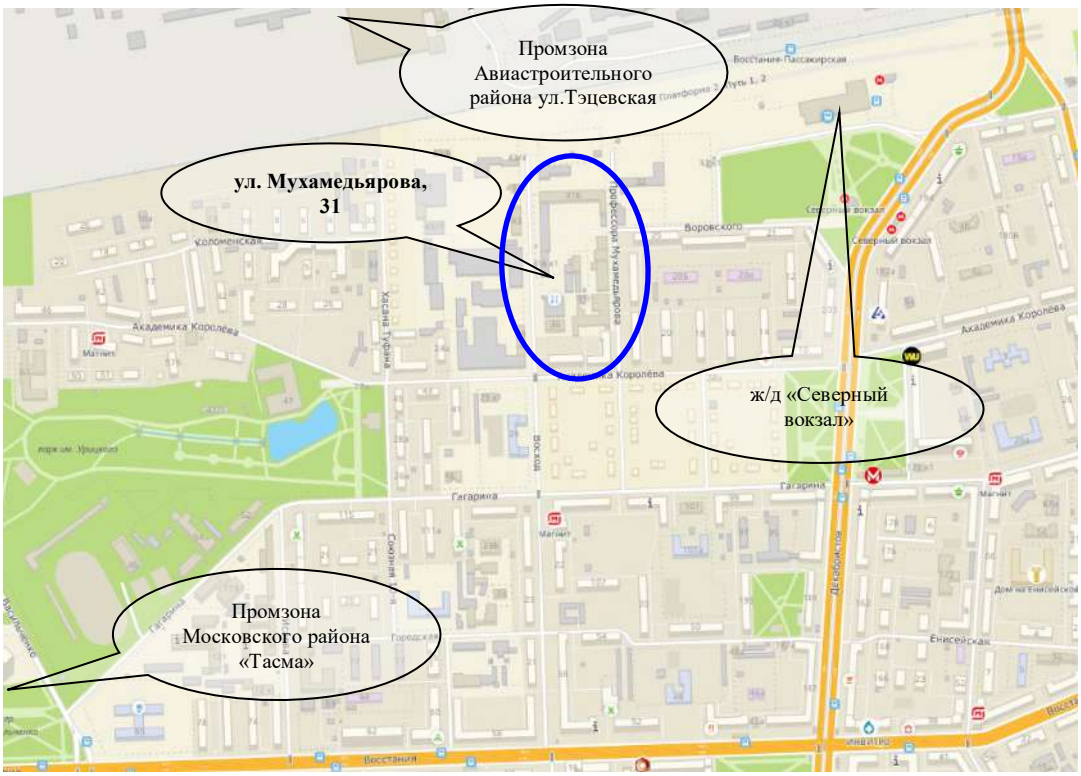


Рисунок 9-8 Месторасположение объектов на карте (https://2gis.ru/kazan)

Оцениваемые объекты расположены на территории бывшей фабрики по производству пианино. Рядом расположены административно-производственные здания. На другой стороне

ул. Мухамедьярова находятся жилые дома, детский сад, ясли. Рядом располагается ветка Горьковской ж/д и «Северный вокзал» (Казань-2).

Расстояние до центра 5км.

Объекты оценки расположены в непосредственной близости от основных транспортных магистралей (ул. Восстания), имеют удобные подъездные пути и транспортные связи с другими районами города.

Комплекс по ул. Сибирский тракт, 34. Часть объектов оценки относятся к бизнес-комплексу "MEGGAPARK" . Объекты оценки представляют собой нежилые помещения офисного, торгового, производственного и прочего специального назначения.

Объекты расположены в Советском районе города Казани по ул. Сибирский тракт, 34.

Рисунок 9-9 Схема объектов

Рисунок 9-10 Комплекс строений по ул. Сибирский тракт, 34

Большинство зданий находятся в удовлетворительном состоянии и используются по назначению.

Здания производственного корпуса № 9, 9А находятся в неудовлетворительном, аварийном состоянии, требуют проведения ремонта и мероприятий по противопожарной безопасности. Реконструкция объекта не проводилась с даты постройки здания в 1965 году.

Описание:

Расположение - комплекс расположен в Советском районе г.Казани, на пересечении транспортных магистралей городского значения с интенсивным пассажиропотоком - ул.Сибирский тракт и ул.Ак.Арбузова. Данный участок является одним из наиболее оживленных транспортных узлов города.

Через указанный узел проходят более 40 маршрутов общественного городского транспорта. В пешеходной доступности от комплекса находится остановочная платформа "Компрессорный" Горьковской железной дороги.

Плотность транспортного потока по ул.Ак.Арбузова достигает 3 292 машины в час, по ул.Сибирский тракт - 2 026 машин в час. В радиусе 15 минут езды от комплекса проживает 647 тыс. человек (более 50% населения г.Казани).

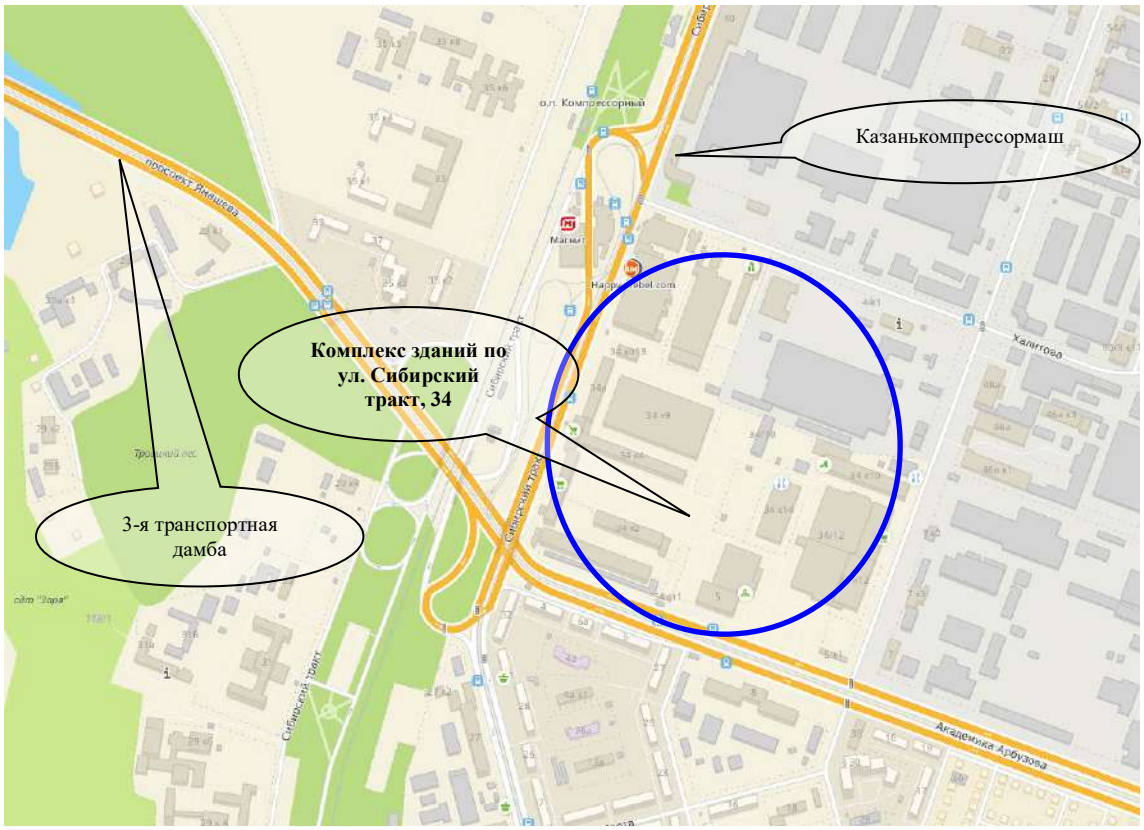


Рисунок 9-11 Месторасположение объектов на карте (https://2gis.ru/kazan)

Объекты расположены в окружении производственых объектов («ICL-КАПО», ОАО «Казанькомпрессормаш», «Сервис-холод», НИИ «Турбокомпрессор» и пр.) и жилых домов.

Расстояние до центра 7 км.

Объекты оценки расположены в непосредственной близости основных транспортных магистралей (ул. Сибирский тракт и проспект Победы), имеют удобные подъездные пути и транспортные связи с другими районами города.

Здание по ул. Нариманова, 40 представляет собой разноэтажное (1-эт. основной корпус и 3-эт. пристрой 2000 г. постройки) кирпичное строение второй группы капитальности. Здание находится в хорошем состоянии, используется по назначению в качестве котельной.

Рисунок 9-12 Здание котельной по ул. Нариманова, 40.

Здание располагается на «окраине» центральной части города. Основным окружением являются административные и торговые здания, небольшое количество жилых домов малой этажности (до 5-ти этажей). Неподалеку располагается Центральный колхозный рынок,

речной порт, ж/д вокзал. В шаговой доступности (примерно в 1 км) находится исторический центр города с пешеходной ул. Баумана.

В непосредственной близости располагаются пожарная часть, несколько гаражей и хоз. Построек, ж/д путь, ведущий к вокзалу.

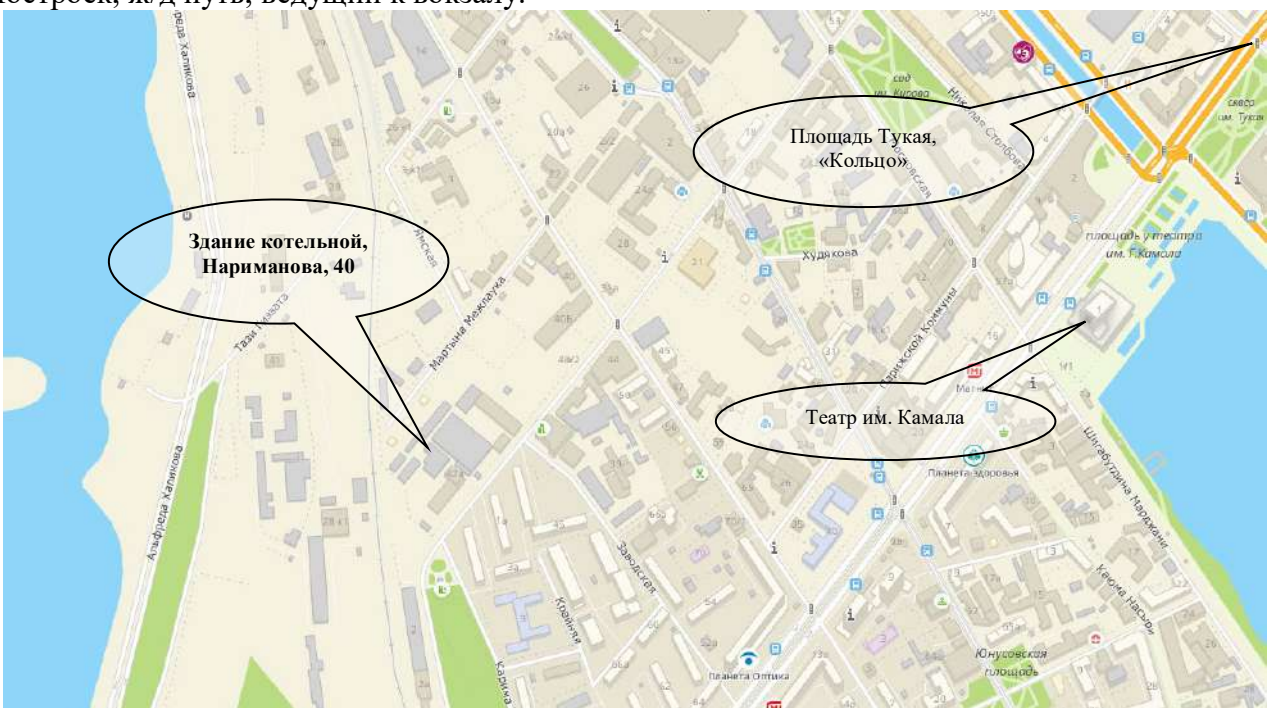


Рисунок 9-13 Месторасположение объекта на карте (https://2gis.ru/kazan)

Здание по ул. Мирославского, 16/16 представляет собой двухэтажное кирпичное строение второй группы капитальности. Данное здание является памятником архитектуры - объектом культурного наследия РТ, жилом доме XIX века, являвшегося некогда флигелем усадьбы купцов Урванцовых, а позднее домом ректора Казанского университета и тайного советника Евграфа Осокина. Здание находится в стадии реконструкции. В настоящий момент закончены облицовочные работы, проведены отопительные, электрические и вентиляционные сети. Помещение имеет отделку «черновая».

В данном отчете оцениваются два объекта – нежилое помещение общей площадью 615,5 кв.м, ул. Мирославского, д.16/16 и нежилое помещение общей площадью 54,7 кв.м, ул. Большая Красная, д.16. Фактически совокупность этих помещений представляет собой единое здание площадью 670,2 кв.м, которое располагается на пересечении улиц Мирославского и Большая Красная.

Рисунок 9-14 Здание по ул. Мирославского, 16/16 (пересечение ул. Мирославского и Большая Красная).

Рисунок 9-15 Месторасположение объекта на карте (https://2gis.ru/kazan)

Здание располагается в историческом центре города. Окружающая застройка представлена жилыми зданиями постройки конца XIX-начала XX веков, а также общественными зданиями более поздней постройки. Данный район обладает высокой инвестиционной привлекательностью, о чем свидетельствуют успешные проекты нового строительства и реконструкции старых зданий.

Типичное использование – жилое и административное.

Здание по ул. Московская, д.66, представляет собой 3-этажное кирпичное строение 1917г. постройки, общая площадь 816,1 кв.м.

Ранее оцениваемое здание являлось жилым домом, расселен по программе ликвидации ветхого жилья. В настоящий момент оцениваемое здание переведено в нежилой фонд.

В настоящий момент здание почти разрушено - полуразрушенном состоянии, сохранились фундамент и частично стены здания (в основном фасад). Фасадная часть здания отреставрирована.

Рисунок 9-16 Здание ул. Московская, д.66

Здание располагается в центре города. Основным окружением являются административные и торговые здания. В шаговой доступности (примерно 0,5 км) находится исторический центр города с пешеходной ул. Баумана.

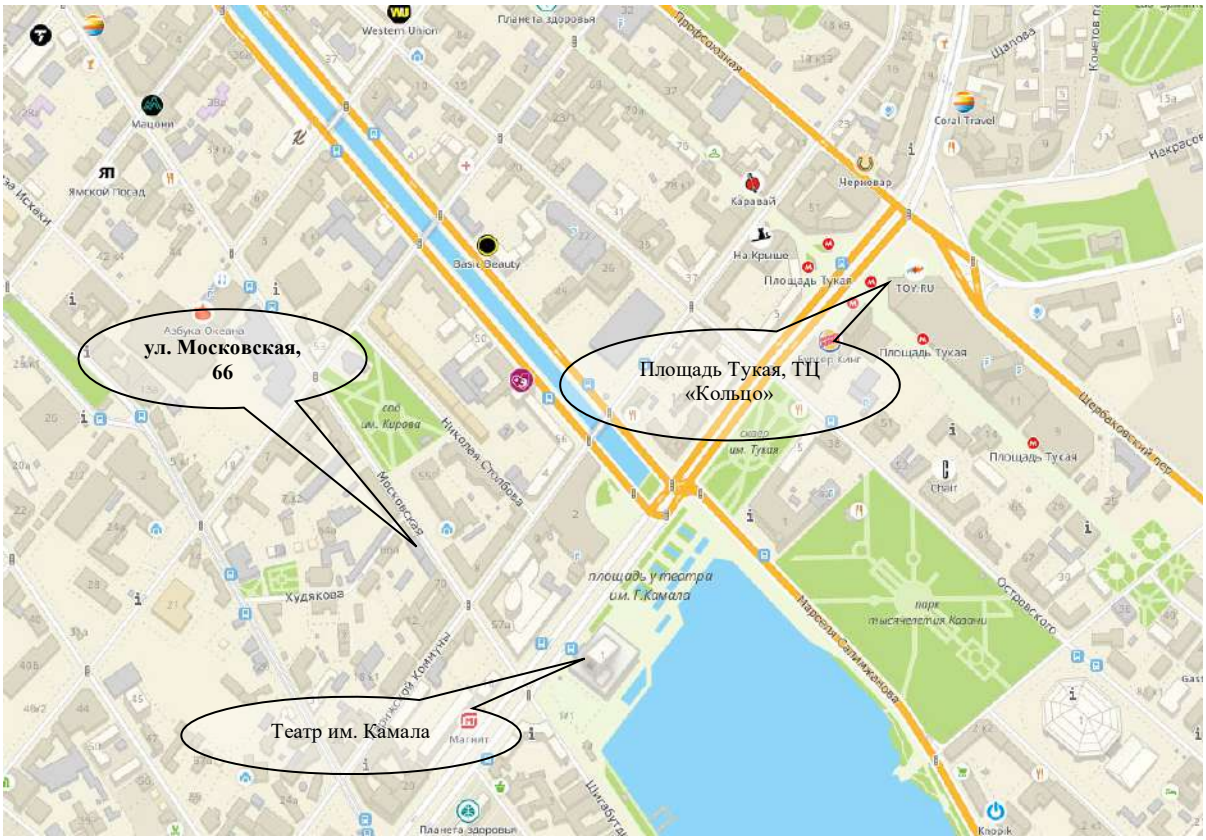


Рисунок 9-17 Месторасположение объекта на карте (https://2gis.ru/kazan)

Комплекс зданий по ул. Мира, 23, пос. Салмачи.

Жилой массив Салмачи находится в черте города Казань, на границе Приволжского района. Основная застройка – частные жилые дома.

Поселок располагается в 3 км от крупной транспортной магистрали проспект Победы. Автотранспортная связь осуществляется по ул. Габишева, ул. Кул-Гали, Р. Зорге. Расстояние до центра города примерно 15-18 км.

Рисунок 9-18 Месторасположение объектов на карте (https://2gis.ru/kazan)

Оцениваемые объекты - гараж, площадь 555,1 кв.м и здание насосная и запруда, 28,9 кв.м на дату оценки разрушены, остался лишь фундамент.

Здание гаража, площадь 1074,9 кв.м представляет собой одноэтажное строение из ж/б плит, 1990 года постройки. Находится в удовлетворительном состоянии, имеется электричество. Длительное время не используется.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки: Описание физического износа элементов конструкций представлено в следующей таблице.

Таблица 9-3 Определение физического износа объектов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
Гладилова, 53, Нежилые помещения этажа 1: 1-26, 36-55, 86; этажа II: 1-23; этажа III: 1-32; антресоли этажа II: 1-7; междуэтажные: 1-3; этажа IV: 1-10; цок. этажа: 1; междуэтажные с пристроем: 1-4; тоннель: 1 Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1							
	I-III эт (лит.А2)						
1	Фундаменты	23,0	1	23,0	50,0	4	11,5
2	Стены и перегородки	28,0	1	28,0	55,0	10,15	15,4
3	Покрытие перекрытия	16,0	1	16,0	60,0	31	9,6
4	Проемы	5,0	1	5,0	70,0	55,57	3,5
5	Полы	7,0	1	7,0	70,0	48	4,9
6	Кровля	11,0	1	11,0	80,0	41	8,8
7	Отделочные работы	7,0	1	7,0	100,0	59,60,63	7,0
8	Разные работы	1,0	1	1,0	80,0	-	0,8
9	Внутренние сан-технические устройства	1,0	1	1,0	100,0	66-68	1,0
10	Электроосвещение	1,0	1	1,0	100,0	69	1,0
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***63,5***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**63,5**
	Тоннель (лит.А202)						
1	Фундаменты	23,0	1	23,0	50,0	4	11,5
2	Стены и перегородки	28,0	1	28,0	55,0	10,15	15,4
3	Покрытие перекрытия	16,0	1	16,0	60,0	31	9,6
4	Проемы	5,0	1	5,0	70,0	41	3,5
5	Полы	7,0	1	7,0	70,0	48	4,9
6	Кровля	11,0	1	11,0	80,0		8,8
7	Отделочные работы	7,0	1	7,0	100,0	59,60,63	7,0
8	Разные работы	1,0	1	1,0	80,0	-	0,8
9	Внутренние сан-технические устройства	1,0	1	1,0	100,0		1,0
10	Электроосвещение	1,0	1	1,0	100,0	69	1,0
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***63,5***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**63,5**
венткорпус (лит.А31)венткорпус (лит.А31')галерейный корпус (лит. А225) галерея (лит. А225')							
1	Фундаменты	23,0	1	23,0	45,0	4	10,4
2	Стены и перегородки	28,0	1	28,0	50,0	10,15	14,0
3	Покрытие перекрытия	16,0	1	16,0	50,0	31	8,0
4	Проемы	5,0	1	5,0	70,0	41	3,5
5	Полы	7,0	1	7,0	70,0	48	4,9
6	Кровля	11,0	1	11,0	80,0	55,57	8,8
7	Отделочные работы	7,0	1	7,0	100,0	59,60,63	7,0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
8	Разные работы	1,0	1	1,0	80,0	-	0,8
9	Внутренние сан-технические устройства	1,0	1	1,0	100,0	66-68	1,0
10	Электроосвещение	1,0	1	1,0	100,0	69	1,0
	Ит ого	*100,0*		*100,0*			*59,4*
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	59,4
Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, лит.Г5, объект № 6							
1	Фундаменты	5,0	1	5,0	50,0	4	2,5
2	Стены и перегородки	22,0	1	22,0	55,0	10	12,1
3	Покрытие перекрытия	25,0	1	25,0	60,0	31	15,0
4	Кровля	9,0	1	9,0	60,0	41	5,4
5	Полы	10,0	1	10,0	70,0	48	7,0
6	Проемы	8,0	1	8,0	70,0	55,57	5,6
7	Отделочные работы	3,0	1	3,0	80,0	59	2,4
8	Внутренние электротехнические устройства	16,0	1	16,0	100,0	66,69	16,0
9	Прочее	2,0	1	2,0	70,0	-	1,4
	Ит ого	*100,0*		*100,0*			*67,4*
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	67,4
Мухамедьярова, 31, Производственное здание для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г18,Г6,Г7							
Здание проходной с лабораторией (лит Г6, Г7)							
1	Фундаменты	4,0	1	4,0	50,0	4	2,0
2	Стены и перегородки	20,0	1	20,0	55,0	10	11,0
3	Покрытие перекрытия	12,0	1	12,0	60,0	31	7,2
4	Кровля	15,0	1	15,0	60,0	41	9,0
5	Полы	9,0	1	9,0	70,0	48	6,3
6	Проемы	11,0	1	11,0	70,0	55,57	7,7
7	Отделочные работы	6,0	1	6,0	80,0	59,63	4,8
8	Внутренние электротехнические устройства	18,0	1	18,0	100,0	66,69	18,0
9	Прочее	5,0	1	5,0	70,0	-	3,5
	Ит ого	*100,0*		*100,0*			*69,5*
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	69,5
Склад горючих масел (лит Г18)							
1	Фундаменты	20,0	1	20,0	50,0	4	10,0
2	Стены и перегородки	24,0	1	24,0	55,0	10	13,2
3	Покрытие перекрытия	21,0	1	21,0	60,0	26	12,6
4	Кровля	6,0	1	6,0	60,0	44	3,6
5	Полы	12,0	1	12,0	65,0	48	7,8
6	Проемы	8,0	1	8,0	65,0	55,57	5,2
7	Отделочные работы	1,0	1	1,0	70,0	59,63	0,7
8	Электроосвещение	3,0	1	3,0	70,0	69	2,1
9	Прочее	5,0	1	5,0	70,0	-	3,5
	Ит ого	*100,0*		*100,0*			*58,7*
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	58,7
Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, лит.Г3.							
1	Фундаменты	6,0	1	6,0	50,0	4	3,0
2	Стены и перегородки	15,0	1	15,0	55,0	10	8,3

© ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
3	Покрытие перекрытия	31,0	1	31,0	60,0	30	18,6
4	Кровля	9,0	1	9,0	60,0	41	5,4
5	Полы	6,0	1	6,0	70,0	48	4,2
6	Проемы	9,0	1	9,0	70,0	55,57	6,3
7	Отделочные работы	2,0	1	2,0	80,0	59,60,63	1,6
8	Внутренние электротехнические устройства	16,0	1	16,0	100,0	66-69	16,0
9	Прочее	6,0	1	6,0	70,0		4,2
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***67,6***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**67,6**
Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г1, объект № 4							
1	Фундаменты	8,0	1	8,0	50,0	4	4,0
2	Стены и перегородки	16,0	1	16,0	55,0	10	8,8
3	Покрытие перекрытия	32,0	1	32,0	60,0	30	19,2
4	Кровля	6,0	1	6,0	60,0	41	3,6
5	Полы	14,0	1	14,0	70,0	48	9,8
6	Проемы	7,0	1	7,0	70,0	55,57	4,9
7	Отделочные работы	2,0	1	2,0	70,0	59,63	1,4
8	Внутренние электротехнические устройства	12,0	0,24	2,9	70,0	69	2,0
9	Прочее	3,0	1	3,0	70,0	-	2,1
	Ит ого	***100,0***		***90,9***			***55,8***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**61,4**
Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г, объект № 7							
1	Фундаменты	10,0	1	10,0	50,0	4	5,0
2	Каркас, стены и перегородки	21,0	1	21,0	55,0	10	11,6
3	Покрытие и перекрытия	25,0	1	25,0	60,0	31	15,0
4	Кровля	7,0	1	7,0	60,0	41	4,2
5	Полы	10,0	1	10,0	70,0	48	7,0
6	Проемы	8,0	1	8,0	70,0	58	5,6
7	Отделочные работы	4,0	1	4,0	70,0	59,63	2,8
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	14,0	0,24	3,4	70,0	69	2,4
9	Прочие работы	1,0	1	1,0	70,0	-	0,7
	Итого	***100,0***		***89,4***			***54,2***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**60,66**
Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г2, объект № 1							
1	Фундаменты	8,0	1	8,0	50,0	4	4,0
2	Стены и перегородки	16,0	1	16,0	55,0	10	8,8
3	Покрытие перекрытия	32,0	1	32,0	60,0	30	19,2
4	Кровля	6,0	1	6,0	60,0	41	3,6
5	Полы	14,0	1	14,0	70,0	48	9,8
6	Проемы	7,0	1	7,0	70,0	55,57	4,9
7	Отделочные работы	2,0	1	2,0	80,0	59,60,63	1,6
8	Внутренние электротехнические устройства	12,0	0,24	2,9	100,0	69	2,9
9	Прочее	3,0	1	3,0	70,0		2,1
	Ит ого	***100,0***		***90,9***			***56,9***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**62,6**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9 (лит. А9,А9',А9")							
1	Фундаменты	8,0	1	8,0	45,0	5	3,6
2	Стены, колонны, перегородки	26,0	1	26,0	55,0	10	14,3
3	Перекрытия (покрытия)	10,0	1	10,0	55,0	30	5,5
4	Кровли	13,0	1	13,0	70,0	41	9,1
5	Полы	11,0	1	11,0	70,0	48, 51	7,7
6	Проемы	5,0	1	5,0	70,0	57, 58	3,5
7	Отделочные работы	6,0	1	6,0	80,0	59,60,63	4,8
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электроосвещение	17,0	1	17,0	90,0	66, 67, 68, 69	15,3
9	Прочие работы	4,0	1	4,0	70,0	-	2,8
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***66,6***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**66,6**
Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9А (лит. А9а, А9а')							
1	Фундаменты	8,0	1	8,0	45,0	5	3,6
2	Стены, колонны, перегородки	26,0	1	26,0	55,0	10	14,3
3	Перекрытия (покрытия)	10,0	1	10,0	60,0	30	6,0
4	Кровли	13,0	1	13,0	70,0	41	9,1
5	Полы	11,0	1	11,0	70,0	48, 51	7,7
6	Проемы	5,0	1	5,0	80,0	57, 58	4,0
7	Отделочные работы	6,0	1	6,0	90,0	59,60,63	5,4
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электроосвещение	17,0	1	17,0	90,0	66, 67, 68, 69	15,3
9	Прочие работы	4,0	1	4,0	80,0	-	3,2
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***68,6***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**68,6**
Производственный корпус №14, лит. А14							
1	Фундаменты	9,0	1	9	40	4	3,6
2	Стены, колонны, перегородки	17,0	1	17	40	10	6,8
3	Перекрытия (покрытия)	20,0	1	20	40	31	8,0
4	Кровли	12,0	1	12	40	41	4,8
5	Полы	6,0	1	6	40	48, 51	2,4
6	Проемы	10,0	1	10	40	57, 58	4,0
7	Отделочные работы	6,0	1	6	40	59,60,63	2,4
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электроосвещение	19,0	1	19	40	66, 67, 68, 69	7,6
9	Прочие работы	1,0	1	1	40	-	0,4
	Ит ого	***100***		***100,0***			***40,0***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**40,0**
Нежилое здание (Канализационная насосная станция), 204,2 кв.м							
1	Земляные работы	10,0	1	10	45	-	4,5
2	Стены и перегородки кирпичные	14,0	1	14	50	10, 14	7,0
3	Бетонные и железобетонные конструкции	34,0	1	34	50	5	17,0
4	Металлоконструкции	3,0	1	3	55	-	1,7
5	Основания и полы	6,0	1	6	55	48, 49	3,3
6	Кровля	4,0	1	4	55	43	2,2
7	Проемы	4,0	1	4	55	55, 57	2,2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
8	Отделочные работы	8,0	1	8	55	60, 63	4,4
9	Санитарно-технические работы и электроосвещение	13,0	1	13	60	66-69	7,8
10	Разные работы	4,0	1	4	55		2,2
	Итого	***100***		***100***			***52,3***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**52**
Нежилое здание (склад соли) лит. А5, 72,60 кв.м.							
1	Фундаменты	12,0	1	12	60	4	7,2
2	Стены	38,0	1	38	60	10, 14	22,8
3	Ж/б конструкции	17,0	0	0	0		0,0
4	Кровли	5,0	1	5	60	41	3,0
5	Полы	9,0	1	9	65	48	5,9
6	Проемы	11,0	1	11	60	55,58	6,6
7	Отделочные работы	1,0	0	0		-	0,0
8	Металлоконструкции	6,0	1	6	60	-	3,6
9	Прочие работы	1,0	0	0		-	0,0
	Итого	***100***		***81***			***49,1***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**61**
Здание дизельной 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.							
1	Фундаменты	12,0	1	12	40	4	4,8
2	Стены, перегородки и колонны	35,0	1	35	45	10	15,8
3	Перекрытия и кровля	24,0	1	24	50	31	12,0
5	Полы	4,0	1	4	50	48	2,0
6	Проемы	2,0	1	2	50	55, 58	1,0
7	Отделочные работы	10,0	1	10	50	63	5,0
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	2,0	1	2,0	50	66, 69	1,0
9	Прочие работы	10,0	1	10	55	-	5,5
	Итого	***99***		***99***			***47,1***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**48**
Нежилое здание (котельная) (лит. А1)							
1	Фундаменты	10,0	1	10	60	4	6,0
2	Стены, перегородки и колонны	23,0	1	23	65	10	15,0
3	Перекрытия и кровля	6,0	1	6	73	31	4,4
4	Крыши	5,0	1	5	65	31	3,3
5	Полы	3,0	1	3	65	48	2,0
6	Проемы	8,0	1	8	65	55, 58	5,2
7	Отделочные работы	4,0	0	0	0	63	0,0
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	9,0	1	9,0	65	66, 69	5,9
9	Прочие работы	3,0	0	0	65	-	0,0
10	Дымовая труба	22,0	1	22	60	-	13,2
11	фундамент под трубу	7,0	1	7	65	-	4,6
	Итого	***100***		***93***			***59,3***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**64**
	-		-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63 (лит. А18, А33)							
лит. А18							
1	Фундаменты	9,0	1	9,0	45,0	4	4,1
2	Стены и перегородки	21,0	1	21,0	45,0	10	9,5
3	Покрытие перекрытия	18,0	1	18,0	50,0	30	9,0
4	Кровля	9,0	1	9,0	40,0	41	3,6
5	Полы	4,0	1	4,0	40,0	48	1,6
6	Проемы	8,0	1	8,0	40,0	55,57	3,2
7	Отделочные работы	8,0	1	8,0	40,0	59,60,63	3,2
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	22,0	1	22,0	40,0	66-69	8,8
9	Прочее	1,0	1	1,0	40,0		0,4
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***43,3***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**43,3**
	-		-	-	-	-	-
лит. А33							
1	Фундаменты	17,0	1	17,0	25,0	4	4,3
2	Стены и перегородки	26,0	1	26,0	25,0	10	6,5
3	Покрытие перекрытия	7,0	1	7,0	25,0	31	1,8
4	Кровля	9,0	1	9,0	35,0	41	3,2
5	Полы	4,0	1	4,0	30,0	48	1,2
6	Проемы	12,0	1	12,0	30,0	55,57	3,6
7	Отделочные работы	8,0	1	8,0	35,0	59,60,63	2,8
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	16,0	1	16,0	30,0	66-69	4,8
9	Прочее	1,0	1	1,0	30,0		0,3
	Ит ого	***100,0***		***100,0***			***28,4***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**28,4**
Салмачи, Нежилые помещения, Гараж, 555,10кв.м. инв № 16171, лит.Г, объект № 1							
1	Фундаменты	22,0	1	22,0	60,0	4	13,2
2	Стены, колонны, перегородки	19,0	0	0,0	60,0	15	0,0
3	Перекрытия и покрытии	21,0	0	0,0	0,0		0,0
4	Кровля	11,0	0	0,0	70,0	43	0,0
5	Полы	13,0	0	0,0	70,0	48	0,0
6	Проемы	2,0	0	0,0	70,0	58	0,0
7	Отделочные работы	1,0	0	0,0	0,0	-	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства	2,0	0	0,0	70,0	69	0,0
9	Металлоконструкции	7,0	0	0,0	60,0	-	0,0
9	Прочие работы	2,0	0	0,0	0,0	-	0,0
	Итого	***100,0***		***22,0***			***13,2***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**60,0**
Салмачи, Нежилые помещения, Насосная и запруда, 28,90кв.м. инв № 17412, лит.А, объект №1							
1	Фундаменты	10,0	1	10,0	60,0	4	6,0
2	Стены и перегородки	33,0	0	0,0	55,0	12	0,0
3	Перекрытия (покрытия)	24,0	0	0,0	60,0	31	0,0
4	кровля	7,0	0	0,0	60,0	41	0,0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен. поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
5	Полы	9,0	0	0,0	60,0	48	0,0
6	Проемы	6,0	0	0,0		-	0,0
7	Отделочные работы	2,0	0	0,0		-	0,0
8	Кабельные каналы	7,0	0	0,0		-	0,0
9	Прочие	2,0	0	0,0		-	0,0
	Итого	***100,0***		***10,0***			***6,0***
	Приведённый процент износа	-	-	-	-	-	**60,0**
Гараж для автотранспорта, назначение: нежилое, (лит. Д), г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23							
1	Фундаменты	18,0	1	18,0	40,0	4	7,2
2	Стены и перегородки	16,0	1	16,0	45,0	10	7,2
3	Перекрытия	33,0	1	33,0	45,0	30	14,9
4	Крыши	10,0	1	10,0	60,0	43	6,0
5	Полы	11,0	1	11,0	60,0	48-51	6,6
6	Проемы	2,0	1	2,0	60,0	55,57,58	1,2
7	Отделочные работы	1,0	1	1,0	60,0	59-63	0,6
8	Металлоконструкции	6,0	1	6,0	45,0	59-64	2,7
9	Электроосвещение	2,0	1	2,0	60,0	66-69	1,2
10	Прочие работы	1,0	1	1,0	60,0	-	0,6
	Итого	***100,0***		***100,0***			***48,2***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**48,2**
Миславского, д.16/16, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2							
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16, пом. 7							
1	Подземная часть, включая фундаменты	8,46	1	8,5	40,0	3,4	3,4
2	Стены, столбы, колонна, береговые устои	37,83	1	37,8	40,0	15,1	15,1
3	Перекрытия, своды, арки	7,07	1	7,1	30,0	2,1	2,1
4	Крыши и кровли	2,94	1	2,9	20,0	0,6	0,6
5	Лестницы, ступени	2,94	1	2,9	10,0	0,3	0,3
6	Окна, двери	7,51	0,7	5,3	10,0	0,5	0,5
7	Полы, площадки крылец	4,36	1	4,4	10,0	0,4	0,4
8	Отделка (внутренняя и внешняя)	6,96	0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Прочие работы	8,67	1	8,7	20,0	1,7	1,7
10	Декор	13,27	1	13,3	20,0	2,7	2,7
	Итого	***100,0***		***90,8***			***26,9***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**29,6**
Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 816,1 кв.м., инв.№1448, лит.1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Московская, д.66							
1	Подземная часть, включая фундаменты	8,46	1	8,5	70,0	5,9	5,9
2	Стены, столбы, колонна, береговые устои	37,83	0,2	7,6	70,0	5,3	5,3
3	Перекрытия, своды, арки	7,07	0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Крыши и кровли	2,94	0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	Лестницы, ступени	2,94	0	0,0	0,0	0,0	0,0
6	Окна, двери	7,51	0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Полы, площадки крылец	4,36	0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	Отделка (внутренняя и внешняя)	6,96	0	0,0	0,0	0,0	0,0
9	Прочие работы	8,67	0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	Декор	13,27	0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Итого	***100,0***		***16,0***			***11,2***
	Приведённый процент износа	-		-	-	-	**70,0**

Для объектов (сооружений), срок службы которых превысил нормативный, коэффициент износа определяется по формуле:

$$K_и = \frac{T_ф}{T_н + T_в} \times 100,$$

где $T_ф$ – фактический срок службы данного объекта; $T_н$ – нормативный срок службы данного объекта; $T_в$ – возможный остаточный срок службы данного объекта сверх фактически достигнутого.

Имущественные права на объекты оценки: Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».

Обременения: в рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки, согласно представленным юридическим документам, оцениваемое имущество находится в доверительном управлении ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» (относится к форме собственности и не накладывает ограничений на рыночную стоимость.

Балансовая стоимость: общая стоимость всех объектов составляет 1 480 379 000 руб.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

Анализ НЭИ участка с существующими улучшениями

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование? Использование, максимизирующее чистый операционный доход на долгосрочной основе, и является НЭИ. Различные варианты использования улучшенной собственности сравниваются по отдаче капитала. Если варианты не предполагают расходов на реконструкцию или модернизацию, то их отдача может сравниваться непосредственно друг с другом. Если требуются расходы на обновление или реконструкцию, то для каждого варианта необходимо подсчитать нормы отдачи с учетом начальных инвестиций и последующих расходов.

Как уже было сказано, типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. ремонт строений или их модернизация.
2. реконструкция.
3. продолжение использования в текущем состоянии.
4. снос строений

Снос строений: в связи с техническим заданием Заказчика оценки объекты оценки не могут быть разобраны на стройматериалы и должны быть оценены, как недвижимое имущество. Поэтому снос зданий не рассматривался.

Ремонт строений или их реконструкция: оцениваемые нежилые помещения в зданиях коммерческого использования различного назначения, на дату оценки используются и полностью сдаются в аренду.

Все помещения бизнес-комплексов по ул. Сибирский тракт,34 (корпус 01, 2, 4, 12, 13) находятся в хорошем состоянии, имеют хороший и простой ремонт.

Производственный комплекс 14 находится в удовлетворительном состоянии и используется по назначению.

Гараж в пос. Салмачи находится в удовлетворительном состоянии, не используется.

Комплексы по ул. Гладилова, Мухамедьярова, а также производственный корпус 9, 9а по ул. Сибирский тракт, 34, и административное здание по ул. Московская, 66 находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют проведения капитального ремонта или реконструкции.

Здание по ул. Мислявского, 16/16 в настоящий момент находится в стадии реконструкции, выполнены основные работы, подключены инженерные коммуникации, в ближайшее время планируется ремонт внутренней отделки.

Помещения насосных, котельных, дизельных вовлечены в процесс косвенно и не могут использоваться никак иначе, кроме своего основного предназначения – обеспечение работы основных коммерческих зданий.

Продолжение использования в текущем состоянии: в настоящее время все здания бизнес-комплексов находятся в удовлетворительном состоянии и могут продолжать эксплуатироваться, не прибегая к ремонтным работам. Бизнес комплексы по ул. Гладилова и Мухамедьярова, а также производственный корпус 9, 9а по ул. Сибирский тракт, 34 требуют проведения капитального ремонта. Здание по ул. Московская, 66 нуждается в полной реконструкции.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию

В результате проведенного анализа имущества мы пришли к выводу, что критериям оптимальности (физическая возможность, легальная допустимость, финансовая состоятельность и наивысший экономический эффект) соответствует использование объектов недвижимости в качестве нежилых помещений коммерческого назначения, согласно их текущему использованию.

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 *Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации*

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Картина деловой активности РФ. Январь 2019 года[2].

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году. На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

[2] http://economy.gov.ru/

Таблица 11-1 Основные экономические и социальные показатели[3]

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.	декабрь 2017г. в % к ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3[1)]	101,6[2)]				101,8[3)]		
Индекс промышленного производства[4)]		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства[5)], млрд.рублей	4914,5[6)]	99,2[7)]	481,1[8)]	96,1[8)]	59,1[9)]	103,1[7)]	102,1[8)]	68,8[9)]
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США[10)]	629,2[6)]	118,7[7)]	61,9[6)]	111,9[8)]	98,4[9)]	125,5[7)]	125,4[8)]	104,2[9)]
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6[11)]	104,1[2)]				103,0[3)]		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы[12)]		100,3[13)]		100,1	150,3	98,4[13)]	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[12)]:								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7[14),15)]	92,2	3,7[14)]	95,4	101,2	93,5[16)]	94,5[16)]	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7[15)]	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Срок разработки данных за 2018г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года.
6) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018 года соответственно.
7) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
8) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу.
10) В фактически действовавших ценах.
11) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
12) Данные за периоды 2018г. - оценка.
13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.
14) Предварительные данные.
15) В среднем за месяц.
16) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Потребительские цены. В декабре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.

В декабре 2018г. в 10 субъектах Российской Федерации потребительские цены увеличились на 1,2% и более. Заметный прирост цен (на 1,4%) отмечен в республиках Калмыкия, Коми и Марий Эл в результате увеличения цен на продукты питания на 2,6-2,9%. В Москве и в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен за месяц составил 100,7% (с начала года - 104,3% и 103,9% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2018г. составил 100,5%, с начала

[3] http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-12-2018.pdf

года - 103,7% (в декабре 2017г. - 100,2%, с начала года - 102,1%). В декабре 2018г. цены на продовольственные товары выросли на 1,7% (в декабре 2017г. - на 0,6%).

Рисунок 11-1 Индексы потребительских цен

Картина инфляции. Январь 2019 года[4].

Инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3 %, ускорившись с 2,5 % в 2017 году. По сравнению с предшествующим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общесистемных факторов, так и специфических факторов на рынках отдельных товаров и услуг.

Основной вклад в инфляцию внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п. из 4,3 %). Годовые темпы продовольственной инфляции по итогам декабря 2018 г. выросли до 4,7 % г/г (по сравнению с 3,5 % г/г в ноябре и 1,1 % в 2017 году).

В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1 % в 2018 г. по сравнению с 2,8 % в 2017 году.

Помимо «локальных» факторов на рынках отдельных товаров и услуг, на инфляцию в течение 2018 г. оказывали повышательное давление общесистемные факторы.

Первый из них – ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала. К корзине валют стран – торговых партнеров рубль в 2018 г. потерял 8,2 % 1 , к доллару США – 13,0 % 1 . Динамика валютного курса оказала повышательное давление на цены по целому ряду товаров и услуг (например, услуги зарубежного туризма за прошлый год подорожали на 9,8 %).

Второй фактор – резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования. За скользящий год портфель розничных кредитов увеличился на 1,4 трлн. руб., что стало значимым фактором инфляционного давления и роста импорта. Складывающаяся ситуация вызывает опасения в том числе с точки зрения реальных доходов населения, на динамику которых оказывают негативное влияние растущие процентные платежи. Кроме того, наблюдаемые темпы роста потребительского кредитования (около 20 % г/г) неустойчивы и являются источником рисков для экономической динамики в ближайшие годы.

В январе 2019 г. реализовались еще два проинфляционных фактора – повышение ставки НДС с 18 % до 20 % и связанное с ним частичное повышение тарифов на коммунальные услуги населению (на 1,7 % с 1 января). В результате инфляция за период 1–14 января составила 0,65 % (по сравнению с 0,21 % за аналогичный период прошлого года). По состоянию на 14 января потребительская инфляция, по оценке, ускорилась до 4,7 % г/г. При этом частичное повышение тарифов с 1 января при сохранении их суммарной индексации на уровне прошлого года станет дезинфляционным фактором во второй половине 2019 года.

[4] http://economy.gov.ru/

Таблица 11-2 Индикаторы инфляции

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

Социально-экономические показатели региона – г. Казань и Республики Татарстан в 2018 году[5].

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 4 место, промышленному производству и строительству – 5 место, вводу жилья – 6 место, обороту розничной торговли – 8 место.

Объем валового регионального продукта Республики Татарстан в 2018 году, по оценке, составил 2 440,3 млрд руб., или 101,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года. Основной вклад в рост экономики внесли промышленное производство и торговля.

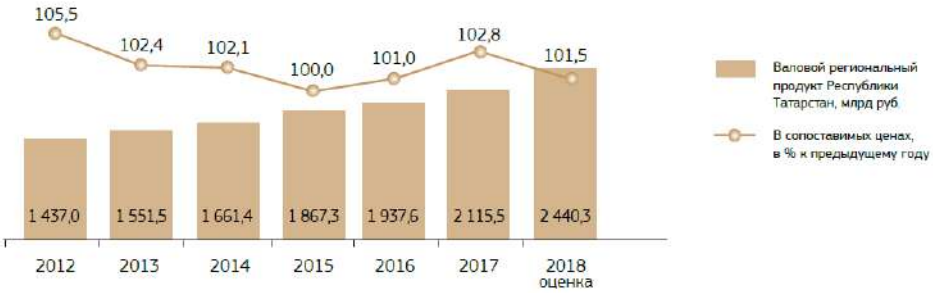


Рисунок 11-2 Динамика ВВП Республики Татарстан

По итогам 2018 года индекс промышленного производства составил 102,0% к уровню 2017 года, объем отгруженной продукции достиг 2 818,0 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 102,1% к уровню 2017 года, обрабатывающих производствах — 100,3%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха — 120,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — 107,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 349,1 млрд руб., или 99,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года.

Введено 2409,9 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе по программе социальной ипотеки — 438 тыс. кв. м.

[5] http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1761510.pdf

Оборот розничной торговли по итогам 2018 года составил 917,0 млрд рублей, или 106,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года.

В 2018 году внешнеторговый оборот Республики Татарстан, по оценке, составил 19 043,6 млн долларов США (112,1% к уровню 2017 года), в том числе экспорт — 15 109,6 млн долларов США (115,3%), импорт — 3 934,0 млн долларов США (101,5%).

Индекс потребительских цен в декабре 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 103,7%, в том числе на продовольственные товары – 103,3%, непродовольственные товары – 104,2%, услуги – 103,6%.

Рисунок 11-3 Динамика индекса потребительских цен, декабрь в % к декабрю предыдущего года

Среднемесячная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики в 2018 году, по предварительным итогам, увеличилась на 8,6% к уровню 2017 года и составила 35 154,7 рублей.

На конец декабря 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,2 тыс. человек безработных граждан, или 0,50% рабочей силы.

Город Казань - столица Республики Татарстан, в которой проживает треть населения республики. Казань является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных и туристических центров.

Общая площадь Казани составляет 614,2 кв. км. Численность постоянного населения города на 1 января 2017 года составила 1 231,878 тыс. человек. Территориально город разделен на 7 районов.

В рейтинге городов России по уровню качества жизни 2017 года Казань заняла 3 место. Столица Республики Татарстан характеризуется качеством сферы образования, состоянием и качеством обслуживания жилого фонда, а также состоянием дорожного хозяйства.

На «деловом понедельнике» в Казани подвели итоги социально-экономического развития за 9 месяцев 2018 года[6]. Если в экономической составляющей официальные цифры исполкома радуют — инвестиции привлекаются, производство растет, то в социальном плане рядовые горожане этого благополучия не чувствуют, потому что рожать стали меньше, умирать больше, да и мигрантов работа в Казани больше не привлекает — на четверть меньше приехало к нам гостей из соседних стран в этом году.

За 9 месяцев индекс промышленного производства в Казани составил 106,4%. Социально-экономическую ситуацию городские власти назвали стабильной, для сравнения привели темпы роста промышленного производства в Татарстане и России, где они оказались более сдержанными — 101%.

За 9 месяцев крупный и средний бизнес произвел товаров и услуг на 220 млрд рублей, что выше по сравнению с прошлым годом на 7,5%. Заметный рост показали производители пищевых продуктов (+54,7%), машин и оборудования (+25,8%), бумаги и бумажных изделий (+18,2%), металлических изделий (+14,7%) и сетевые компании (+13,9%). Худшие результаты в таких отраслях, как производство транспорта и неметаллической минеральной продукции.

Предприятия Казани привлекли с начала года 106,4 млрд инвестиций, что на 2,6% больше, чем в прошлом году. В структуре инвестиций в основной капитал 50,9% составляют привлеченные средства, 49,1% — собственные. В рейтинге городов-миллионников по объему

[6] https://realnoevremya.ru/articles/122278-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-kazani-za-2018-god

инвестиций Казань заняла второе место после Екатеринбурга. Значительная доля инвестиций сконцентрирована в строительстве (54,5%), объем работ, выполненных в этой сфере крупными и средними предприятиями, составил 19,3 млрд рублей. На втором месте по привлеченными инвестициям — операции с имуществом (44%).

Оборот розничной торговли вырос на 7,4% и составил 385,4 млрд рублей, а в сфере общественного питания — на 9,3%. Значительное влияние на рост оказал чемпионат мира по футболу.

11.2 *Определение сегмента рынка*

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Основные сегменты рынка недвижимости:

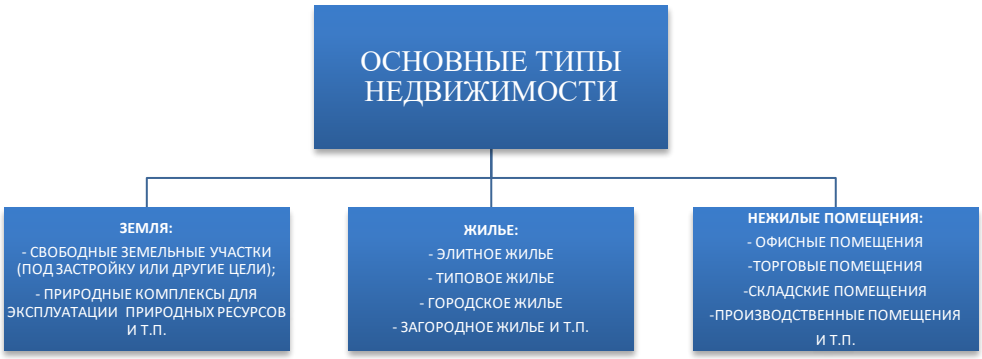


Рисунок 11-4– Основные сегменты рынка недвижимости

Источник информации: Курс лекций «Экономика и оценка недвижимости» - http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

Объектами оценки являются нежилые здания, поэтому в дальнейшем будем рассматривать сегмент нежилой недвижимости.

Объекты оценки представляют собой производственно-складские и административно-офисные здания.

Для классификации ***складских помещений*** сегодня в основном применяют две системы стандартов, которые разработаны компаниями Knight Frank и Swiss Realty Group. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам — A, B, C, D, причем в категориях A и B есть два подкласса (A и A+, B и B+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (A, B, C, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят следующим образом: A1, A2, B1, B2, C1, C2, D. Обе системы, по сути, базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь по набору характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий A+ и A1, за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс B включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики. К классу C относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены. Класс D — это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи,

подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборачиваемых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

Основными признаками для классификации складской недвижимости, как и для офисной, являются месторасположение зданий и оснащение помещений. Специфика складов требует наличия хорошей транспортной инфраструктуры объектов и подъездных путей к ним.

Таблица 11-3 Классификация производственно-складской недвижимости

Основные характеристики	Склады класса "A"	Склады класса "B"	Склады класса "C"	Склады класса "D"
Характеристика здания	новые одноэтажные складские здания прямоугольной формы из легких металлоконструкций без колонн, или с колоннами с шагом 6-10 м.	одно или двухэтажные складские здания, новое строительство или реконструированные	ангары, производственные помещения, новые или реконструированные	неотапливаемые производственные помещения и ангары, подвальные помещения
Характеристика помещений	ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой - 5 тн на кв.м. Высота потолков не менее 12 метров	Высота потолков от 6 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия	высота потолков от 4 метров, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	высота потолков - не регламентируется, пол - ограниченно пригоден для движения транспорта
Расположение объекта	расположены вблизи центральных магистралей, желательно наличие железнодорожной ветки	удобные подъездные пути, близость магистралей, желательно ж/д ветка	транспортная доступность для большегрузных автомобилей	наличие дороги для автотранспорта
Техническое оснащение	система вентиляции, регулируемый температурный режим, система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, оптико-волоконные телекоммуникации, система доступа.	не менее одного грузового лифта на каждые 2000 кв.м., система отопления, пожаротушения, охранной сигнализации и система видеонаблюдения, телекоммуникации	наличие грузовых лифтов, системы отопления, телекоммуникации	необязательное наличие механизмов для погрузки-разгрузки и транспортировки грузов
Транспортная инфраструктура	площадки для большегрузных автомобилей, площадки для маневрирования большегрузных автомобилей	площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта	место для маневрирования и загрузки-выгрузки автотранспорта	нет
Дополнительные условия	офисные и вспомогательные помещения, туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки	вспомогательные помещения для персонала	вспомогательные помещения для персонала	наличие вспомогательных помещений на территории

Источник информации: http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Специалистами компании «Сибирский оценщик» разработана краткая классификация складской недвижимости, которая включает в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. Ведь именно принцип существенности неоднократно повторяется в новых Федеральных стандартах оценки.

В результате проведенной работы появилась концепция краткой классификации недвижимости, максимально компактной и удобной в применении, адаптированной для оценщиков. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Для определения факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта, применен экспертный метод, применение которого упоминается в новых Федеральных стандартах оценки, который включал:

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных компаний города Новосибирска;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы (более 10 лет) в агентствах недвижимости и оценочных компаниях города Новосибирска. В ходе интервью каждому эксперту были заданы соответствующие вопросы, и в результате обработки ответов экспертов были получены по пять основных факторов, наиболее влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла. При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Таблица 11-4 Краткая классификация производственно-складской недвижимости

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем ил удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm

По мнению Оценщика, производственно-складские помещения относятся к сегменту – нежилые складские помещения по представленной выше классификации к классу «С».

Общепринятая классификация ***офисных зданий*** разработана Гильдией управляющих и девелоперов (ГУД). Согласно новой классификации ГУД, предлагается выделить четыре основных категории офисных зданий — А, В+, В-, С. Для каждой категории разработан свой набор обязательных составляющих, распределенных по группам.

Таблица 11-5 Новая классификация офисных центров Гильдии управляющих и девелоперов

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке		Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
1.3. Система пожарной безопасности			
Современная система пожарной безопасности (эвакуационные выходы, система оповещения, система пожаротушения и пр.)			Рабочая система пожарной сигнализации
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора (мощность электроснабжения для арендаторов при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории	
обязательно	*факультативно*	*обязательно*	*обязательно*
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24х7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания).	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков		Охрана здания, контроль доступа
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
2.3. Планировка			
Открытая эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и нарезать небольшие офисы.			Кабинетная система планировки этажа.
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.4. Коэффициент потерь			
Коэффициент потерь не более 18% Коэффициент потерь = 1 – полезная площадь/ арендуемая площадь * 100% Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		Коэффициент потерь не более 12%	Минимально возможный коэффициент потерь. Площади считаются по методике БТИ
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		Бетонная стяжка, финишное покрытие	
факультативно	*факультативно*	*обязательно*	*факультативно*
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий.			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Гостевая парковка.		Организованная парковка	
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
5. Право собственности			
5.1.Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации.			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
6.4.Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников.			
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*

Источник информации: http://www.n-s-k.net/business/article/124

Помимо, указанных в таблице классов офисной недвижимости, выделяют также классы Д и Е.

Офисы класса «D» расположены в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, именно такие помещения нуждаются в капитальном ремонте.

Офисы класса «Е» - помещения в зданиях не приспособленные для размещения офисов. Например, переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, переданные в нежилой фонд квартиры. Однако если такой офис удачно расположен, имеет отдельный вход и автостоянку на несколько машин, качественно отремонтирован и оснащён дорогой мебелью и оргтехникой, он вполне может составить конкуренцию офису более высокого класса.

По мнению Оценщика, офисные здания относятся к сегменту – нежилые офисные помещения по представленной выше классификации к классу «С».

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов ***торговой недвижимости***. Среди имеющихся классификаций торговой недвижимости можно выделить:

- Типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника
- Классификация, разработанная Urban Land Institute (США)
- Классификация торговых центров, разработанная Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ)

Предложенные варианты классификации торговой недвижимости или весьма подробны и сложны в использовании или же относятся больше к сегменту крупных торговых объектов, таких как торговые центры, моллы и т.п., что не подходит к оцениваемым объектам. Специалисты компании «Сибирский оценщик»[7] поставили перед собой цель разработки краткой, емкой, понятной оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям наших услуг, классификации, которая включала бы в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

[7] http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm

Таблица 11-6 Классификация торговой недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		**B**		**C**		**D**	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm

По мнению Оценщика, торговые комплексы по ул. Сибирский тракт относятся, по представленной выше классификации, к классу «С».

11.3 *Состояние рынка коммерческой недвижимости г. Казани.*[8]

В 2018 году прошедший чемпионат мира по футболу отразился практически на всех сегментах коммерческой недвижимости: для гостиничной недвижимости — ростом операционных показателей и предложений; для торговой недвижимости — ростом посещаемости ТЦ и приходом новых ритейлеров; рынок офисной недвижимости на время чемпионата перешел в режим стагнации, но уже к осени динамика снова стала положительной.

По итогам 2018 года рейтинг востребованности направлений выглядел следующим образом: положительную динамику показывал сегмент торговых площадей, в которой прирост новых ритейлеров за 2018 год составил 33 компании; второе место занимала офисная недвижимость, рост ставок которой составил 8%; ожидаемо высоких операционных показателей достиг сегмент гостиничной недвижимости на фоне проведения мундиаля; а на последнем месте остался сегмент складской недвижимости, но это связано с тем, что арендаторы таких площадок предпочитают строить объекты с нуля, учитывая собственные запросы на техническое оснащение складов и удобство логистики.

Инвестиции

Негативная экономическая ситуация в стране всегда вызывает интерес инвесторов к поиску инструментов приумножения или хотя бы сохранения, на фоне валютных и инфляционных колебаний, денежных средств. Поэтому с сентября 2018 года спрос на все виды недвижимости стал расти. В след за увеличением спроса, начали расти цены продаж, что повлияло на ставки капитализации, к концу года средняя ставка капитализации коммерческой недвижимости Казани составила 10,3%.

Коммерческая недвижимость имеет достаточно высокую ставку входа для казанских инвесторов, поэтому в основном сделки по сегментам проходили, традиционно для города, в форматах стрит ритейла. Объекты более большой площади остались в стопе экспозиции.

Можно отметить повышение интереса к новым инструментам инвестирования, с использованием входа через паевые инвестиционные фонды. Данные предложения активно стал продвигать Сбербанк. Для инвестора — это означает снижение суммы входа в проекты, для девелоперов и рантье новые возможности для реализации проектов, а для рынка коммерческой недвижимости Казани и арендаторов — обновление фонда коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость

Общее предложение составило 641,8 тыс. м2 (128 бизнес центров), уровень вакансии — 8%, а средняя ставка по офисам Казани — 673 руб./м2.

Рынок офисной недвижимости Казани продолжает нуждаться в качественных объектах, с планировочными решениями, удовлетворяющих спрос. Трендом года продолжает быть формат коворкинга, количество которых в 2018 году только увеличилось, при этом данный формат на рынке Москвы превратился в формат мини-офисов с сервисным управлением. Коммерческая недвижимость так же взяла тренд на трансформацию, теперь большинство объектов заранее планируются как офисно-торговые помещения, для увеличения средней ставки объекта и синергии потоков. Успешность данных проектов позволяет сделать вывод о сформированном спросе на многофункциональные комплексы. В 2019 году офисную недвижимость, как и весь рынок ждет стагнация стоимости, в связи с негативными экономическими факторами и, как следствие, влияние не только на бизнес арендаторов, но на сферу B2B.

Торговая недвижимость

Всего в Казани представлено 51 торговый центр общей площадью более 1 млн. м2. Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м2) — 677,6 тыс. м2, уровень вакансии — 7%, а ставка аренды на торговые площади — 1 581,6 руб. м²/мес.

Для 2018 года стали характерным несколько трендов:

[8] https://ud-group.com/2019/02/07/

Ритейлеры снижают планы по количеству открытий новых торговых площадок, с Российского рынка уходят крупные сетевые операторы

Объемы арендуемых площадей снижаются, что требует от торговых центров гибкого планирования пространства помещений

Для торговых центров Казани наиболее важным остается расположение вблизи транспортной доступности как пешеходной, так и автомобильной

Прогноз снижения покупательской способности, высокий уровень конкуренции, изменение планов по развитию торговых операторов в сторону снижения, позволяют оценить текущий потенциал для реализации проектов торговой недвижимости как низкий. Новые торговые центры имеют длительные сроки экспозиции помещений, что увеличивает период стабилизации объекта в первые месяцы после ввода.

Складская недвижимость

Общее предложение составило 318,5 тыс. м2, уровень вакансии — 18,9%, а средняя ставка по складской недвижимости Казани — 366 руб./м2.

Рынок складской недвижимости Казани достаточно перенасыщен предложением, что показывает высокая вакансия в данном сегменте. Спрос проявляют продуктовые ритейлеры, но на склады формата built to suit, в связи с высокими технологическими требованиями по оборудованию данных помещений и удобству логистики. На рынке не удовлетворен спрос качественными помещениями, для небольших арендаторов площадью до 100 м2, с расположением в черте города и на основных транспортных магистралях. Но данные проекты не выгодны инвесторам и девелоперам, в связи с высокой стоимость городской земли, что позволяет сделать прогноз о том, что в ближайшие годы сильных изменений на рынке складской недвижимости не ожидается.

Гостиничная недвижимость

Общее предложение составило 138 гостиниц на 7 673 номера, средняя загрузка номерного фонда - 60%, а показатели ADR на конец года составили 4 948 руб.

Прошедший чемпионат мира отразился на развитии гостиничной недвижимости в целом и дал результаты в текущем году. Рост количества гостиниц к 2009 году составил 113%, а количество туристов, посетивших Казань в сравнении этих же периодов, выросла в 3,4 раза. В 2018 году выросла средняя загрузка номерного фонда до 60%, а в период мундиаля составляла более 75%.

2018 был рекордным для гостиничной недвижимости по росту операционных показателей, но повторения цифр не ожидаемо. По прогнозам Государственно комитета по туризму РТ турпоток будет расти и в 2019 году, но высокая перенасыщенность предложения на рынке Казани будет держать в умеренном росте показатели ADR гостиниц.

Прогноз на 2019 год

Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергомощность и локация. Учитывая потребности деловой среды в сокращении операционных расходов, наиболее востребованными будут предложения небольших площадей. В офисной недвижимости это площади в диапазоне от 15 до 35м2, в торговой недвижимости 2018 год показал стремление ритейлеров к оптимизации расходов на площади. Поэтому арендодатели крупных помещений будут испытывать трудности заполнения и удержания арендаторов данных площадок. В 2019 году продолжиться стремление арендаторов получить от арендодателей максимально готовые помещения для бизнеса.

Прогноз динамики роста арендных ставок на 2019 год составляет 8-10% как и за 2018 год, но связан он будет с общими показателями роста стоимости товаров во всех сферах, а не в связи с увеличением спроса. Стоимость продажи коммерческой недвижимости так же будет расти и может перегнать рост ставок аренды. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости. Снижение объемов розничной торговли приведет к снижению операционных доходов во всех сферах бизнеса, что отразиться на рынке

коммерческой недвижимости увеличением уровня вакансии площадок и, как следствие, к высокой конкурентной среде.

Специалистами Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков РТ» был разработан мониторинг цен и арендных ставок по коммерческой недвижимости в г.Казани. Мониторинг составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2018 г. и за 1 кв. 2019 г.

Таблица 11-7 Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.03.2019г. в г.Казань

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	**30 – 70** (мин. 16, макс. 100)*	**35 – 70** (мин. 20, макс. 150)*	**7 – 15** (макс.59)*
Вахитовский	**40 – 100** (макс. 180)*	**43 – 100** (мин.27, макс. 200)*	**9 – 19** (макс. 45)*
Кировский	**30 – 70** (мин. 25, макс. 100)*	**30 – 75** (мин. 10, макс.100)*	**10 – 19** (мин.6, макс. 35)*
Московский	**35 – 70** (мин.14, макс. 100)*	**29 – 100** (мин.19, макс. 170)*	**9 – 18** (мин.4, макс.50)*
Ново-Савиновский	**40 – 130** (макс. 180)*	**40 – 100** (мин.25, макс.200)*	**15 – 21** (макс.50)*
Приволжский	**45 – 70** (мин.23, макс. 128)*	**45 – 90** (мин.25, макс.180)*	**10 – 17** (мин.6, макс. 30)*
Советский	**35 – 83** (мин.18, макс. 120)*	**40 – 100** (мин.21, макс. 180)*	**15 – 22** (мин.8, макс. 50)*

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

Таблица 11-8 Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости на 01.03.2019г. в г.Казань

рублей за 1 кв.метр в месяц

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	**350 – 500** (макс. 670)*	**325 – 800** (макс. 1300)*	**100 – 280** (мин. 80, макс. 400)*
Вахитовский	**500 – 1 500** (мин. 380, макс. 2500)*	**650 – 1800** (мин. 450, макс. 5000)*	**150 – 450**
Кировский	**400 – 600** (мин. 300, макс. 700)*	**450 – 900** (макс. 1 500)*	**100 – 200** (макс. 300)*
Московский	**400 – 800** (мин. 240, макс. 1 200)*	**500 – 1 000** (мин. 250, макс. 1 500)*	**150 – 350** (мин. 120)*
Ново-Савиновский	**500 – 1000** (мин. 380, макс. 1 500)*	**650 – 1 600** (мин. 360, макс. 2 000)*	**150 – 400** (мин. 100)*
Приволжский	**450 – 800** (мин. 300, макс. 1000)*	**400 – 1000** (макс. 2000)*	**150 – 350** (мин. 100)*
Советский	**450 – 850** (макс. 1200)*	**500 – 1 300** (макс. 1 700)*	**100 – 450**

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

Оценить реальную долю свободных помещений в бизнес центрах с высокой точностью представляется довольно сложным, так как непрозрачность сделок, отсутствие надёжной статистической информации и неразглашение коммерческих условий большинством участников рынка остаётся повсеместной практикой. Тем не менее, участниками рынка складской недвижимости в г. Казани зафиксирован уровень вакантных площадей производственно-складского назначения на уровне 13%. Уровень вакантных помещений в качественных торговых центрах Казани составляет 27%. Доля вакантных качественных помещений офисного назначения составляет 15%.

Сроки экспозиции по объектам, сдаваемым в аренду, удлинились, и составляют до полугода (по данным компании Knight Frank).

11.4 *Рынок земельных участков под коммерческое строительство*

Количество выделяемых на рынке участков из числа государственных и муниципальных земель регулируется муниципальными органами, а это означает, что массового предложения земель на первичном рынке нет. Случаи приобретения земельных участков на первичном рынке, когда продавцом земли выступает муниципалитет, практически единичны. Поэтому девелоперы и частные лица все чаще обращаются ко вторичному земельному рынку.

Вторичный рынок земельных участков отличается небольшим количеством ликвидных предложений и несформированными, местами необоснованно высокими ценами. Освоение земли на вторичном рынке из-за ее высокой стоимости не всегда оказывается экономически выгодным проектом. Инвестору приобретение земельного участка на вторичном рынке, да еще и переведенного в нужную категорию или разрешенное использование, обходится намного дороже. Однако покупка земли на вторичном рынке выгодна с точки зрения экономии времени, а также тем, что земельный участок уже имеет необходимую категорию и целевое назначение. Фактически приобретается готовый объект с возможностью последующего строительства в короткие сроки.

Первичный же землеотвод (методом предварительного согласования места размещения объекта) обычно оформляют в случае какого-то целевого проекта, в котором требуется конкретный участок земли. На сегодняшний день для оформления первичного землеотвода требуются значительные административные и финансовые ресурсы. Он оправдан в том случае, когда на вторичном рынке нет адекватного предложения.

Кроме ценового фактора, достаточно юридических и технических моментов, которые могут повлиять на решение о покупке. Земельный участок может таить в себе массу “сюрпризов” для покупателя, например, вид разрешенного использования земельного участка или наличие коммуникаций, необходимых для строительства предполагаемого объекта. Так, приобретая участок в городе под строительство жилого дома или офисного центра, следует обратить внимание на документы, дающие право на строительство предполагаемого объекта.

Само собой разумеется, удачных, отвечающих всем требованиям участков сравнительно немного. Основные критерии, на которые ориентируется потребитель перед тем как заключить договор купли-продажи земельного участка, это близость к Казани, хорошая подъездная дорога, наличие коммуникаций, благоприятное окружение и подготовленные документы для оформления собственности.

В непосредственно представленном отчете сбор данных для проведения анализа земельных участков под коммерческую застройку производился из следующих источников:

-интернет-сайты: avito.ru, www.kazned.ru, www.tatestate.ru, www.irr.ru, www.tatre.ru, http://www.domofond.ru/, https://kazan.mlsn.ru/, https://kazan.cian.ru/ .

В целом, было проанализировано 128 предложений по продаже земельных участков. Эти данные были представлены по пяти основным зонам (исторический центр города, центральная часть города, транспортная магистраль, жилые и прочие районы, промышленная зона) в нижеследующей таблице. Стоит отметить, что к зоне «транспортная магистраль» относятся земельные участки, расположенные на 1-ой линии оживленной транспортной магистрали, по которой проходят интенсивные транспортные потоки и общественный транспорт (в 10-20 м от дороги), а к зоне «жилые и прочие районы» - участки, находящиеся в гуще жилой застройки. Участки в центральной части города и на магистралях представлены на рынке по наиболее высокой цене. По количеству предложений максимальное количество участков расположено в жилых зонах, что вполне объяснимо возможностью расширения городской черты, и свободной застройкой в отличие от центральных районов и транспортных магистралей. Количество предложений участков в ядре исторического центра города и транспортных магистралях значительно дефицитно по отношению к другим зонам. Зона производственно-складской застройки так же в настоящее время продолжает расти в объеме предложения в силу развитой промышленности города во времена советского строя, в результате дробления крупных промышленных объектов на более мелкие.

Таблица 11-9 Ценовые диапазоны на рынке земельных участков под коммерческую застройку в г. Казань

Зона месторасположения	Назначение земельного участка									Количество зем. уч-в в г. Казань, %
	Под коммерческое использование									
	Максимальная стоимость 1 кв.м, руб.			Минимальная стоимость 1 кв.м, руб.			Среднее значение за 1 кв.м., руб.			
	за 3 квартал 2018 г.	за 1 квартал 2019 г.	Изменение, %	за 3 квартал 2018 г.	за 1 квартал 2019 г.	Изменение, %	за 3 квартал 2018 г.	за 1 квартал 2019 г.	Изменение, %	за 1 квартал 2019 г.
Исторический центр города	52 632	52 632	0%	9 884	7 615	-23%	16 970	17 382	2%	20
Центральная часть города	28 788	25 000	-13%	8 182	6 806	-17%	16 077	14 387	-11%	20
Транспортная магистраль (1 линия)	22 727	20 000	-12%	7 900	7 130	-10%	12 011	10 964	-9%	13
Жилые и прочие районы	18 500	18 500	0%	3 200	2 323	-27%	8 870	9 036	2%	31
Промышленная зона	8 333	12 500	50%	536	536	0%	3 621	4 313	19%	44

Источник информации: расчеты Оценщика

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2018- 1 кв. 2019 г.г.

Таблица 11-10 Мониторинг цен на земельные участки под коммерческое использование на 01.03.2019г. в г.Казань

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 - 10	1,4 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	9,8 – 14,1 (макс. 22,5)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 19)*
Кировский	6 – 12,4	5 – 8 (мин. 3,2)*	1,5 – 3,5	1,1 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10 (мин.6, макс.17)*	5 – 18	3 – 5,6	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	3 – 6	4,1 – 5,6
Приволжский	9,8 – 14	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	8 – 12	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

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

11.5 *Обзор рынка коммерческой недвижимости в сегментах оцениваемого объекта на дату оценки.*

Оценщиком, на основании текущих предложений в сети интернет, был проведен анализ рыночных цен зданий и земельных участков в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в следующих таблицах.

Таблица 11-11 Предложение офисных зданий, Советский район, г. Казань

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Текст объявления	Отдельно стоящее здание 872 кв.м широкого спектра коммерческого использования с собственной парковкой . Земля под зданием и прилегающая территория - парковочная зона со шлагбаумом на 10-12 машин в собственности и включена в стоимость, 16 соток. Внутренние помещения с ремонтом. Ремонт в хорошем состоянии. Две лестницы для перемещений внутри здания. При входе в здание пропускная с турникетом, на первом и втором этаже кабинеты, несколько санузлов. Имеется отдельно стоящее складское помещение со стороны заднего двора. Прилегающая территория ухожена и благоустроена. Помещение полностью с долгосрочным арендатором.	Советский район, ул. Зур Урам, 1б. Отдельностоящее здание с земельным участком. Недвижимость широкого спектра коммерческого использования. Здание площадью 187 кв.м состоит из трёх этажей. Помещение разделено на кабинеты. Сделан ремонт. Земельный участок 410 кв.м. (земля под зданием и прилегающая территория-парковка) в собственности и огорожен забором. Видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей территории. Удобные подъездные пути, узнаваемое место, хорошая транспортная развязка.	Офисное здание по адресу: Аделя Кутуя, 50/9 четырёх этажное здание с эксплуатируемым подвалом. Все пять этажей (4 этажа и подвал) сданы в аренду под офисы. Два входа. Помещения оборудованы кондиционерами, противопожарной сигнализацией. Всё здание находится под круглосуточной охраной. Места общего пользования и наружный периметр здания под камерами видеонаблюдения. Коммуникации обновлены. Новый техпаспорт. Узаконены все перепланировки. земля в собственности, S = 280 кв.м. Здание S = 931 кв.м.	Продается офисное здание общей площадью 2200 кв.м. с участком 20 соток (все в собственности) 3 этажа, огороженная территория, собственная парковка на 35 автомобилей. В здании полностью сделан качественный ремонт. Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений 1500 кв.м. Всего 36 офисов от 17 до 55 кв.м. Все офисные помещения в данный момент сданы в аренду. Есть якорный арендатор, крупная федеральная компания, кот. занимает один этаж. Так же есть разрешение на возведение мансардного этажа, что позволит увеличить площадь сдаваемых помещений еще на 500 кв.м.
Тип объекта	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, ул. Н. Ершова, 57	г. Казань, ул. Зур Урам, 1б	г. Казань, ул. Аделя Кутуя, 50/9	г. Казань, ул. Космонавтов, 39а
Зона расположения	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	872,0	187,0	931,0	2 200,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	1 600	410,0	280	2 000,0
Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+
Выход на красную линию	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	36 000 000	9 500 000	40 000 000	80 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	41 284	50 802	42 965	36 364
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/164296897/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167644583/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1227236984	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2200_m_910584047

Таблица 11-12 Предложение административных зданий на продажу, центр города Казань

Наименования показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Место нахождения	г. Казань, ул. Московская, 42	г. Казань, ул. Островского, 57В	г. Казань, ул. Б.Красная, 55в	г. Казань, ул. Пушкина, 25
Физические и технические характеристики объекта недвижимости	Продаю отдельно стоящее здание в центре города с собственным земельным участком, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Московская, д. 42. Трехэтажное здание с цокольным этажом и антресолью относится к памятникам архитектуры. Проведена полная реконструкция в 2007 году с усилением несущих конструкций и заменой всех коммуникаций. Красивый легкоузнаваемый фасад здания из керамического кирпича. Общая площадь 492,6 кв.м., площадь земельного участка (в собственности) 417 кв.м., организована своя парковка. Здание находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Вода и канализация центральные, газовое отопление. Первая линия, несколько входных групп. По соседству находится огромная парковка для посетителей.	Продаем коммерческое помещение в центре г.Казани, на ул.Островского 57. 4-х этажное здание общей площадью 1617,2 кв.м. на земельном участке 11,1 сотки. У данного объекта есть хороший инвестиционный потенциал развития. Наличие удобной парковки на 25 мест, огороженная территория. В настоящее время используется как арендный бизнес, почти все помещения сданы в аренду. Центр Вахитовского района и деловой инфраструктуры города: напротив здания Парк тысячелетия Казани, рядом в 2 минутах ходьбы метро Площадь Тукая, озеро Кабан, Спортивный комплекс Баскет-Холл, Казанский инновационный университет и т.д.	Продается отдельно стоящее двухэтажное здание с летней террасой в центре города с собственным земельным участком, расположенное по адресу ул. Большая Красная, 55В. Здание общей площадью 206,3 кв.м., расположено на 1-ой линии оживленной парковой зоны с большим пешеходным и автомобильным трафиком! Здание построено в 2004 году, находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Продуманная планировка: хороший ремонт, имеется принудительная приточная вентиляция, система кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, интернет, телефония. Земельный участок под зданием площадью 143 кв.м. В СОБСТВЕННОСТИ. Очень удобные подъездные пути, хорошо просматривается с дороги.	Вахитовский район ул. Пушкина 25. 3-х этажное коммерческое помещение, оборудованное под офис, с арендаторами на всех 3-ех этажах, с ремонтом. Общая площадь 748,7 м² Площадь участка 0,05 га Преимущества: Здание расположено в центре Казани, в исторической части города. В офисе 30 рабочих кабинетов, на каждом этаже санузел. Отдельная входная группа и собственный паркинг на 10 машиномест, шлагбаум. Своя котельная с индивидуальным отоплением. Идеально подходит как под офис, так и под гостиницу, отель или хостел. Рядом улицы Карла Маркса, Большая Красная, Пушкина, Баумана. 1 собственник. Торг уместен.
Зона местоположения	историч центр	историч центр	историч центр	историч центр

Наименования показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Площадь строений, кв. м	492,6	1 617,2	206,3	748,7
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	417,0	1 110,0	143,0	500,0
Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	высококачественная/ хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Стоимость объекта, руб. с НДС	38 000 000	120 000 000	22 000 000	49 900 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	77 142	74 202	106 641	66 649
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_16172_m_ul_ostrovskogo_57_1260428244	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/186928967/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/191996450/

Таблица 11-13 Предложение торговых зданий на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Текст объявления	Продаю отдельностоящее здание 2440 кв.м. на земельном участке 975 кв.м. Стабильный арендный бизнес. В ближайшее время будет заключен договор аренды с федеральной продуктовой сетью. Первая линия густонаселенного жилого массива, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Напротив СТЦ Мега, в будущем станция 2-линии метрополитена. Несколько входных групп, возможно использование по частям и по этажам. Планировка без несущих перегородок, шаг колонн 6м .Электрическая мощность 250 кВт ,приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения. Идеально под продуктовый магазин, магазины одежды и обуви , бытовой химии, электротехники, салон красоты, медицинский центр ,учебный центр, детский клуб, офисы.	Продам торгово-офисный центр на улице Юлиуса Фучика 98А. Здание трехэтажное+цоколь. Общая площадь составляет 1554 кв.м. Земельный участок в собственности 1351 кв.м. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка! Здание на 100 % заполнено арендаторами. Успейте забронировать это предложение! На первом этаже арендаторы Магнит, срок договора 15 лет. На втором этаже Фикс Прайс, на 3 этаже офисы, в цоколе - салон мягкой мебели. Документы в полной готовности.	Продается объект состоящий из: 1.Двух автосалонов , S= 1079 и 4597 м²; 2.Земельный участок, S= 7517 м² Телекоммуникации: интернет, телефон, кабельное телевидение, спутниковое телевидение, охранная система. Коммуникации: электричество, вентиляция, кондиционер. Здание оборудовано диодным энергосберегающим освещением. Территория вокруг здания огороженная, со шлагбаумом. Объект находится на 1-й линии с высоким автомобильным трафиком. Возможно переоборудование под ТЦ (торговый центр).	Продается Торгово-Развлекательный центр в г. Казань! Адрес: Казань, ул. Мазита Гафури, 46. Состав имущества: - Нежилые помещения развлекательного комплекса, объекта незавершенного строительства (паркинга) с занимаемыми земельными участками): Нежилое помещение, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 29000 кв.м.; - Земельный участок, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 10000 кв.м. Развлекательный центр «FUN24»: ✔ Открытие: август 2014; ✔ Концепция: FUN24 представляет собой единое огромное пространство для отдыха и живого общения, в котором собран широкий ассортимент развлекательных услуг; ✔ Расчетная проходимость: более 400 000 чел. в год; ✔ Средняя посещаемость: 800 гостей в сутки; ✔ Вместимость: до 2 500 человек единовременно; ✔ Собственная парковка: 250 автомобилей + 50 в проработке.
Тип объекта	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, ул. Ак. Сахарова	г. Казань, ул. Ю. Фучика, 98а	г. Казань, просп. Победы, 214	г. Казань, ул. М. Гафури, 46
Зона расположения	жилая застройка	жилая застройка	трансп.магистраль	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	2 440,0	1 554,0	5 676,0	29 000,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	975	1 351	7 517	10 000
Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименование показателей	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	158 000 000	88 000 000	330 400 000	1 297 312 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	64 754	56 628	58 210	44 735
Источник информации	http://www.tatre.ru/db-prodazha-kommer_id8352467	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1554_m_ul_fuchika_98a_1168296635	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167168540/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_fun24_kazan_1253667467

Таблица 11-14 Предложение производственно-складских зданий на продажу

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Текст объявления	Продается производственно-складское здание площадью 605,8 кв.м на территории Бизнес-центра «Союз». Свободная планировка! Расположено в активной производственно-деловой зоне, напротив парка Урицкого, рядом с технополисом «Химград». К зданию прилегает земельный участок площадью 1000 кв.м. Удобные подъездные пути для малотоннажного грузового автотранспорта, стоянка для легковых автомобилей. Окружение: административные, офисные, складские и производственные объекты, технополис "Химград", жилые дома. Возможные варианты использования: производство, склады. Имеется собственная наземная парковка. Кадастровый номер: 16:50:200106:3.	Продается:1. Земельный участок в собственности площадью 2509 кв. метров разрешенное использование: занимаемы зданиями и сооружениями производственной базы (склад, здание холодильника - распределителя). Территория полностью заасфальтирована. 2. Здание (склад), назначение: нежилое 1- этажное, площадь 534 кв м . В здании установлена холодильная среднетемпературная камера площадью 137 кв м. 3. Здание холодильника - распределителя, назначение: нежилое, общая площадь 99,4 кв м. В здании установлена морозильная камера (-18 Гр. С) общей площадью 52 кв м. Электричество подведено - выделенная мощность 40 кВт. Отопление - индивидуальное. Имеется пандус под фуру, секционные ворота 2 шт. Кровля новая оцинковка. Полы ровные бетонные во всех зданиях. Имеется видеонаблюдение и сигнализация Территория охраняется ЧОП.	Продается склад овощехранилище с антресольным этажом офис. Удобное расположение, продуктовая база (рядом в 15 мин. ходьбы станции метро Аметьево, Горки, улицы Гвардейская, Зорге, Даурская, Бухарская, Родины). Земля:23 сотоки. На земле капитальные кирпичные здания. Офисная часть: 292 кв.м. Складской комплекс (неотапливаемый) 700 кв.м. Склад (неотапливаемые) 300 кв.м. Помещения для персонала, раздевалки, уборные, комната для переработки и фасовки продукций. температура зимой +5 , на летний период стоят кондиционеры. Высота потолков 5 метров. Все коммуникаций: свет,вода,канализация.	Здание 1730 кв. м. на участке под зданием 20 соток, одноэтажное кирпичное. Новая утеплённая крыша, установлены новые подъёмные 2 штуки, пластиковые с/п, идеальные промышленные полы. Высота потолков 5,5 м есть техническая возможность установить крае-балки, и 9 м. Электричество 220/380, 100 кВт, центральная вода, канализация, два санузла офис 30 кв. м . Идеально под производственно-складское назначение.
Тип объекта	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком
Место нахождения	Васильченко, 1к153А	г. Казань, ул. Родины	г. Казань, ул. Гвардейская	г. Казань, ул. М. Миля
Зона расположения	смешанная застройка	промзона	смешанная застройка	промзона

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Общая площадь, кв. м	605,8	633,0	1 359,0	1 730,0
Вид права на улучшения		собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000	2 509	2 300	2 000
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие коммуникаций/ отопления	отапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	отапливаемые
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Март 2019	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019
Цена предложения объекта-аналога, руб.	20 000 000	25 000 000	32 000 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	33 014	39 494	23 547	17 168
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_605.8_m_1492538908	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_633_m_1660667790	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1359_m_1591311435	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-258098164

11.6 *Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости*

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 11-15 Элементы сравнения для офисно-торговой недвижимости

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%
	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости.
	Этаж расположения	Наиболее привлекательным этажом расположения для торгово-офисных объектов является первый. Помещения в подвале и на втором и выше этажах дешевле первых этажей на 15-30%.
	Отдельный вход с улицы	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Офисные и торговые объекты предполагают наличие людей в помещениях, поэтому данный фактор для них не рассматривается в силу того, что наличие отопления и других инженерных коммуникаций является обязательным условием данного вида недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды справедливой и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

Одним из основных ценообразующих факторов является местоположение объектов. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако, в большинстве городов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Таблица 11-16 Значения территориальных коэффициентов

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

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный 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	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (стр.134).

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом, значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного входа на данную улицу, а не во двор.

Таблица 11-17 Значения корректировок на расположение относительно «красной линии»

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1800-na-krasnuyu-liniyu-komm

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуат

Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

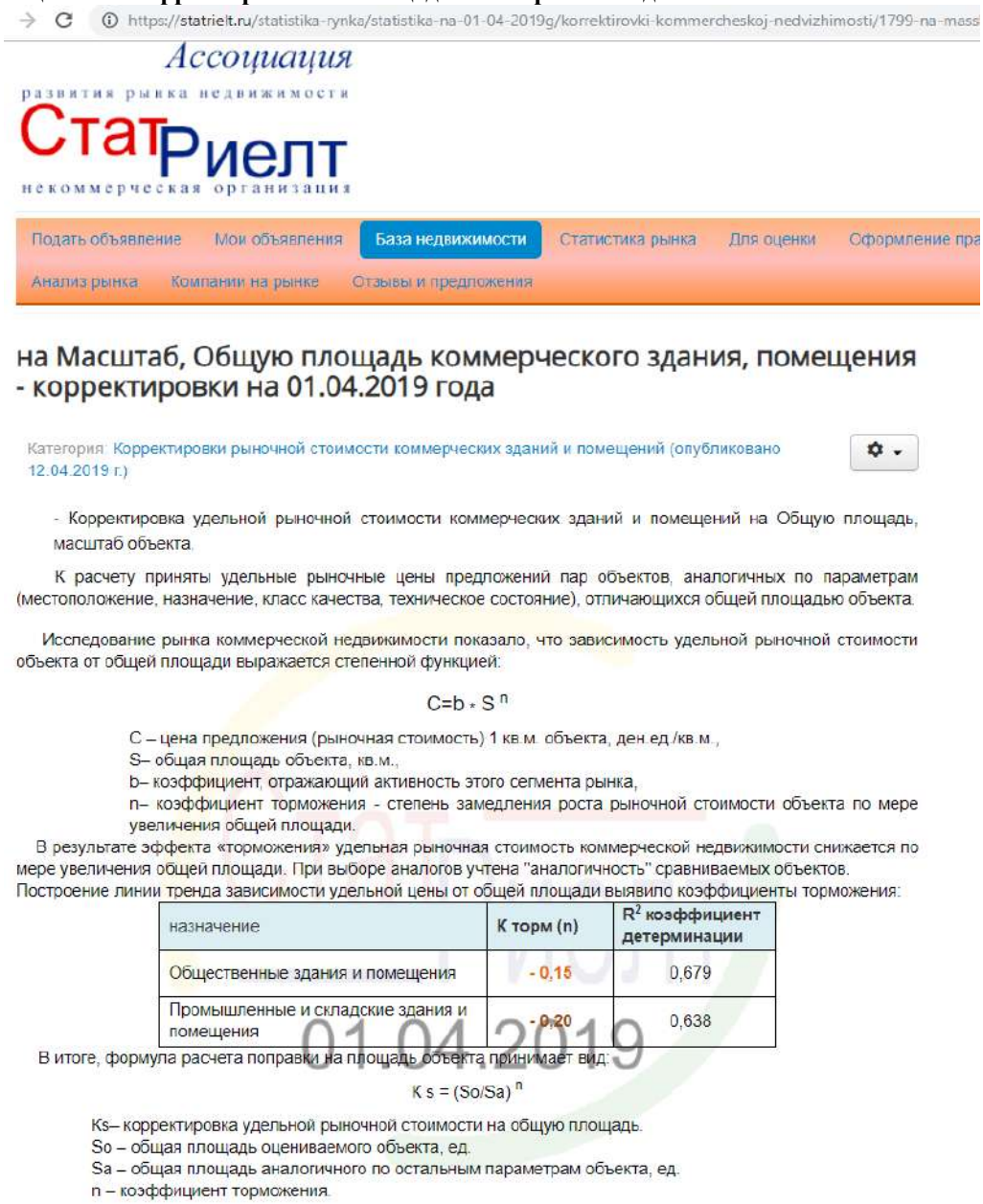
Итоги ррасчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информациииза истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	**0,74**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,85	**0,79**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	**0,93**
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,83	**0,80**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	**0,84**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	**0,95**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1800-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Площадь объекта является немаловажным ценообразующим фактором. Как правило, чем больше объект, тем меньше его стоимость за условную единицу (например, за 1 кв.м).

Таблица 11-18 Корректировка на площадь коммерческих зданий



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1799-na-mass

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление пра

Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.
Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,679
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,638

01.04.2019

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1799-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капитальном ремонте, период неиспользования здания.

Таблица 11-19 Корректировки на физическое состояние офисно-торговых зданий

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

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (стр.234).

Таблица 11-20 Корректировки на физическое состояние производственно-складских объектов

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

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (стр.227).

Состояние объекта в целом и наличие внутренней отделки также оказывает влияние на его стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, которые имеют простой ремонт, и отделка которых выполнена из более дешевых материалов. По данным Ассоциации «СтатРиэлт» (https://statrielt.ru/) приведена следующая классификация:

Таблица 11-21 Значение корректировок зависимости от вида и класса отделки

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kache

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав
Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии:

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	**0,90**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	**1,07**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	**1,17**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	**1,11**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Наличие инженерных коммуникаций, в частности отопления, является достаточно важным ценообразующим фактором производственно-складской недвижимости. На рынке такие объекты делятся на «тёплые» и «холодные», т.е. отапливаемые или нет. Возможность использования здания для различного вида производственных процессов значительно повышает стоимость объекта.

Таблица 11-22 Корректировки на наличие/ отсутствие отопления для производственно-складских объектов

усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (стр.198).

Скидки на торг для коммерческой недвижимости

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

По данным Ассоциации «СтатРиэлт» (https://statrielt.ru/) приведены результаты исследования, которое направлено, в том числе, и на определение поправок на уторгование:

Таблица 11-23 Скидки на торг коммерческой недвижимости

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	**0,94**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	**0,91**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	**0,89**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	**0,87**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	**0,89**
	Б. При аренде объектов			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	**0,96**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	**0,95**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,93**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Анализ ликвидности объекта

Инвесторы выбирают доходную недвижимость по двум основным критериям: хорошая доходность и высокая ликвидность. И если доходность позволяет заработать в процессе владения активом, то ликвидность определяет, насколько успешным будет выход из инвестиционного проекта.

Ликвидность — это характеристика активов, определяющая, насколько быстро они могут быть проданы по близкой к справедливой цене. Чем меньше времени требуется для продажи, тем выше ликвидность.

Количественной характеристикой является время справедливой экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости.

Справедливо и следующее правило: чем выше ликвидность, тем ниже доходность объекта. Большинство инвесторов предпочитают не высокодоходные, а высоколиквидные активы: последние можно быстрее превратить в «живые» деньги без убытков и длительного ожидания.

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

Самый ликвидный актив — это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию)

1. Деньги
2. Ценные бумаги
3. Ценные металлы
4. Недвижимость
5. Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов — это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;
- сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- фиксированное местоположение;
- цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- сложность оценки.

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	— близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры; — низкий криминогенный уровень и хорошая репутация района; — низкая безработица; — хорошая экология (близость парков, отсутствие на близлежащей территории промышленных объектов).
Ситуация на рынке	— превышение спроса над предложением; — высокая активность и хорошая ёмкость рынка (чем больше объектов продаётся, тем ликвиднее рынок); — доступность (объекты эконом-класса более ликвидны, чем элитная недвижимость); — устойчивость к снижению цен (снижение стоимости уменьшает ликвидность).
Характеристики объекта	— небольшой возраст и малая степень износа объекта (новостройки и реновированные объекты продаются лучше старых зданий); — удобство объекта (хороший вид из окна, комфортная планировка, высокие потолки, этаж выше первого); — обустроенность территории (наличие парковки, детской площадки).
Прочие факторы	— информационное сопровождение: чем больше покупатели знают об объекте, тем быстрее его можно продать и тем выше ликвидность; — сроки проведения due diligence (например, для складов процесс может занимать 4 недели, для торговых центров — до 12 недель); — сопутствующие расходы на оформление сделки (чем больше расходы, тем ниже ликвидность); — сезон продажи (весной и осенью на рынке больше объектов, чем зимой и летом).

Большое значение также имеет страна, в которой расположена недвижимость. Например, по данным консалтинговой компании DTZ, в 2014 году рынками с самой ликвидной коммерческой недвижимостью были признаны Великобритания, Швеция, Финляндия, Германия и Люксембург. Рынки с наименее ликвидными объектами — Россия, Украина, Дания, Эстония и Италия.

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Транио», квартиры на равновесном рынке держатся примерно две недели, коммерческие объекты — около трёх месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

- требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;
- меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;
- пользуется спросом у бóльшего круга покупателей.

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

1. Жильё
2. Стрит-ритейл в крупных городах
3. Торговые центры, отели
4. Офисы
5. Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины — быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время- и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

Таблица 11-24 Наблюдения НО Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт

https://statnelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ekt

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	**11**
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	9	**6**
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	**7**
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	**6**
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	8	**5**
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	**5**
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	6	13	**9**
8	**Нефтебазы**	9	27	**17**
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	**9**
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	**8**
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	**12**
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	**15**
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	10	**6**
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	4	13	**8**
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	**10**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	10	**6**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	**7**
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	12	**8**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных в таблице, средний срок экспозиции офисных и торговых зданий составил 6 месяцев, что гораздо ниже срока экспозиции производственных зданий (11 месяцев).

Согласно Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации российских банков, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11-25 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[9]

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Вывод: таким образом, ликвидность оцениваемых объектов в условиях сложившей экономической ситуации характеризуется как ниже средней и низкая.

[9] http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

II. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

IV. Использование традиционных подходов для определения справедливой стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа экспертов-оценщиков по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

V. Составление развёрнутого письменного отчета.

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ПОДХОДЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральными Стандартами Оценки при определении справедливой стоимости оцениваемого объекта должны быть использованы следующие подходы:

- ♦ затратный подход;
- ♦ сравнительный подход;
- ♦ доходный подход.

Применение каждого из подходов дает соответствующую величину стоимости. Оценщик вправе самостоятельно определить в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность справедливой информации, доступной для использования того или иного метода.

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

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

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

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Руководствуясь п.11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), который гласит: "При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком", мы пришли к выводу, что в данном отчете, при определении справедливой стоимости применимы два подхода: сравнительный и затратный.

Ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, доходный подход в данном отчете при оценке объекта оценки не применялся (п. 16 ФСО №1).

При определении стоимости сооружений, специальных вспомогательных объектов (например, котельная или канализационная станция и т.п.), а также объектов в неудовлетворительном состоянии был применен только затратный подход. Сравнительный подход для них не применялся в связи с отсутствием на рынке предложений о реализации объектов, подобных оцениваемым (п.13 ФСО №1).

Для помещений офисного и торгового назначения в условиях развитого рынка применим только сравнительный подход. Затратный подход не отражает реальную стоимость подобных объектов, кроме того, отсутствуют достоверные данные (объёмы зданий) для расчета затратным подходом (п. 20 ФСО №1).

13 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат принято придерживаться следующей последовательности действий (стадий):

1) *оценивается стоимость права на земельный участок;*
2) *рассчитывается полная восстановительная стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;*
3) *производится расчёт совокупного износа объекта недвижимости;*
4) *вычитается совокупный износ из издержек на воспроизводство или замещение имеющегося объекта недвижимости с целью получения итоговой стоимости воспроизводства или итоговой стоимости замещения;*
5) *расчет итоговой стоимости объекта путем сложения итоговой стоимости воспроизводства (замещения) и стоимости земельного участка.*

В данном отчете, в соответствии с заявлением заказчика, стоимость зданий определяется без учета стоимости земельного участка под ними.

Для расчёта полной восстановительной стоимости объекта недвижимости применяются следующие методы:

- *количественный;*
- *метод разбивки по компонентам и варианты этого метода (метод субподряда, разбивка по профилю работ, выделение затрат);*
- *метод сравнительной единицы.*

Первые два метода предполагают составление сводных, объектных и (или) локальных смет на объект оценки по текущим прямым расценкам на строительные материалы и строительно-монтажные работы.

При наличии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится на основе системы индексов цен на конечную строительную продукцию и укрупнённые виды строительных работ на дату оценки.

При использовании метода сравнительной единицы расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) обычно производится:

– на основе сравнения оцениваемого объекта с подобранными сопоставимыми объектами недвижимости, на которые имеется проектно-сметная и техническая документация;
– по сборникам укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, УПВС и пр.

Сопоставимые объекты выбираются по критерию значительной степени соответствия их технических характеристик оцениваемому объекту недвижимости.

За основу сравнения сопоставимых объектов, как правило, принимается показатель стоимости единицы строительного объёма (1м3) объекта недвижимости.

При отсутствии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится с использованием метода сравнительной единицы.

При использовании УПВС полная восстановительная стоимость (ПВС) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

ПВС = УС_69 х ОБ х И_69-84 х И_84-91 х И_91-ДО х ПП, (1)

где:

УС_69 - стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объём в м3;

И_69-84 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента;

И_84-91 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г.;

И_91-ДО - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1991г. в цены на дату оценки (Письмо Минрегиона России «Индексы изменения сметной стоимости СМР» №1289-СК/08 от 20.01.2010г. на 1 кв. 2010г.; на 1 кв. 2019г. утв. Минстрой России Письмо № 1408-ЛС/09 от 22.01.2019).

ПП – прибыль предпринимателя.

Дифференцированный коэффициент перехода из цен 1969г. в цены на дату оценки (без НДС): равен 124,82 где И_69-84 равен 1,16*1,03, И_84-91 равен 0,97*1,56, И_91-ДО равен =49,46*(6,77/4,85).

Здания, объемы которых превышают максимальное по аналогам на 20 куб. м и более оцениваются раздельно, та часть, которая равно максимальному объему, указанному в таблице, умножается на стоимость 1 куб. м, принятую по этой таблице, остальная часть объема, превышающая максимальный, переоценивается по той же стоимости 1 куб. м с применением К - 0,95, согласно «Общей части к сборникам УПВС».

При использовании сборников КО-ИНВЕСТ полная стоимость воспроизводства (замещения) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

ПВС = УС_2015 х ОБ х К_тер.х К_инфл. х ПП, (2)

где:

УС_2015 - стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах на 01.01.2015г. (сборник КО-ИНВЕСТ «Наследие-2015»);

ОБ - строительный объём (площадь) в м3 (м2);

К_тер. – территориальный коэффициент;

К_инфл. – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 1 января 2015 г., рассчитывается по формуле: К_инфл. = И_о / И_01.2015, где И_о и И_01.2015 – индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для 1 января 2015г.

Пп – прибыль предпринимателя.

Коэффициент перевода стоимости СМР в региональном разрезе на дату оценки из цен 01.01.2015 для РТ составляет:

1,050 =(156,07/128,407)*0,858*(8,517/8,461), для КС-1,

1,085 =(225,718/171,987)*0,821*(8,517/8,461), для КС-2,

где

156,07/128,407 и 225,718/171,987 - индекс цен на СМР для перехода из цен 01.01.2015г в цены на 01.01.2019г. (разд. 2.2 Сб. №90 и №106 Индексы цен в строительстве);

0,858; 0,821 – региональные коэффициенты (разд. 8.2 Сб. №106 Индексы цен в строительстве);

8,517/8,461 - изменение цен СМР (прогнозные индексы) из цен 01.01.2019г. в цены на дату оценки (апрель 2019г.) (разд. 2.1 Сб. №106 Индексы цен в строительстве).

Поскольку принятый аналог для расчета стоимости здания по ул. Мислaвского,16/16 имеет конструктивное различие (деревянные перекрытия), стоимость 1 кв.м оцениваемого

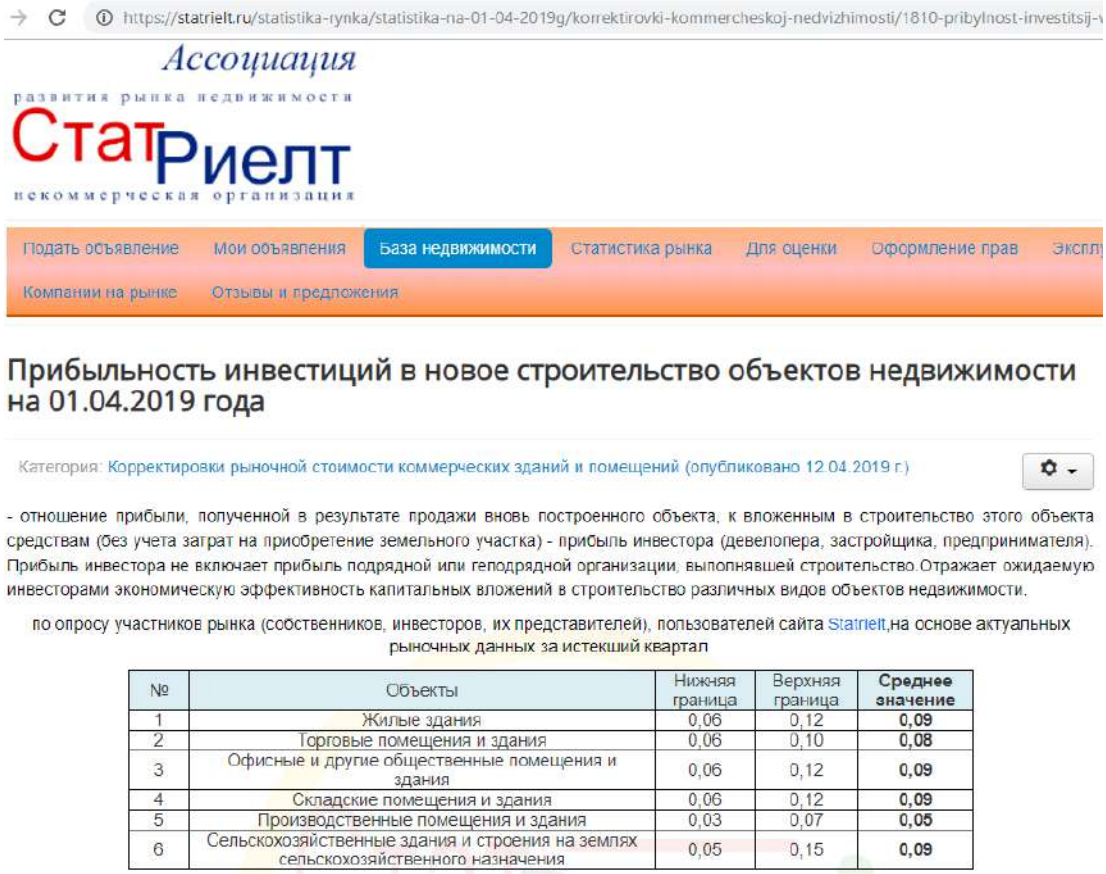
объекта была скорректирована на наличие ж/б перекрытий. Поправка составила 1793,38 руб. (=-1868,1+1868,1*1,96),

где 1868,1 руб. - доля стоимости перекрытий в стоимости здания, в соответствии с табл. А3.01.009 сборника Ко-Инвест «Наследие-2015»,

1,96 - поправочный коэффициент для ж/б перекрытий, согласно приложению к изданиям КО-ИНВЕСТ «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», 2014г.

Прибыль предпринимателя принимается на основании данных Ассоциации «СтатРиелт».

Таблица 13.1-1 Прибыль предпринимателя для недвижимости



№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,12	**0,09**
2	Торговые помещения и здания	0,06	0,10	**0,08**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,12	**0,09**
4	Складские помещения и здания	0,06	0,12	**0,09**
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	**0,05**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,05	0,15	**0,09**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1810-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Определение совокупного износа

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

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

В данной оценке для расчета совокупного износа объектов недвижимости применяется метод разбиения.

Метод разбиения предполагает разделение износа на три составляющие:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Под физическим износом здания следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов.

Физический износ объектов недвижимости представляет собой отложенный ремонт и оценивается экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госграждданстроя. Согласно п.1.2 "Общих положений" ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания.

Функциональный износ вызывается несоответствием объемно-планировочных или конструктивных решений сооружения существующим стандартам.

Внешний износ – утрата объектом своих потребительских качеств в связи с изменением его окружения. Внешний экономический износ, возникает вследствие воздействия разнообразных факторов, в число которых можно отнести изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и так далее. Расчет внешнего износа осуществляется в том случае, если из официальных источников известно о перспективах изменений внешнего окружения объекта оценки.

В нашем случае отсутствуют признаки функционального и внешнего износа.

Расчет физического износа объектов недвижимости приведен в таблице 9-3 Отчета.

Расчет внешнего износа осуществляется в том случае, если из официальных источников известно о перспективах изменений внешнего окружения объекта оценки.

В данном отчете расчет величины внешнего износа не производился.

Расчёт затрат на воспроизводство объектов недвижимости представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 13.1-2 Расчет затрат на воспроизводство объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	Дата ввода	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 (м2) в ценах на дату сборника в руб.	№№ сб., таб.	Дифф. коэффициент из цен сборника в цены на дату оценки (без НДС)	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога	Прибыль предприн имателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Устра-нимый износ (табл.9-3) %	Сумма устра-нимого износа, руб.	Стоимость воспроизводства объекта оценки, руб.
	ул. Гладилова											
1	Гладилова, 53, Нежилые помещения этажа 1: 1-26, 36-55, 86; этажа II: 1-23; этажа III: 1-32; антресоли этажа II: 1-7; междуэтажные: 1-3; этажа IV: 1-10; цок. этажа: 1; междуэтажные с пристроем: 1-4; тоннель: 1 Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1		114 331									**41 058 820**
-	I-III эт (лит.А2)	1930	85 330	7,3	сб.№14, таб.20	124,82	1,000	1,05	81 640 657	63,5	51 841 817	29 798 840
-	Тоннель (лит.А202)	1930	479	7,3	сб.№14, таб.20	124,82	1,000	1,05	458 529	63,5	291 166	167 363
-	венткорпус (лит.А31)венткорпус (лит.А31')галерейный корпус (лит. А225)галерея (лит. А225')	1985	28 521	7,3	сб.№14, таб.20	124,82	1,000	1,05	27 288 110	59,4	16 195 493	11 092 617
	ул. Мухамедьярова											
2	Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, лит.Г5, объект № 6	1967	2 005	13,0	сб.№9, таб.69	124,82	1,000	1,05	3 416 171	67,4	2 302 499	1 113 672
3	Мухамедьярова, 31, Производственное здание для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г18,Г6,Г7											**479 227**
-	Здание проходной с лабораторией (лит Г6, Г7)	1960	430	20,7	сб.№18, таб.56	124,82	1,000	1,05	1 166 597	69,5	810 785	355 812
-	Склад горючих масел (лит Г18)	-	200	11,4	сб.№18, таб.34	124,82	1,000	1,05	298 825	58,7	175 410	123 415
4	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, лит.Г3.	1967	26 947	15,5	сб.№9, таб.70	124,82	1,000	1,05	54 742 422	67,6	36 978 506	17 763 916
5	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г1, объект № 4	1967	5 636	9,3	сб.№9, таб.84	124,82	0,909	1,05	6 242 827	61,4	3 834 173	2 408 654
6	Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г, объект № 7	1967	1 230	15,50	сб.№19 таб.66	124,82	0,894	1,05	2 232 862	60,7	1 354 360	878 502
7	Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г2, объект № 1	н.д.	45	9,8	сб.№9, таб.84	124,82	0,909	1,05	52 528	62,6	32 876	19 652
	ул. Сибирский тракт, 34											
	Корпус №9, 9А											
12	Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9 (лит. А9,А9',А9")	1965	52 371	9,2	сб.№7, таб.8	124,82	1,000	1,05	63 148 143	66,6	42 056 663	21 091 480
13	Сибирский тракт, 34, Здание производственного	1968	58 113	9,2	сб.№7, таб.8	124,82	1,000	1,05	70 071 758	68,6	48 069 226	22 002 532

№ п/п	Наименование	Дата ввода	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 (м2) в ценах на дату сборника в руб.	№№ сб., таб.	Дифф. коэффициент из цен сборника в цены на дату оценки (без НДС)	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога	Прибыль предприн имателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Устра-нимый износ (табл.9-3) %	Сумма устра-нимого износа, руб.	Стоимость воспроизводства объекта оценки, руб.
	корпуса № 9А (лит. А9а, А9а')											
	Производственный корпус №14, лит. А14											
	Производственный корпус №14, лит. А14		**22 838**	13,9	сб.№7, таб.1	124,82	1,000	1,05	41 605 884	40,0	16 642 354	24 963 531
	общая площадь, кв.м/ стоимость 1 кв.м		**3 327,7**									**7 501,7**
	в том числе:											
14	Нежилые помещения, общей площадью 1335,8 кв.м, 1 этажа №1-12,25-32,32а,33-34,38,41,42,48-54, подвала №4, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14		1 335,8	7501,7								10 020 820
15	Нежилые помещения производственного корпуса №14, этаж 1, номера на поэтажном плане 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, общая площадь 542,7 м2, лит. А14, ул. Сибирский тракт, д.34		542,7	7501,7								4 071 193
16	Нежилые помещения 1 этажа, общей площадью 1449,2 кв.м, номера на поэтажном плане 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14		1 449	7501,7								10 871 517
	Прочие											
17	Нежилое здание (Канализационная насосная станция), 204,2 кв.м	1984	745	26,0	сб. 27, таб. 141	124,82	1,000	1,05	2 538 701	52,3	1 326 471	1 212 230
18	Нежилое здание (склад соли) лит. А5, 72,60 кв.м.	1965	449	8,7	сб. 27, таб. 108	124,82	0,810	1,05	414 699	60,6	251 123	163 576
19	Здание дизельной 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.	1984	722	11,1	сб. 8, таб. 106	124,82	0,990	1,05	1 039 866	47,5	494 199	545 667
20	Нежилое здание (котельная) (лит. А1,Г1-Г3, Г5-Г8)	1960	12 313						11 696 908	63,8	7 460 813	4 236 095
	часть 1		3 000	8,10	сб. 28, таб. 151	124,82	0,930	1,05	2 961 905			
	часть 2		9 313	7,70	сб. 28, таб. 151	124,82	0,930	1,05	8 735 003			
	ул. Нариманова, 40											
	Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63 (лит. А18, А33)	1940-2000	516									**4 485 930**
-	лит. А18	до 1940	2 592	17,0	сб.№1, таб.9	124,82	1,00	1,05	5 775 184	43,3	2 500 655	3 274 529
-	лит. А33	2000	516	25,0	сб.№1, таб.9	124,82	1,00	1,05	1 690 720	28,4	479 319	1 211 401
	общая площадь, кв.м/ стоимость 1 кв.м		**444,0**									**10 103,4**
	в том числе:											
50	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №10-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63		378,3									3 822 133
51	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-6 (механический цех, котельная с пристроем) (лит. А33)		65,7									663 796
	пос. Салмачи											

№ п/п	Наименование	Дата ввода	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 (м2) в ценах на дату сборника в руб.	№№ сб., таб.	Дифф. коэффициент из цен сборника в цены на дату оценки (без НДС)	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога	Прибыль предприн имателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Устра-нимый износ (табл.9-3) %	Сумма устра-нимого износа, руб.	Стоимость воспроизводства объекта оценки, руб.
52	Салмачи, Нежилые помещения, Гараж, 555,10кв.м. инв № 16171, лит.Г, объект № 1	д.н.п.	3 497	4,28	сб. 26, таб. 109	124,82	0,220	1,05	431 563	60,0	258 938	172 625
53	Салмачи, Нежилые помещения, Насосная и запруда, 28,90кв.м. инв № 17412, лит.А, объект №1	д.н.п.	119	18,1	сб.№37 таб. 86	124,82	0,100	1,05	28 230	60,0	16 938	11 292
54	Гараж для автотранспорта, назначение: нежилое, (лит. Д), г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23	1990	6 321	5,04	сб.№2, таб.116	124,82	1,000	1,05	4 175 401	48,2	2 010 456	2 164 946
	Центр											
55	Мислaвского, д.16/16, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2	1917	1 636	28231,38	Ко-Инвест "Наследие-2015", А3.01.009	1,050	0,908	1,09	47 983 985	29,6	14 199 448	33 784 537
56	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16, пом. 7	-	140	28231,38	Ко-Инвест "Наследие-2015", А3.01.009	1,050	0,908	1,09	4 107 148	29,6	1 215 389	2 891 758
57	Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 816,1 кв.м., инв.№1448, лит.1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Московская, д.66	1917	3 807,0	26438,00	Ко-Инвест "Наследие-2015", А3.01.009	1,085	0,160	1,09	19 069 609	70,0	13 348 726	5 720 883
	Сооружения											
1	Сооружение (резервуар хоз. противопожарной воды) V 1000 куб.м.лит.Р18, 258,70 кв.м.	1984	1 000	23,90	сб. 27, таб. 102	124,82	1,00	1,00	2 983 256	91,0	2 714 518	268 737
2	Сооружение (резервуар теплой воды V=250 куб. м., поз. 17) (лит. Р17), 72,0 кв.м.	1984	250	31,20	сб. 27, таб. 102	124,82	1,00	1,00	973 615	96,8	942 512	31 103
3	Сооружение (резервуар хозяйственной противопожарной воды V=1000 куб. м., поз. 19) (лит. Р19), 258,70 кв.м.	1984	1 000	23,90	сб. 27, таб. 102	124,82	1,00	1,00	2 983 256	91,0	2 714 518	268 737
4	Сооружение (резервуар умягченной воды V=500 куб. м., поз. 22) (лит. Р22), 177,70 кв.м.	1984	500	31,20	сб. 27, таб. 102	124,82	1,00	1,00	1 947 230	96,8	1 885 024	62 206
5	Сооружение (фонтан), общая площадь по наружному обмеру 177,4 кв.м, инв. № 20/70, лит. Г1, объект №20	-	1,00	513,00	сб.№12, таб.210	124,82	1,00	1,00	64 034	87,5	56 030	8 004
	ИТОГО:											**187 808 309**

13.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Исходя из обычаев делового оборота, в качестве единицы сравнения для сравнительного подхода на практике при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 $м^2$) сопоставимых объектов недвижимости (принятый Оценщиком в данном отчете) или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласований рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор справедливой стоимости объекта оценки.

Для расчёта стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом применяются следующие методы:

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Метод парных продаж теоретически является наиболее простым в применении, однако на практике используется достаточно редко. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В этом случае в качестве единиц сравнения используются валовой рентный мультипликатор (отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу) и общий коэффициент капитализации (отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене). Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- не всегда есть возможность получения достоверной справедливой и экономической информации (о доходах и расходах сопоставимых объектов);
- невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов;
- влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Метод сопоставимых продаж (метод сравнительного анализа продаж) наиболее распространен в российской оценочной практике, т.к. основан на рынке продаж недвижимости и доступности используемой информации при проведении оценки, поэтому в данном отчете при расчете стоимости сравнительным подходом использовался именно этот метод.

Процедура оценки при использовании подхода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

- изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода “сопоставимых пар”, регрессионного анализа долларовых и процентных поправок;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

б) условия финансирования (оплата с рассрочкой или единовременно за объект покупки в целом);

в) условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга);

г) дата продажи;

д) место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);

е) физические характеристики (износ, функциональная пригодность и т.п.);

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (позиции "а"-"г"), которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки (позиции "д"-"и"), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату , полученному после корректировок в первой группе ("а"-"г") в любом порядке.

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

При этом каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки.

Допустимы поправки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен объекту оценки.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым объектом. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения, опубликованные в периодических изданиях.

Для упрощения расчетов, объекты были сгруппированы по назначению и физическому состоянию.

На момент проведения оценки для офисных, производственно-складских, торговых зданий нами были выбраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки.

В процессе оценки нежилых зданий и помещений Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на земельный участок;
- на условия финансирования и продажи;
- на передаваемые права;
- на дату продажи;
- на место расположения;
- на площадь;
- на физическое состояние здания;
- на отделку;
- на наличие отопления (для производственно-складской недвижимости);
- на торг.

Все поправки, за исключением поправки на земельный участок, вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки. Поправка на земельный участок определялась в абсолютном выражении.

Поскольку, в данном случае согласно Задания на оценку определяется **стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка**, из стоимости преложений аналогов была вычтена стоимость земельного участка.

Поправка на земельный участок. Определялась как стоимость незастроенного земельного участка объектов-аналогов.

Средняя стоимость земельных участков в зависимости от зоны месторасположения представлена в разделе 11 Анализ рынка объекта оценки (таблица 11-9).

Таким образом, стоимость земельных участков для расчета поправки составила:

17382 руб./кв.м в историческом центре города,

10964 руб./кв.м на 1 линии транспортной магистрали,

9036 руб./кв.м в жилой застройке,

4313 руб./кв.м в промзоне.

Стоимость земли в смешанной застройке определялась как средняя между стоимостями в промзоне и жилой застройке и составила 6674 руб./кв.м.

Таким образом, поправка на земельный участок равна произведению площади земли аналога на среднюю стоимость земли в зависимости от зоны месторасположения аналога.

Корректировка на передаваемые права, на условия финансирования и на условия продажи. Корректировка на передаваемые права равна единице, поскольку передаются права собственности.

В современной экономике существует ряд способов финансирования сделок с недвижимостью, основной альтернативой единовременному выкупу за полную стоимость с оплатой денежными средствами, служат различные способы привлечения кредитных ресурсов, а также покупка в рассрочку. В данном случае нами рассматривается возможность единовременной продажи, а также условия выставления объектов на продажу, учитывают именно единовременные условия финансирования. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 1.

Условия продажи объектов аналогов и объекта оценки рыночные, когда объекты могут быть отчуждены 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. Поэтому корректировка на условия продажи равна 1.

Корректировка на дату продажи. Равна единице, поскольку все объекты-аналоги представлены на продажу с февраля по апрель 2019г., что приближено к дате оценки.

Корректировка на месторасположение. Месторасположение объекта недвижимости определяется земельным участком, и поскольку стоимость земли была вычтена из аналогов (в зависимости от зоны их расположения), поправка равна 1.

Корректировка на красную линию определяется согласно табл. 11-17 раздел 11 Отчета. Данная корректировка применялась лишь для аналога №3 при расчете офисных зданий, и составила 0,79.

Корректировка на физическое состояние применялась для зданий торгового назначения, а именно, корпусов №12 и №13. Данные объекты находятся в среднем удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт не проводился с момента постройки зданий, требуется ремонт инженерных коммуникаций, в отличие от объектов-аналогов, которые находятся в хорошем состоянии или новые. Согласно информации, приведенной в табл. 11-19 раздела 11 Отчета, поправка составила для 0,82 (=1/1,22).

Корректировка на вид (уровень) отделки проводилась в соответствии с табл. 11-21 раздела 11 Отчета.

Данная поправка применялась к аналогам при расчете стоимости торговых помещений корпуса №12 – оцениваемые помещения имеют простую отделку, а объекты-аналоги – улучшенную, поправка составила 0,93 (=1/1,07).

Также поправка применялась при расчете здания по ул. Мислявского, 16/16. Оцениваемые помещения имеют черновую отделку (коэфф. 0,9), аналоги №1,2,4 улучшенную (коэф. 1,07), аналог №3 высококачественную (коэф. 1,17). Таким образом, поправки составили 0,84 (=0,9/1,07) и 0,77 (=0,9/1,17) соответственно.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь определялась согласно информации, приведенной в разделе 11 «Анализ рынка» (табл. 11-18) по формуле:

$$K\,s = (So/Sa)^{-n},$$

где: So – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м,

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) объекта, кв.м,

n - коэффициент торможения, который равен -0,15 для общественных зданий и -0,20 для зданий производственно-складского назначения.

Корректировка на наличие/ отсутствие отопления принималась только для производственных объектов. Согласно данным, приведенным в табл. 11-22 разд. 11 Отчета, отношение цены неотапливаемого (холодного) объекта к цене объекта с отоплением равно 0,76. Таким образом, поправка для аналога №3 составила 1,32 (=1/0,76).

Также, при расчете стоимости производственных объектов к аналогу №2 применялась **поправка на наличие холодильных камер**. Данная поправка определялась на основании информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости», и составила 0,82 (=1/1,22).

Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (стр.219).

К оцениваемым помещениям подвала производственного назначения (корпус 13) применялась поправка на этаж, которая составила 0,88 для всех аналогов.

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплу
Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	**0,71**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	**0,82**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	**0,90**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	**0,86**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	**0,83**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	**1,05**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	**0,88**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	**0,93**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	**0,86**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка на торг в размере 0,95 для офисной и торговой недвижимости и 0,925 для производственно-складской недвижимости (как среднее между производственной 0,91 и складской 0,94). Данная корректировка принималась на основании информации, приведенной в табл. 11-23 раздела 11 Отчета.

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Исходя из целей настоящей оценки - для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности, полученные стоимости сравнительным подходом были очищены от НДС в размере 20%.

Результаты расчетов стоимости 1 кв.м помещений согласно назначения представлены ниже.

Таблица 13.2-1 Расчет стоимости офисных помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	офисные помещения, корпус №2	Отдельно стоящее здание 872 кв.м широкого спектра коммерческого использования с собственной парковкой . Земля под зданием и прилегающая территория - парковочная зона со шлагбаумом на 10-12 машин в собственности и включена в стоимость, 16 соток. Внутренние помещения с ремонтом. Ремонт в хорошем состоянии. Две лестницы для перемещений внутри здания. При входе в здание пропускная с турникетом, на первом и втором этаже кабинеты, несколько санузлов. Имеется отдельно стоящее складское помещение со стороны заднего двора. Прилегающая территория ухожена и благоустроена. Помещение полностью с долгосрочным арендатором.	Советский район, ул. Зур Урам, 1б. Отдельностоящее здание с земельным участком. Недвижимость широкого спектра коммерческого использования. Здание площадью 187 кв.м состоит из трёх этажей. Помещение разделено на кабинеты. Сделан ремонт. Земельный участок 410 кв.м. (земля под зданием и прилегающая территория-парковка) в собственности и огорожен забором. Видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей территории. Удобные подъездные пути, узнаваемое место, хорошая транспортная развязка.	Офисное здание по адресу: Аделя Кутуя, 50/9 четырёх этажное здание с эксплуатируемым подвалом. Все пять этажей (4 этажа и подвал) сданы в аренду под офисы. Два входа. Помещения оборудованы кондиционерами, противопожарной сигнализацией. Всё здание находится под круглосуточной охраной. Места общего пользования и наружный периметр здания под камерами видеонаблюдения. Коммуникации обновлены. Новый техпаспорт. Узаконены все перепланировки. земля в собственности, S = 280 кв.м. Здание S = 931 кв.м.	Продается офисное здание общей площадью 2200 кв.м. с участком 20 соток (все в собственности) 3 этажа, огороженная территория, собственная парковка на 35 автомобилей. В здании полностью сделан качественный ремонт. Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений 1500 кв.м. Всего 36 офисов от 17 до 55 кв.м. Все офисные помещения в данный момент сданы в аренду. Есть якорный арендатор, крупная федеральная компания, кот. занимает один этаж. Так же есть разрешение на возведение мансардного этажа, что позволит увеличить площадь сдаваемых помещений еще на 500 кв.м.
Тип объекта	Офисное здание без земельного участка	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, ул.Сиб.тракт, 34	г. Казань, ул. Н. Ершова, 57	г. Казань, ул. Зур Урам, 1б	г. Казань, ул. Аделя Кутуя, 50/9	г. Казань, ул. Космонавтов, 39а
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	7 503,2	872,0	187,0	931,0	2 200,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м	-	1 600	410,0	280	2 000,0
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	36 000 000	9 500 000	40 000 000	80 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	41 284	50 802	42 965	36 364
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	14 457 643	3 704 771	2 530 088	18 072 054
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	24 705	30 991	40 247	28 149
Источник информации	X	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/164296897/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167644583/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1227236984	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2200_m_910584047
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	23 469	29 441	38 235	26 742
На месторасположение	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	23 469	29 441	38 235	26 742
На площадь	X	**0,72**	**0,57**	**0,73**	**0,83**
Скорректированная цена	X	16 994	16 922	27 958	22 247
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**0,79**	**1,00**
Скорректированная цена	X	16 994	16 922	22 087	22 247

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
На физическое состояние здания	Х	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	Х	16 994	16 922	22 087	22 247
На вид отделки	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	16 994	16 922	22 087	22 247
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	Х	19 562			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	Х	16 302			

Таблица 13.2-2 Расчет стоимости офисных помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	офисные помещения, корпус №4	Отдельно стоящее здание 872 кв.м широкого спектра коммерческого использования с собственной парковкой . Земля под зданием и прилегающая территория - парковочная зона со шлагбаумом на 10-12 машин в собственности и включена в стоимость, 16 соток. Внутренние помещения с ремонтом. Ремонт в хорошем состоянии. Две лестницы для перемещений внутри здания. При входе в здание пропускная с турникетом, на первом и втором этаже кабинеты, несколько санузлов. Имеется отдельно стоящее складское помещение со стороны заднего двора. Прилегающая территория ухожена и благоустроена. Помещение полностью с долгосрочным арендатором.	Советский район, ул. Зур Урам, 1б. Отдельностоящее здание с земельным участком. Недвижимость широкого спектра коммерческого использования. Здание площадью 187 кв.м состоит из трёх этажей. Помещение разделено на кабинеты. Сделан ремонт. Земельный участок 410 кв.м. (земля под зданием и прилегающая территория-парковка) в собственности и огорожен забором. Видеонаблюдение по всему периметру здания и прилегающей территории. Удобные подъездные пути, узнаваемое место, хорошая транспортная развязка.	Офисное здание по адресу: Аделя Кутуя, 50/9 четырёх этажное здание с эксплуатируемым подвалом. Все пять этажей (4 этажа и подвал) сданы в аренду под офисы. Два входа. Помещения оборудованы кондиционерами, противопожарной сигнализацией. Всё здание находится под круглосуточной охраной. Места общего пользования и наружный периметр здания под камерами видеонаблюдения. Коммуникации обновлены. Новый техпаспорт. Узаконены все перепланировки. земля в собственности, S = 280 кв.м. Здание S = 931 кв.м.	Продается офисное здание общей площадью 2200 кв.м. с участком 20 соток (все в собственности) 3 этажа, огороженная территория, собственная парковка на 35 автомобилей. В здании полностью сделан качественный ремонт. Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений 1500 кв.м. Всего 36 офисов от 17 до 55 кв.м. Все офисные помещения в данный момент сданы в аренду. Есть якорный арендатор, крупная федеральная компания, кот. занимает один этаж. Так же есть разрешение на возведение мансардного этажа, что позволит увеличить площадь сдаваемых помещений еще на 500 кв.м.
Тип объекта	Офисное здание без земельного участка	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, ул.Сиб.тракт, 34	г. Казань, ул. Н. Ершова, 57	г. Казань, ул. Зур Урам, 1б	г. Казань, ул. Аделя Кутуя, 50/9	г. Казань, ул. Космонавтов, 39а

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	4 332,3	872,0	187,0	931,0	2 200,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м	-	1 600	410,0	280	2 000,0
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	36 000 000	9 500 000	40 000 000	80 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	41 284	50 802	42 965	36 364
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	14 457 643	3 704 771	2 530 088	18 072 054
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	24 705	30 991	40 247	28 149
Источник информации	X	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/164296897/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167644583/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1227236984	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2200_m_910584047
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	24 705	30 991	40 247	28 149
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	23 469	29 441	38 235	26 742
На месторасположение	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	23 469	29 441	38 235	26 742
На площадь	X	**0,79**	**0,62**	**0,79**	**0,90**
Скорректированная цена	X	18 453	18 375	30 359	24 157
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**0,79**	**1,00**
Скорректированная цена	X	18 453	18 375	23 984	24 157
На физическое состояние здания	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	18 453	18 375	23 984	24 157
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	18 453	18 375	23 984	24 157
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	21 242			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	17 702			

Таблица 13.2-3 Расчет стоимости торговых помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	торговые помещения, корпус 01	Продаю отдельностоящее здание 2440 кв.м. на земельном участке 975 кв.м. Стабильный арендный бизнес. В ближайшее время будет заключен договор аренды с федеральной продуктовой сетью. Первая линия густонаселенного жилого массива, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Напротив СТЦ Мега, в будущем станция 2-линии метрополитена. Несколько входных групп, возможно использование по частям и по этажам. Планировка без несущих перегородок, шаг колонн 6м .Электрическая мощность 250 кВт ,приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения. Идеально под продуктовый магазин, магазины одежды и обуви , бытовой химии, электротехники, салон красоты, медицинский центр ,учебный центр, детский клуб, офисы.	Продам торгово-офисный центр на улице Юлиуса Фучика 98А. Здание трехэтажное +цоколь. Общая площадь составляет 1554 кв.м. Земельный участок в собственности 1351 кв.м. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка! Здание на 100 % заполнено арендаторами. Успейте забронировать это предложение! На первом этаже арендаторы Магнит, срок договора 15 лет. На втором этаже Фикс Прайс, на 3 этаже офисы, в цоколе - салон мягкой мебели. Документы в полной готовности.	Продается объект состоящий из: 1.Двух автосалонов , S= 1079 и 4597 м²; 2.Земельный участок, S= 7517м² Телекоммуникации: интернет, телефон, кабельное телевидение, спутниковое телевидение, охранная система. Коммуникации: электричество, вентиляция, кондиционер. Здание оборудовано диодным энергосберегающим освещением. Территория вокруг здания огороженная, со шлагбаумом. Объект находится на 1-й линии с высоким автомобильным трафиком. Возможно переоборудование под ТЦ (торговый центр).	Продается Торгово-Развлекательный центр в г. Казань! Адрес: Казань, ул. Мазита Гафури, 46. Состав имущества: - Нежилые помещения развлекательного комплекса, объекта незавершенного строительства (паркинга) с занимаемыми земельными участками): Нежилое помещение, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 29000 кв.м.; - Земельный участок, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 10000 кв.м. Развлекательный центр «FUN24»: Открытие: август 2014; Концепция: FUN24 представляет собой единое огромное пространство для отдыха и живого общения, в котором собран широкий ассортимент развлекательных услуг; Собственная парковка: 250 автомобилей + 50 в проработке.
Тип объекта	Торговое здание без земельного участка	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком
Место нахождения	ул.Сиб.тракт	г. Казань, ул. Ак. Сахарова	г. Казань, ул. Ю. Фучика, 98а	г. Казань, просп. Победы, 214	г. Казань, ул. М. Гафури, 46
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	трансп.магистраль	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	18 422,1	2 440,0	1 554,0	5 676,0	29 000,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	975	1 351	7 517	10 000
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

© ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./ хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	158 000 000	88 000 000	330 400 000	1 297 312 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	64 754	56 628	58 210	44 735
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	8 810 126	12 207 673	82 416 111	90 360 272
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	61 143	48 772	43 690	41 619
Источник информации	X	http://www.tatre.ru/db-prodazha-kommer_id8352467	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1554_m_ul_fuchika_98a_1168296635	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167168540/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_fun24_kazan_1253667467
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	58 086	46 334	41 505	39 538
На месторасположение	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	58 086	46 334	41 505	39 538
На площадь	X	**0,74**	**0,69**	**0,84**	**1,07**
Скорректированная цена	X	42 892	31 975	34 786	42 323
На красную линию	X	**1,0**	**1,00**	**1,0**	**1,0**

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	42 892	31 975	34 786	42 323
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	42 892	31 975	34 786	42 323
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	42 892	31 975	34 786	42 323
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	37 994			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	31 662			

Таблица 13.2-4 Расчет стоимости торговых помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	торговые помещения, корпус 12	Продаю отдельностоящее здание 2440 кв.м. на земельном участке 975 кв.м. Стабильный арендный бизнес. В ближайшее время будет заключен договор аренды с федеральной продуктовой сетью. Первая линия густонаселенного жилого массива, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Напротив СТЦ Мега, в будущем станция 2-линии метрополитена. Несколько входных групп, возможно использование по частям и по этажам. Планировка без несущих перегородок, шаг колонн 6м .Электрическая мощность 250 кВт ,приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения. Идеально под продуктовый магазин, магазины одежды и обуви , бытовой химии, электротехники, салон красоты, медицинский центр ,учебный центр, детский клуб, офисы.	Продам торгово-офисный центр на улице Юлиуса Фучика 98А. Здание трехэтажное +цоколь. Общая площадь составляет 1554 кв.м. Земельный участок в собственности 1351 кв.м. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка! Здание на 100 % заполнено арендаторами. Успейте забронировать это предложение! На первом этаже арендаторы Магнит, срок договора 15 лет. На втором этаже Фикс Прайс, на 3 этаже офисы, в цоколе - салон мягкой мебели. Документы в полной готовности.	Продается объект состоящий из: 1.Двух автосалонов , S= 1079 и 4597 м²; 2.Земельный участок, S= 7517м² Телекоммуникации: интернет, телефон, кабельное телевидение, спутниковое телевидение, охранная система. Коммуникации: электричество, вентиляция, кондиционер. Здание оборудовано диодным энергосберегающим освещением. Территория вокруг здания огороженная, со шлагбаумом. Объект находится на 1-й линии с высоким автомобильным трафиком. Возможно переоборудование под ТЦ (торговый центр).	Продается Торгово-Развлекательный центр в г. Казань! Адрес: Казань, ул. Мазита Гафури, 46. Состав имущества: - Нежилые помещения развлекательного комплекса, объекта незавершенного строительства (паркинга) с занимаемыми земельными участками): Нежилое помещение, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 29000 кв.м.; - Земельный участок, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 10000 кв.м. Развлекательный центр «FUN24»: Открытие: август 2014; Концепция: FUN24 представляет собой единое огромное пространство для отдыха и живого общения, в котором собран широкий ассортимент развлекательных услуг; Собственная парковка: 250 автомобилей + 50 в проработке.
Тип объекта	Торговое здание без земельного участка	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Место нахождения	ул.Сиб.тракт/ Журналистов	г. Казань, ул. Ак. Сахарова	г. Казань, ул. Ю. Фучика, 98а	г. Казань, просп. Победы, 214	г. Казань, ул. М. Гафури, 46
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	трансп.магистраль	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	6 333,1	2 440,0	1 554,0	5 676,0	29 000,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	975	1 351	7 517	10 000
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	простая./ удовлетв.	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	158 000 000	88 000 000	330 400 000	1 297 312 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	64 754	56 628	58 210	44 735
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	8 810 126	12 207 673	82 416 111	90 360 272
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	61 143	48 772	43 690	41 619
Источник информации	X	http://www.tatre.ru/db-prodazha-kommer_id8352467	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1554_m_ul_fuchika_98a_1168296635	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167168540/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_fun24_kazan_1253667467
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	58 086	46 334	41 505	39 538
На месторасположение	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	58 086	46 334	41 505	39 538
На площадь	X	**0,87**	**0,81**	**0,98**	**1,26**
Скорректированная цена	X	50 343	37 530	40 829	49 674
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	50 343	37 530	40 829	49 674
На физическое состояние здания	X	**0,82**	**0,82**	**0,82**	**0,82**
Скорректированная цена	X	41 265	30 762	33 466	40 717
На вид отделки	X	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**0,93**
Скорректированная цена	X	38 565	28 749	31 277	38 053
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	34 161			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	28 468			

Таблица 13.2-5 Расчет стоимости торговых помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	торговые помещения, корпус 13	Продаю отдельностоящее здание 2440 кв.м. на земельном участке 975 кв.м. Стабильный арендный бизнес. В ближайшее время будет заключен договор аренды с федеральной продуктовой сетью. Первая линия густонаселенного жилого массива, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Напротив СТЦ Мега, в будущем станция 2-линии метрополитена. Несколько входных групп, возможно использование по частям и по этажам. Планировка без несущих перегородок, шаг колонн 6м .Электрическая мощность 250 кВт ,приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения. Идеально под продуктовый магазин, магазины одежды и обуви , бытовой химии, электротехники, салон красоты, медицинский центр ,учебный центр, детский клуб, офисы.	Продам торгово-офисный центр на улице Юлиуса Фучика 98А. Здание трехэтажное +цоколь. Общая площадь составляет 1554 кв.м. Земельный участок в собственности 1351 кв.м. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Своя парковка! Здание на 100 % заполнено арендаторами. Успейте забронировать это предложение! На первом этаже арендаторы Магнит, срок договора 15 лет. На втором этаже Фикс Прайс, на 3 этаже офисы, в цоколе - салон мягкой мебели. Документы в полной готовности.	Продается объект состоящий из: 1.Двух автосалонов , S= 1079 и 4597 м²; 2.Земельный участок, S= 7517м² Телекоммуникации: интернет, телефон, кабельное телевидение, спутниковое телевидение, охранная система. Коммуникации: электричество, вентиляция, кондиционер. Здание оборудовано диодным энергосберегающим освещением. Территория вокруг здания огороженная, со шлагбаумом. Объект находится на 1-й линии с высоким автомобильным трафиком. Возможно переоборудование под ТЦ (торговый центр).	Продается Торгово-Развлекательный центр в г. Казань! Адрес: Казань, ул. Мазита Гафури, 46. Состав имущества: - Нежилые помещения развлекательного комплекса, объекта незавершенного строительства (паркинга) с занимаемыми земельными участками): Нежилое помещение, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 29000 кв.м.; - Земельный участок, Вид права, доля в праве: Собственность. Общей площадью 10000 кв.м. Развлекательный центр «FUN24»: Открытие: август 2014; Концепция: FUN24 представляет собой единое огромное пространство для отдыха и живого общения, в котором собран широкий ассортимент развлекательных услуг; Собственная парковка: 250 автомобилей + 50 в проработке.
Тип объекта	Торговое здание без земельного участка	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком	Торговое здание с земельным участком
Место нахождения	ул.Сиб.тракт	г. Казань, ул. Ак. Сахарова	г. Казань, ул. Ю. Фучика, 98а	г. Казань, просп. Победы, 214	г. Казань, ул. М. Гафури, 46
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	трансп.магистраль	жилая застройка
Площадь строений, кв. м	11 383,2	2 440,0	1 554,0	5 676,0	29 000,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	975	1 351	7 517	10 000
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./ удовлетв.	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	158 000 000	88 000 000	330 400 000	1 297 312 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	64 754	56 628	58 210	44 735
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	8 810 126	12 207 673	82 416 111	90 360 272
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	61 143	48 772	43 690	41 619
Источник информации	X	http://www.tatre.ru/db-prodazha-kommer_id8352467	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1554_m_ul_fuchika_98a_1168296635	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167168540/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_fun24_kazan_1253667467
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	61 143	48 772	43 690	41 619
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	58 086	46 334	41 505	39 538
На месторасположение	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	58 086	46 334	41 505	39 538
На площадь	X	**0,79**	**0,74**	**0,90**	**1,15**
Скорректированная цена	X	46 104	34 370	37 391	45 492
На красную линию	X	**1,0**	**1,00**	**1,0**	**1,0**

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	46 104	34 370	37 391	45 492
На физическое состояние здания	X	**0,82**	**0,82**	**0,82**	**0,82**
Скорректированная цена	X	37 790	28 172	30 649	37 289
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	37 790	28 172	30 649	37 289
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	33 475			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	27 896			

Таблица 13.2-6 Расчет стоимости производственно-складских помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	производственно-складские помещения, корпус 14	Продается производственно-складское здание площадью 605,8 кв.м на территории Бизнес-центра «Союз». Свободная планировка! Расположено в активной производственно-деловой зоне, напротив парка Урицкого, рядом с технополисом «Химград». К зданию прилегает земельный участок площадью 1000 кв.м. Удобные подъездные пути для малотоннажного грузового автотранспорта, стоянка для легковых автомобилей. Окружение: административные, офисные, складские и производственные объекты, технополис "Химград", жилые дома. Возможные варианты использования: производство, склады. Имеется собственная наземная парковка. Кадастровый номер: 16:50:200106:3.	Продается:1. Земельный участок в собственности площадью 2509 кв. метров разрешенное использование: занимаемы зданиями и сооружениями производственной базы (склад, здание холодильника - распределителя). Территория полностью заасфальтирована. 2. Здание (склад), назначение: нежилое 1-этажное, площадь 534 кв м . В здании установлена холодильная среднетемпературная камера площадью 137 кв м. 3. Здание холодильника - распределителя, назначение: нежилое, общая площадь 99,4 кв м. В здании установлена морозильная камера (-18 Гр. С) общей площадью 52 кв м. Электричество подведено - выделенная мощность 40 кВт. Отопление - индивидуальное. Имеется пандус под фуру, секционные ворота 2 шт. Кровля новая оцинковка. Полы ровные бетонные во всех зданиях. Имеется видеонаблюдение и сигнализация Территория охраняется ЧОП.	Продается склад овощехранилище с антресольным этажом офис. Удобное расположение, продуктовая база (рядом в 15 мин. ходьбы станции метро Аметьево, Горки, улицы Гвардейская, Зорге, Даурская, Бухарская, Родины). Земля:23 сотоки. На земле капитальные кирпичные здания. Офисная часть: 292 кв.м. Складской комплекс (неотапливаемый) 700 кв.м. Склад (неотапливаемые) 300 кв.м. Помещения для персонала, раздевалки, уборные, комната для переработки и фасовки продукций. температура зимой +5 , на летний период стоят кондиционеры. Высота потолков 5 метров. Все коммуникаций: свет,вода,канализация.	Здание 1730 кв. м. на участке под зданием 20 соток, одноэтажное кирпичное. Новая утеплённая крыша, установлены новые подъёмные 2 штуки, пластиковые с/п, идеальные промышленные полы. Высота потолков 5,5 м есть техническая возможность установить крае-балки, и 9 м. Электричество 220/380, 100 кВт, центральная вода, канализация, два санузла офис 30 кв. м . Идеально под производственно-складское назначение.

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Тип объекта	Производственно-складское здание без земельного участка	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, ул.Сиб.тракт	Васильченко, 1к153А	г. Казань, ул. Родины	г. Казань, ул. Гвардейская	г. Казань, ул. Михаила Миля
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	промзона	смешанная застройка	промзона
Общая площадь, кв. м	3 327,7	605,8	633,0	1 359,0	1 730,0
Вид права на улучшения	собственность		собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	1 000	2 509	2 300	2 000
Вид права на земельный участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие коммуникаций/ отопления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	отапливаемые
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019
Цена предложения объекта-аналога, руб.	X	20 000 000	25 000 000	32 000 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	X	33 014	39 494	23 547	17 168
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	6 674 475	10 821 126	15 351 294	8 625 848
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	21 997	22 399	12 251	12 182
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_605.8_m_1492538908	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_633_m_1660667790	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1359_m_1591311435	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-258098164

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На торг	X	**0,925**	**0,925**	**0,925**	**0,925**
Скорректированная цена	X	20 347	20 720	11 332	11 268
На месторасположение (доступ)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	20 347	20 720	11 332	11 268
На наличие холодильных камер	X	**1,0**	**0,82**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	20 347	16 983	11 332	11 268
На площадь здания	X	**0,71**	**0,72**	**0,84**	**0,88**
Скорректированная цена	X	14 472	12 186	9 474	9 886
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	14 472	12 186	9 474	9 886
На наличие отопления	X	**1,00**	**1,00**	**1,32**	**1,00**
Скорректированная цена	X	14 472	12 186	12 465	9 886
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.		12 252			
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м (без НДС), руб.		10 210			

Таблица 13.2-7 Расчет стоимости производственно-складских помещений с использованием сравнительного подхода

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Описание объекта/ Текст объявления	помещения подвала, производственно-складское назначение, корпус 13	Продается производственно-складское здание площадью 605,8 кв.м на территории Бизнес-центра «Союз». Свободная планировка! Расположено в активной производственно-деловой зоне, напротив парка Урицкого, рядом с технополисом «Химград». К зданию прилегает земельный участок площадью 1000 кв.м. Удобные подъездные пути для малотоннажного грузового автотранспорта, стоянка для легковых автомобилей. Окружение: административные, офисные, складские и производственные объекты, технополис "Химград", жилые дома. Возможные варианты использования: производство, склады. Имеется собственная наземная парковка. Кадастровый номер: 16:50:200106:3.	Продается:1. Земельный участок в собственности площадью 2509 кв. метров разрешенное использование: занимаемы зданиями и сооружениями производственной базы (склад, здание холодильника - распределителя). Территория полностью заасфальтирована. 2. Здание (склад), назначение: нежилое 1-этажное, площадь 534 кв м . В здании установлена холодильная среднетемпературная камера площадью 137 кв м. 3. Здание холодильника - распределителя, назначение: нежилое, общая площадь 99,4 кв м. В здании установлена морозильная камера (-18 Гр. С) общей площадью 52 кв м. Электричество подведено - выделенная мощность 40 кВт. Отопление - индивидуальное. Имеется пандус под фуру, секционные ворота 2 шт. Кровля новая оцинковка. Полы ровные бетонные во всех зданиях. Имеется видеонаблюдение и сигнализация Территория охраняется ЧОП.	Продается склад овощехранилище с антресольным этажом офис. Удобное расположение, продуктовая база (рядом в 15 мин. ходьбы станции метро Аметьево, Горки, улицы Гвардейская, Зорге, Даурская, Бухарская, Родины). Земля:23 сотоки. На земле капитальные кирпичные здания. Офисная часть: 292 кв.м. Складской комплекс (неотапливаемый) 700 кв.м. Склад (неотапливаемые) 300 кв.м. Помещения для персонала, раздевалки, уборные, комната для переработки и фасовки продукций. температура зимой +5 , на летний период стоят кондиционеры. Высота потолков 5 метров. Все коммуникаций: свет,вода,канализация.	Здание 1730 кв. м. на участке под зданием 20 соток, одноэтажное кирпичное. Новая утеплённая крыша, установлены новые подъёмные 2 штуки, пластиковые с/п, идеальные промышленные полы. Высота потолков 5,5 м есть техническая возможность установить крае-балки, и 9 м. Электричество 220/380, 100 кВт, центральная вода, канализация, два санузла офис 30 кв. м . Идеально под производственно-складское назначение.
Тип объекта	Производственно-складское здание без земельного участка	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком	Производственно-складское здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, ул.Сиб.тракт	Васильченко, 1к153А	г. Казань, ул. Родины	г. Казань, ул. Гвардейская	г. Казань, ул. Михаила Миля
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	промзона	смешанная застройка	промзона
Общая площадь, кв. м	1 661,8	605,8	633,0	1 359,0	1 730,0
Вид права на улучшения	собственность		собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	1 000	2 509	2 300	2 000
Вид права на земельный участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние	удовлетворительн	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
здания	ое				
Наличие коммуникаций/ отопления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	отапливаемые
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019
Цена предложения объекта-аналога, руб.	X	20 000 000	25 000 000	32 000 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	X	33 014	39 494	23 547	17 168
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	6 674 475	10 821 126	15 351 294	8 625 848
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	21 997	22 399	12 251	12 182
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_605.8_m_1492538908	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_633_m_1660667790	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1359_m_1591311435	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-258098164
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	21 997	22 399	12 251	12 182
На торг	X	**0,925**	**0,925**	**0,925**	**0,925**
Скорректированная цена	X	20 347	20 720	11 332	11 268

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
На месторасположение (доступ)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	20 347	20 720	11 332	11 268
На наличие холодильных камер	X	**1,0**	**0,82**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	20 347	16 983	11 332	11 268
На площадь здания	X	**0,82**	**0,82**	**0,96**	**1,01**
Скорректированная цена	X	16 628	14 002	10 885	11 359
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	16 628	14 002	10 885	11 359
На этаж	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	14 633	12 322	9 579	9 996
На наличие отопления	X	**1,00**	**1,00**	**1,32**	**1,00**
Скорректированная цена	X	14 633	12 322	12 604	9 996
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.		12 389			
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м (без НДС), руб.		10 324			

Таблица 13.2-8 Расчет стоимости административных помещений (центр города) с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Место нахождения	г. Казань, ул. Мирославского, д.16/16	г. Казань, ул. Московская, 42	г. Казань, ул. Островского, 57В	г. Казань, ул. Б.Красная, 55в	г. Казань, ул. Пушкина, 25
Описание объекта/ Текст объявления	Административное здание, в стадии завершения реконструкции, требуется выполнение работ по внутренней отделке	Продаю отдельно стоящее здание в центре города с собственным земельным участком, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Московская, д. 42. Трехэтажное здание с цокольным этажом и антресолью относится к памятникам архитектуры. Проведена полная реконструкция в 2007 году с усилением несущих конструкций и заменой всех коммуникаций. Красивый легкоузнаваемый фасад здания из керамического кирпича. Общая площадь 492,6 кв.м., площадь земельного участка (в собственности) 417 кв.м., организована своя парковка. Здание находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Вода и канализация центральные, газовое отопление. Первая линия, несколько входных групп. По соседству находится огромная парковка для посетителей.	Продаем коммерческое помещение в центре г.Казани, на ул.Островского 57. 4-х этажное здание общей площадью 1617,2 кв.м. на земельном участке 11,1 сотки. У данного объекта есть хороший инвестиционный потенциал развития. Наличие удобной парковки на 25 мест, огороженная территория. В настоящее время используется как арендный бизнес, почти все помещения сданы в аренду. Центр Вахитовского района и деловой инфраструктуры города: напротив здания Парк тысячелетия Казани, рядом в 2 минутах ходьбы метро Площадь Тукая, озеро Кабан, Спортивный комплекс Баскет-Холл, Казанский инновационный университет и т.д.	Продается отдельно стоящее двухэтажное здание с летней террасой в центре города с собственным земельным участком, расположенное по адресу ул. Большая Красная, 55В. Здание общей площадью 206,3 кв.м., расположено на 1-ой линии оживленной парковой зоны с большим пешеходным и автомобильным трафиком! Здание построено в 2004 году, находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Продуманная планировка: хороший ремонт, имеется принудительная приточная вентиляция, система кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, интернет, телефония. Земельный участок под зданием площадью 143 кв.м. В СОБСТВЕННОСТИ. Очень удобные подъездные пути, хорошо просматривается с дороги.	Вахитовский район ул. Пушкина 25. 3-х этажное коммерческое помещение, оборудованное под офис, с арендаторами на всех 3-ех этажах, с ремонтом. Общая площадь 748,7 м² Площадь участка 0,05 га Преимущества: Здание расположено в центре Казани, в исторической части города. В офисе 30 рабочих кабинетов, на каждом этаже санузел. Отдельная входная группа и собственный паркинг на 10 машиномест, шлагбаум. Своя котельная с индивидуальным отоплением. Идеально подходит как под офис, так и под гостиницу, отель или хостел. 1 собственник. Торг уместен.
Тип объекта	Административное здание без земельного участка	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
Зона местоположения	историч центр	историч центр	историч центр	историч центр	историч центр
Площадь строений, кв. м	670,2	492,6	1 617,2	206,3	748,7
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	417,0	1 110,0	143,0	500,0
Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия

Наименования показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Отделка/Физическ. состояние зданий	черновая отделка/ хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	высококачественная/ хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
Стоимость объекта, руб. с НДС	X	38 000 000	120 000 000	22 000 000	49 900 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	X	77 142	74 202	106 641	66 649
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	7 248 488	19 294 535	2 485 692	8 691 232
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	62 427	62 271	94 592	55 040
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_16172_m_ul_ostrovskogo_57_1260428244	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/186928967/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/191996450/
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	62 427	62 271	94 592	55 040
На условия финансирования и продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	62 427	62 271	94 592	55 040
На дату продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	62 427	62 271	94 592	55 040
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	59 306	59 158	89 862	52 288
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	59 306	59 158	89 862	52 288
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	59 306	59 158	89 862	52 288

Наименования показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
На физическое состояние здания	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	59 306	59 158	89 862	52 288
На отделку	X	**0,84**	**0,84**	**0,77**	**0,84**
Скорректированная цена	X	49 883	49 759	69 125	43 981
На площадь здания	X	**0,95**	**1,14**	**0,84**	**1,02**
Скорректированная цена	X	47 632	56 788	57 927	44 718
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	51 766			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	43 138			
Стоимость объекта оценки, руб.	X	**28 911 088**			
в том числе:					
Мислaвского, д.16/16, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2	615,5	26 551 439			
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16, пом. 7	54,7	2 359 649			

Таблица 13.2-9 Сводный расчет стоимости объектов недвижимости, определенной с использованием сравнительного подхода

Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Стоимость 1 м2 объекта, руб.	Стоимость объекта, руб.
ул. Гладилова			
Гладилова, 53, Нежилые помещения этажа 1: 1-26, 36-55, 86; этажа II: 1-23; этажа III: 1-32; антресоли этажа II: 1-7; междуэтажные: 1-3; этажа IV: 1-10; цок. этажа: 1; междуэтажные с пристроем: 1-4; тоннель: 1 Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1	18 450,7	-	-
ул. Мухамедьярова			
Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, лит.Г5, объект № 6	344,3	-	-
Мухамедьярова, 31, Производственное здание для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г18,Г6,Г7	132,3	-	-
Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, лит.Г3.	5 469,9	-	-
Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г1, объект № 4	1 244,0	-	-
Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г, объект № 7	237,0	-	-
Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г2, объект № 1	11,5	-	-
ул. Сибирский тракт, 34			
Корпус № 2, лит. А2, А2'			
Сибирский тракт, 34, Нежилое здание (производственный комплекс № 2) лит. А2, А2', площадь 6001,7 кв.м.	6 001,7	16 302	**97 839 713**
Сибирский тракт, 34, Нежилые помещения мансардного этажа, общей площадью 1501,5 кв.м, №№1-78, корпус №2	1 501,5	16 302	**24 477 453**
Корпус №4, лит. А4			
Помещения цокольного этажа (кор.4) № 1,1а,2,2а,3-11,11а,11б,11в,11г,11д,12-20,20а, 20б, 21, 22, 22а, 23-30, 30а, 31-80, общей площадью 2338,2 кв.м	2 338,2	17 702	**41 390 816**
Нежилые помещения (корпус 4) 1эт.№ 1-5,5а,б,в,6-13,22 между 1 и 2 эт. №№24,28-30	1 994,1	17 702	**35 299 558**
Корпус №9, 9А			
Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9 (лит. А9,А9',А9'')	6 292,2	-	-
Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9А (лит. А9а, А9а')	7 622,9	-	-
Производственный корпус №14, лит. А14			
Нежилые помещения, общей площадью 1335,8 кв.м, 1 этажа №1-12,25-32,32а,33-34,38,41,42,48-54, подвала №4, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14	1 335,8	10 210	**13 638 518**
Нежилые помещения производственного корпуса №14, этаж 1, номера на поэтажном плане 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, общая площадь 542,7 м2, лит. А14, ул. Сибирский тракт, д.34	542,7	10 210	**5 540 967**
Нежилые помещения 1 этажа, общей площадью 1449,2 кв.м, номера на поэтажном плане 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14	1 449,2	10 210	**14 796 332**
Прочие			
Нежилое здание (Канализационная насосная станция), 204,2 кв.м	204,2	-	-
Нежилое здание (склад соли) лит. А5, 72,60 кв.м.	72,6	-	-
Здание дизельной 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.	145,0	-	-
Нежилое здание (котельная) (лит. А1,Г1-Г3, Г5-Г8)	1 462,5	-	-
Корпус №12			
Нежилое помещение, общая площадь 6333,1 кв.м, пом.24,26,27,28а,32-37,45-86,91;1,30-48,52,52а,69-78, этаж 1, этаж 2, РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Журналистов,д.34и, кад. № 16:50:050202:252	6 333,1	28 468	**180 290 691**

Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Стоимость 1 м2 объекта, руб.	Стоимость объекта, руб.
Торговый комплекс (главный корпус 01) (лит. А)			
Помещение № 1030, назначение: нежилое, общая площадь 35,5 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 14,15,16, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:277	35,5	31 662	**1 124 001**
Помещение № 1029, назначение: нежилое, общая площадь 266,2 кв.м., этаж №1, подвал № 1, номера на поэтажном плане 1эт. №№ 81-85; подвал №№1,2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:281	266,2	31 662	**8 428 424**
Помещение № 1001 (главный корпус 01), назначение: нежилое, общая площадь 2412,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 66а,67-80,86-118,118а.120,128,129,131, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:172	2 412,5	31 662	**76 384 575**
Помещение № 1024, назначение: нежилое, общая площадь 798,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 21,25,27,32,34,34а,34б,34в,34г,34д,35,35а,35б,36,37,38,39,40,43, 53,53а,53б,53в,53г,53д,49а,49б,49г,49д,49е,49ж,49и,49к,49л,49 н,49о,49п,49р, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:280	798,6	31 662	**25 285 273**
Помещение № 1025, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 44,45,46,47,48, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:278	84,8	31 662	**2 684 938**
Помещение № 1026, назначение: нежилое, общая площадь 1595,2 кв.м.,, этаж 1, номера на поэтажном плане № 49, 49/1, 49/2, 55, 55/1, 55/2, 56, 60, 61,62, 63, 64, 64/1, 64/2, 65, 66б, 130., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34.	1 595,2	31 662	**50 507 222**
Помещение № 1027, назначение: нежилое, общая площадь 23,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 119, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:279	23,8	31 662	**753 556**
Помещение № 1028, назначение: нежилое, общая площадь 345,6 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане 1эт. №№50,51,52,58,58; 2 эт.№№12-25, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:283	345,6	31 662	**10 942 387**
Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	1 941,9	31 662	**61 484 438**
Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	1 941,9	31 662	**61 484 438**
Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:329, общая долевая собственность, доля в праве 60/100	2 336,9	31 662	**73 992 194**
Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:00596:001:0003, общая долевая собственность, доля в праве 40/100	1 558,0	31 662	**49 328 130**
Нежилое помещение (главный корпус 01), №29,31,32 общая площадь 1193,40 кв.м. этаж 2	1 193,4	31 662	**37 785 431**
Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 1-11,26,27,33-38,38а,б,в,г,д,е,39-39а,40-42,42а,б,в,43; 1441,2 кв.м.	1 441,2	31 662	**45 631 274**
Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 28,30,44,45; 400,30 кв.м.	400,3	31 662	**12 674 299**
Нежилые помещения (главный корпус 01), 3-этажа №№ 1-18,20-33; 1465 кв.м.	1 465,0	31 662	**46 384 830**
Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №11; 467 кв.м.	467,0	31 662	**14 786 154**
Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №№ 1-10,12; 114,30 кв.м.	114,3	31 662	**3 618 967**

Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Стоимость 1 м2 объекта, руб.	Стоимость объекта, руб.
Нежилые помещения (корпус №13-13а), лит. А13, А13'			
Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3-8, 11-15, 1002,3 кв.м.	1 002,3	27 896	**27 960 161**
Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 16-21, 21а, 21б, 21в, 21г, 21д, 22-35, 515,3 кв.м.	515,3	27 896	**14 374 809**
Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:25868:002:0004, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	1 284,0	27 896	**35 817 069**
Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:312, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	1 284,0	27 896	**35 817 069**
Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 51-82,83,84 634,1 кв.м., этаж 1	634,1	27 896	**17 688 854**
Нежилое помещение, 2 эт. (кор 13-13а) № 26,26а,27-29,29а,31-35,42,43; 3070,5 кв.	3 070,5	27 896	**85 654 668**
Нежилое помещение, 2 эт. (корпус 13-13а) № 22-25; 104,0 кв.м., объект № 2, часть № 8	104,0	27 896	**2 901 184**
Нежилые помещения, (корпус 13-13а) 3019,8 кв.м. 2 эт, 3-эт, 4-эт, 5-эт	3 019,8	27 896	**84 240 341**
Нежилые помещения, 1 эт. (корпус 13-13а) № 36-48,50; 469,30 кв.м, объект №2,част	469,3	27 896	**13 091 593**
Нежилые помещения подвала №№1-54, 1661,8 кв.м, объект №2, часть №10 (корпус 13-13а)	1 661,8	10 324	**17 156 423**
ул. Нариманова, 40			
Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №10-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63	378,3	-	**-**
Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-6 (механический цех, котельная с пристроем) (лит. А33)	65,7	-	**-**
пос. Салмачи			
Салмачи, Нежилые помещения, Гараж, 555,10кв.м. инв № 16171, лит.Г, объект № 1	555,1	-	**-**
Салмачи, Нежилые помещения, Насосная и запруда, 28,90кв.м. инв № 17412, лит.А, объект №1	28,9	-	**-**
Гараж для автотранспорта, назначение: нежилое, (лит. Д), г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23	1 074,9	-	**-**
Центр			
Мирославского, д.16/16, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2	615,5	43 138	**26 551 439**
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16, пом. 7	54,7	43 138	**2 359 649**
Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 816,1 кв.м., инв.№1448, лит.1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Московская, д.66	816,1	-	-
ИТОГО по зданиям:			**1 360 167 837**

14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применяемых подходов к единой итоговой средневзвешенной величине справедливой стоимости оцениваемого объекта.

По мнению оценщиков, в условиях развитого рынка недвижимости, наиболее достоверные результаты получаются при применении подхода сопоставимых продаж. В том случае, когда применение сравнительного подхода не представляется возможным, использовался затратный подход.

В данном отчете при согласовании итоговой стоимости объектов оценки применялись следующие удельные веса: для объектов, рассчитанных одним подходом - затратным или сравнительным, вес подхода равен 1,0; для объектов. Для объектов, рассчитанных двумя подходами, веса распределились следующим образом: в условиях развитого рынка сравнительному подходу присваивается наибольший вес 0,8, т.к. он дает наиболее точные результаты. Затратному подходу присваивается меньший вес 0,2.

Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл.14.1.

Таблица 14-1 – Согласование результатов оценки

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округления, без НДС), руб.
	Удельный вес 1	***1,00***	***-***	***-***	***1,00***	
	Удельный вес 2	***-***	***1,00***	***-***	***1,00***	
	Удельный вес 3	***0,20***	***0,80***		***1,00***	
	ул. Гладилова					
1	Гладилова, 53, Нежилые помещения этажа 1: 1-26, 36-55, 86; этажа II: 1-23; этажа III: 1-32; антресоли этажа II: 1-7; междуэтажные: 1-3; этажа IV: 1-10; цок. этажа: 1; междуэтажные с пристроем: 1-4; тоннель: 1 Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1	41 058 820	-	-	41 058 820	**41 059 000**
	ул. Мухамедьярова					
2	Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, лит.Г5, объект № 6	1 113 672	-	-	1 113 672	**1 114 000**
3	Мухамедьярова, 31, Производственное здание для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г18,Г6,Г7	479 227	-	-	479 227	**479 000**
4	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, лит.Г3.	17 763 916	-	-	17 763 916	**17 764 000**
5	Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г1, объект № 4	2 408 654	-	-	2 408 654	**2 409 000**
6	Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г, объект № 7	878 502	-	-	878 502	**879 000**
7	Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г2, объект № 1	19 652	-	-	19 652	**20 000**
	ул. Сибирский тракт, 34					
	Корпус № 2, лит. А2, А2'					
8	Сибирский тракт, 34, Нежилое здание (производственный комплекс № 2) лит. А2, А2', площадь 6001,7 кв.м.	-	97 839 713	-	97 839 713	**97 840 000**
9	Сибирский тракт, 34, Нежилые помещения мансардного этажа, общей площадью 1501,5 кв.м, №№1-78, корпус №2	-	24 477 453	-	24 477 453	**24 477 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-взвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округления, без НДС), руб.
	Корпус №4, лит. А4					
10	Помещения цокольного этажа (кор.4) № 1,1а,2,2а,3-11,11а,11б,11в,11г,11д,12-20,20а, 20б, 21, 22, 22а, 23-30, 30а, 31-80, общей площадью 2338,2 кв.м	-	41 390 816	-	41 390 816	**41 391 000**
11	Нежилые помещения (корпус 4) 1эт.№ 1-5,5а,б,в,6-13,22 между 1 и 2 эт. №№24,28-30	-	35 299 558	-	35 299 558	**35 300 000**
	Корпус №9, 9А					
12	Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9 (лит. А9,А9',А9")	21 091 480	-	-	21 091 480	**21 091 000**
13	Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9А (лит. А9а, А9а')	22 002 532	-	-	22 002 532	**22 003 000**
	Производственный корпус №14, лит. А14					
14	Нежилые помещения, общей площадью 1335,8 кв.м, 1 этажа №1-12,25-32,32а,33-34,38,41,42,48-54, подвала №4, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14	10 020 820	13 638 518	-	12 914 978	**12 915 000**
15	Нежилые помещения производственного корпуса №14, этаж 1, номера на поэтажном плане 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, общая площадь 542,7 м2, лит. А14, ул. Сибирский тракт, д.34	4 071 193	5 540 967	-	5 247 012	**5 247 000**
16	Нежилые помещения 1 этажа, общей площадью 1449,2 кв.м, номера на поэтажном плане 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, ул. Сибирский тракт, д. 34, корпус №14	10 871 517	14 796 332	-	14 011 369	**14 011 000**
	Прочие					
17	Нежилое здание (Канализационная насосная станция), 204,2 кв.м	1 212 230	-	-	1 212 230	**1 212 000**
18	Нежилое здание (склад соли) лит. А5, 72,60 кв.м.	163 576	-	-	163 576	**164 000**
19	Здание дизельной 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.	545 667	-	-	545 667	**546 000**
20	Нежилое здание (котельная) (лит. А1,Г1-Г3, Г5-Г8)	4 236 095	-	-	4 236 095	**4 236 000**
	Корпус №12					
21	Нежилое помещение, общая площадь 6333,1 кв.м, пом.24,26,27,28а,32-37,45-86,91;1,30-48,52,52а,69-78, этаж 1, этаж 2, РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Журналистов,д.34и, кад. № 16:50:050202:252	-	180 290 691	-	180 290 691	**180 291 000**
	Торговый комплекс (главный корпус 01) (лит. А)					
22	Помещение № 1030, назначение: нежилое, общая площадь 35,5 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане 14,15,16, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:277	-	1 124 001	-	1 124 001	**1 124 000**
23	Помещение № 1029, назначение: нежилое, общая площадь 266,2 кв.м., этаж №1, подвал № 1, номера на поэтажном плане 1эт. №№ 81-85; подвал №№1,2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:281	-	8 428 424	-	8 428 424	**8 428 000**
24	Помещение № 1001 (главный корпус 01), назначение: нежилое, общая площадь 2412,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 66а,67-80,86-118,118а.120,128,129,131, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:172	-	76 384 575	-	76 384 575	**76 385 000**
25	Помещение № 1024, назначение: нежилое, общая площадь 798,6 кв.м., этаж 1, номера	-	25 285 273	-	25 285 273	**25 285 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-взвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округления, без НДС), руб.
	на поэтажном плане 21,25,27,32,34,34а,34б,34в,34г,34д,35,35а,35б,36,37,38,39,40,43,53,53а,53б,53в,53г,53д,49а,49б,49г,49д,49е,49ж,49и,49к,49л,49н,49о,49п,49р, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:280					
26	Помещение № 1025, назначение: нежилое, общая площадь 84,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 44,45,46,47,48, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:278	-	2 684 938	-	2 684 938	**2 685 000**
27	Помещение № 1026, назначение: нежилое, общая площадь 1595,2 кв.м.,, этаж 1, номера на поэтажном плане № 49, 49/1, 49/2, 55, 55/1, 55/2, 56, 60, 61,62, 63, 64, 64/1, 64/2, 65, 66б, 130., адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34.	-	50 507 222	-	50 507 222	**50 507 000**
28	Помещение № 1027, назначение: нежилое, общая площадь 23,8 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 119, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:279	-	753 556	-	753 556	**754 000**
29	Помещение № 1028, назначение: нежилое, общая площадь 345,6 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане 1эт. №№50,51,52,58,58; 2 эт.№№12-25, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34. Кад.№ 16:50:050202:283	-	10 942 387	-	10 942 387	**10 942 000**
30	Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	-	61 484 438	-	61 484 438	**61 484 000**
31	Нежилое помещение №13 (главный корпус 01), общая площадь 3883,80 кв.м, этаж 4, объект №5, часть №9, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:050202:348, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	-	61 484 438	-	61 484 438	**61 484 000**
32	Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:329, общая долевая собственность, доля в праве 60/100	-	73 992 194	-	73 992 194	**73 992 000**
33	Нежилое помещение №19 (главный корпус 01), общая площадь 3894,90 кв.м, этаж 3, объект №1, часть №3, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:00596:001:0003, общая долевая собственность, доля в праве 40/100	-	49 328 130	-	49 328 130	**49 328 000**
34	Нежилое помещение (главный корпус 01), №29,31,32 общая площадь 1193,40 кв.м этаж 2	-	37 785 431	-	37 785 431	**37 785 000**
35	Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 1-11,26,27,33-38,38а,б,в,г,д,е, 39-39а,40-42,42а,б,в,43; 1441,2 кв.м.	-	45 631 274	-	45 631 274	**45 631 000**
36	Нежилые помещения (главный корпус 01), 2-этажа №№ 28,30,44,45; 400,30 кв.м.	-	12 674 299	-	12 674 299	**12 674 000**
37	Нежилые помещения (главный корпус 01), 3-этажа №№ 1-18,20-33; 1465 кв.м.	-	46 384 830	-	46 384 830	**46 385 000**
38	Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №11; 467 кв.м.	-	14 786 154	-	14 786 154	**14 786 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-взвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округления, без НДС), руб.
39	Нежилые помещения (главный корпус 01), 4-этажа №№ 1-10,12; 114,30 кв.м.	-	3 618 967	-	3 618 967	**3 619 000**
	Нежилые помещения (корпус №13-13а), лит. А13, А13'					
40	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 3-8, 11-15, 1002,3 кв.м.	-	27 960 161	-	27 960 161	**27 960 000**
41	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 16-21, 21а, 21б, 21в, 21г, 21д, 22-35, 515,3 кв.м.	-	14 374 809	-	14 374 809	**14 375 000**
42	Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:07:25868:002:0004, общая долевая собственность, доля в праве 50/100	-	35 817 069	-	35 817 069	**35 817 000**
43	Нежилое помещение 1 этажа №49, общая площадь 2567,9 кв.м, объект №2, часть №4, адрес: РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, кад. № 16:50:050202:312, общая долевая собственность, доля в праве 50/100		35 817 069	-	35 817 069	**35 817 000**
44	Нежилое помещение, 1 эт. (корпус 13-13а) № 51-82,83,84 634,1 кв.м., этаж 1	-	17 688 854	-	17 688 854	**17 689 000**
45	Нежилое помещение, 2 эт. (кор 13-13а) № 26,26а,27-29,29а,31-35,42,43; 3070,5 кв.	-	85 654 668	-	85 654 668	**85 655 000**
46	Нежилое помещение, 2 эт. (корпус 13-13а) № 22-25; 104,0 кв.м., объект № 2, часть № 8	-	2 901 184	-	2 901 184	**2 901 000**
47	Нежилые помещения, (корпус 13-13а) 3019,8 кв.м. 2 эт, 3-эт, 4-эт, 5-эт	-	84 240 341	-	84 240 341	**84 240 000**
48	Нежилые помещения, 1 эт. (корпус 13-13а) № 36-48,50; 469,30 кв.м, объект №2,част	-	13 091 593	-	13 091 593	**13 092 000**
49	Нежилые помещения подвала №№1-54, 1661,8 кв.м, объект №2, часть №10 (корпус 13-13а)	-	17 156 423	-	17 156 423	**17 156 000**
	ул. Нариманова, 40					
50	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №10-17; антресоли (механический цех, котельная с пристроем) №61-63	3 822 133		-	3 822 133	**3 822 000**
51	Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная) 1 этажа №5-6 (механический цех, котельная с пристроем) (лит. А33)	663 796		-	663 796	**664 000**
	пос. Салмачи					
52	Салмачи, Нежилые помещения, Гараж, 555,10кв.м. инв № 16171, лит.Г, объект № 1	172 625	-	-	172 625	**173 000**
53	Салмачи, Нежилые помещения, Насосная и запруда, 28,90кв.м. инв № 17412, лит.А, объект №1	11 292	-	-	11 292	**11 000**
54	Гараж для автотранспорта, назначение: нежилое, (лит. Д), г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23	2 164 946	-	-	2 164 946	**2 165 000**
	Центр					
55	Мирославского, д.16/16, пом.1100. нежилое помещение, 615,5 кв.м., этаж №1.2, подвал №1, антресоль № 2	33 784 537	26 551 439	-	27 998 059	**27 998 000**
56	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 54,7 кв.м, этаж 2, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Большая Красная, д.16, пом. 7	2 891 758	2 359 649	-	2 466 071	**2 466 000**
57	Административное здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 816,1 кв.м., инв.№1448, лит.1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Московская, д.66	5 720 883	-	-	5 720 883	**5 721 000**
	Итого по зданиям:	**187 169 522**	**1 360 167 837**		**1 485 448 117**	**1 485 448 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средне-взвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округления, без НДС), руб.
	Сооружения					
1	Сооружение (резервуар хоз. противопожарной воды) V 1000 куб.м.лит.Р18, 258,70 кв.м.	268 737	-	-	268 737	269 000
2	Сооружение (резервуар теплой воды V=250 куб. м., поз. 17) (лит. Р17), 72,0 кв.м.	31 103	-	-	31 103	31 000
3	Сооружение (резервуар хозяйственной противопожарной воды V=1000 куб. м., поз. 19) (лит. Р19), 258,70 кв.м.	268 737	-	-	268 737	269 000
4	Сооружение (резервуар умягченной воды V=500 куб. м., поз. 22) (лит. Р22), 177,70 кв.м.	62 206	-	-	62 206	62 000
5	Сооружение (фонтан), общая площадь по наружному обмеру 177,4 кв.м, инв. № 20/70, лит. Г1, объект №20	8 004	-	-	8 004	8 000
	Итого по сооружениям:	**638 788**			**638 788**	**639 000**
	ВСЕГО:	**187 808 309**	**1 360 167 837**		**1 486 086 905**	**1 486 087 000**

Исходя из целей и задач оценки, здания оцениваются без учета земельных участков под ними. В связи с этим, а также из-за выделения НДС в итоговой стоимости, рассчитанные стоимости не попадают в диапазон цен, указанный в Мониторинге (раздел 11).

Окончательная оценка обычно округляется с тем, чтобы показать степень точности оценки. Сводный расчет оцениваемого имущества представлен в табл.1-1 Отчета.

15 СЕРТИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1 Факты, изложенные в заключении, верны и соответствуют действительности.

2 Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3 Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4 Оценка была проведена, а заключение составлено в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, а также Федеральным стандартом оценки №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и нормативно-методическими документами по оценке имущества и переоценке основных фондов.

5 Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений, с применением доступных для этого средств и методов, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

Оценщик: ***/Карасев А.А./***

16 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

2 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3 ФСО №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

4 Артеменков И.Л., Воронкин А.В., Линкольн В. Норт. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике: Сравнительный анализ стандартов оценки. – Вопросы оценки / Профессиональный научно-практический журнал. – М.: Российское общество оценщиков. – Январь-март 1996. – С.35-50.

5 Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости / Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: Ковалев А.И., Привалов В.И. Анализ финансового состояния предприятия. / Изд. 2-е, перераб. и доп.- М.: Центр экономики и маркетинга, 1997.-192с. РИО, 1994. – 231 с.

6 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995 – 247с.

7 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

8 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. – 32 с.

9 Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. – 110 с.

10 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988.

11 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. – 90 с.

12 Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

13 Сборники КО-Инвест «Наследие-2015».

14 Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.

15 Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.

17 ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Гладилова, 53, Нежилые помещения Прядильной фабрики (лит. А2, А202, А31, А31', А225, А225') 18450,7 кв.м., инв № 36/1

Мухамедьярова, 31, Пристрой к 3-этажному корпусу, 344,30 кв.м, 2-этажный, инв.№ 850, лит.Г5, объект № 6

Мухамедьярова, 31, Производственное здание для приготовления лаков и красок, 132,3 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г18,Г6,Г7

Мухамедьярова, 31, Производственное здание (корпус по производству пианино), 5469,9 кв.м, 3-этажное, инв.№ 850, лит.Г3.

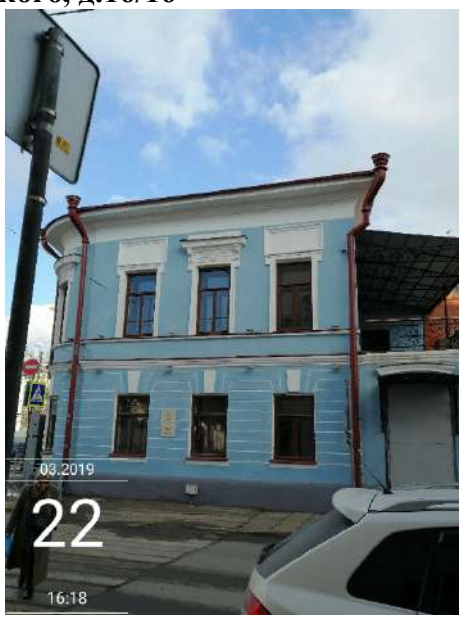
Мухамедьярова, 31, Производственное здание (раскройно-сушильное отделение), 1244 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г1, объект № 4

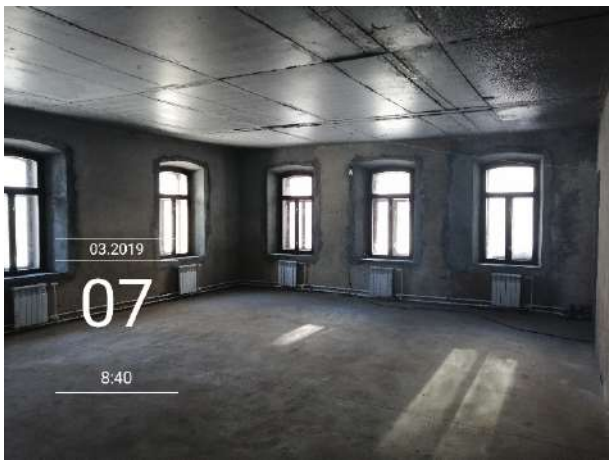
Мухамедьярова, 31, Нежилое здание(гараж-боксы), 237 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г, объект № 7

Мухамедьярова, 31, Здание сбора и возврата конденсата, 11,50 кв.м, 1-этажное, инв.№ 850, лит.Г2, объект № 1

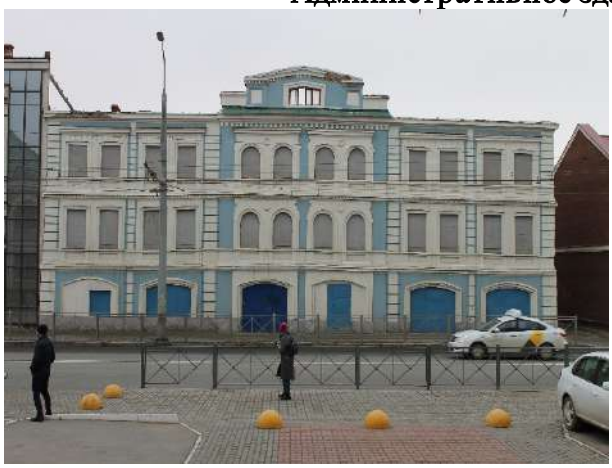
Нариманова,40, Нежилые помещения (котельная)

Нежилое здание, Мирославского, д.16/16



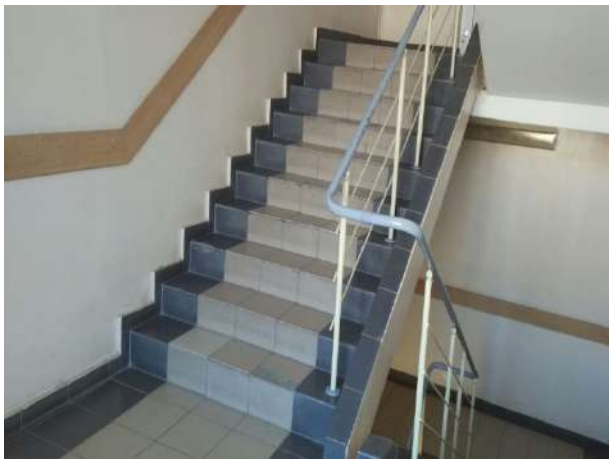


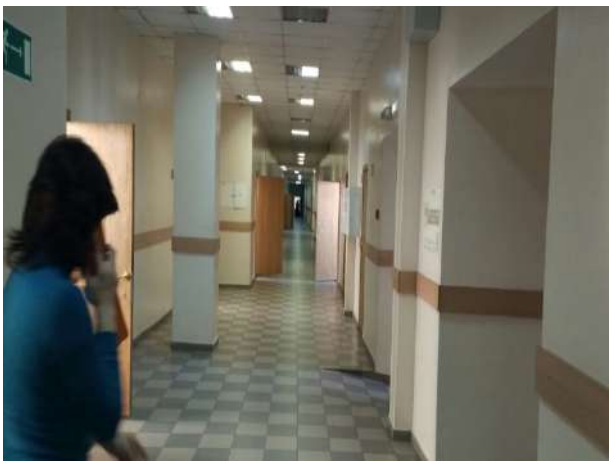
Административное здание, ул.Московская, д.66



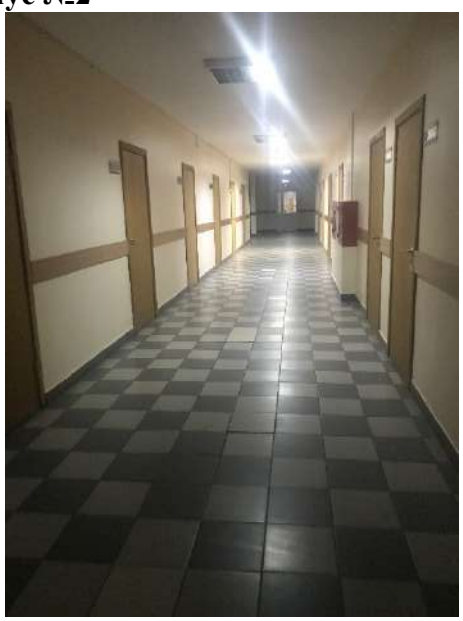
Гараж для автотранспорта, г. Казань, п. Салмачи, ул. Мира, д.23

Сибирский тракт, 34, Нежилое здание (производственный комплекс № 2) лит. А2, А2', площадь 6001,7 кв.м.





Сибирский тракт, 34, Нежилые помещения мансардного этажа, общей площадью 1501,5 кв.м, №№1-78, корпус №2



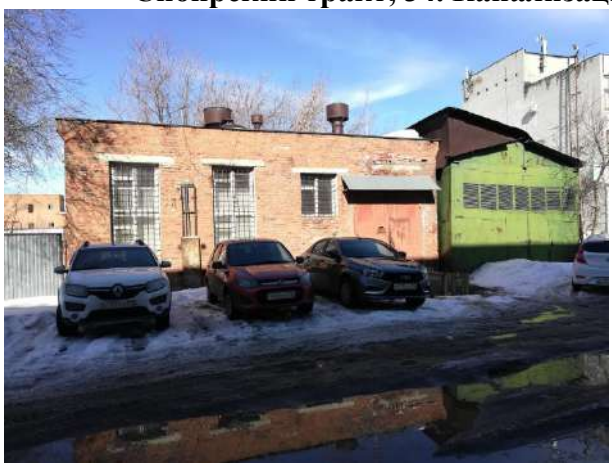
Сибирский тракт, 34. Корпус №4

Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9 (лит. А9,А9',А9")

Сибирский тракт, 34, Здание производственного корпуса № 9А (лит. А9а, А9а')

Сибирский тракт, 34. Корпус №14

Сибирский тракт, 34. Канализационная насосная станция, 204,2 кв.м

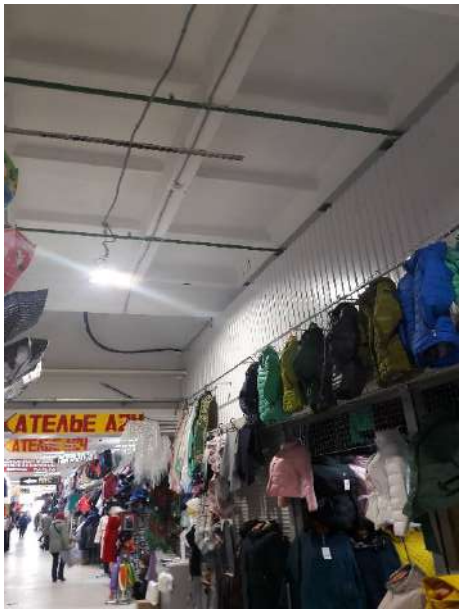


Сибирский тракт, 34. Здание дизельной 014 (лит. А0,74), 145,0 кв.м.

Сибирский тракт, 34. Склад соли, лит. А5, 72,60 кв.м.

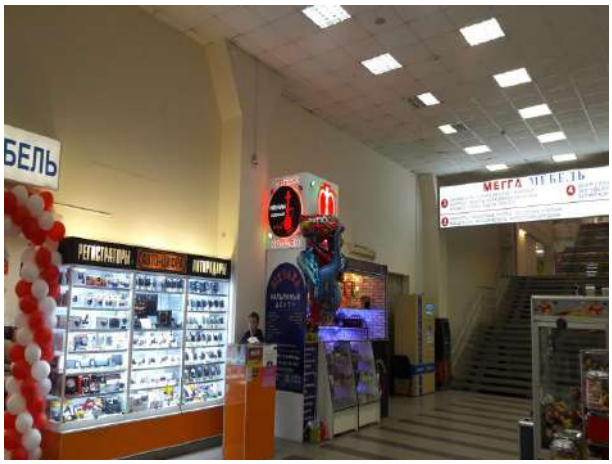
Сибирский тракт, 34. Котельная (лит. А1,Г1-Г3, Г5-Г8)

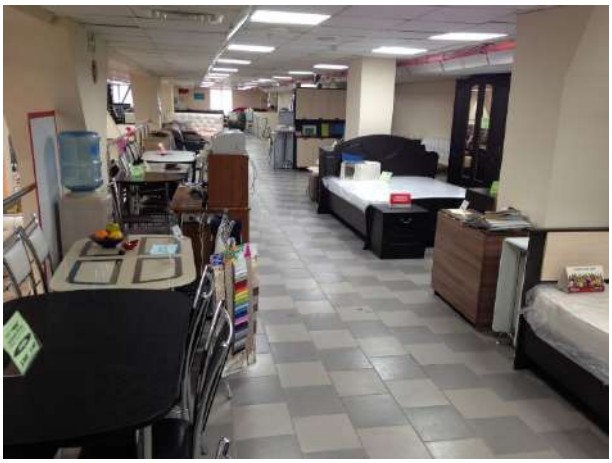
Сибирский тракт, 34. Корпус №12



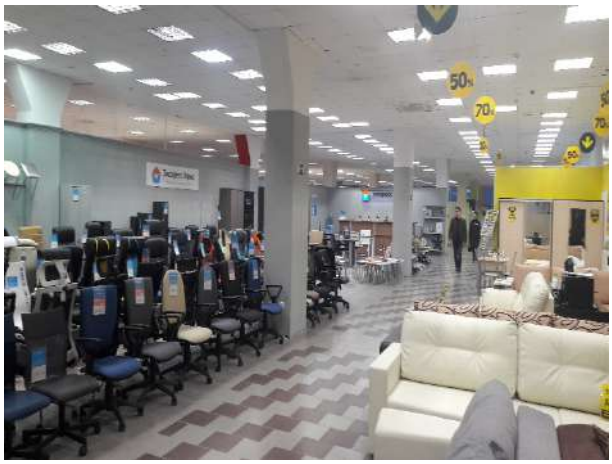
ШКОЛЬНАЯ
МУЖСКИЕ КОСТЮМЫ
ПАЛЬТО

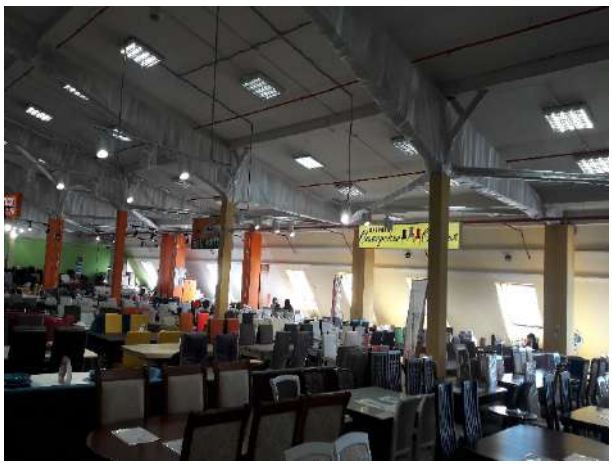
Сибирский тракт, 34. Торговый комплекс (главный корпус №010)

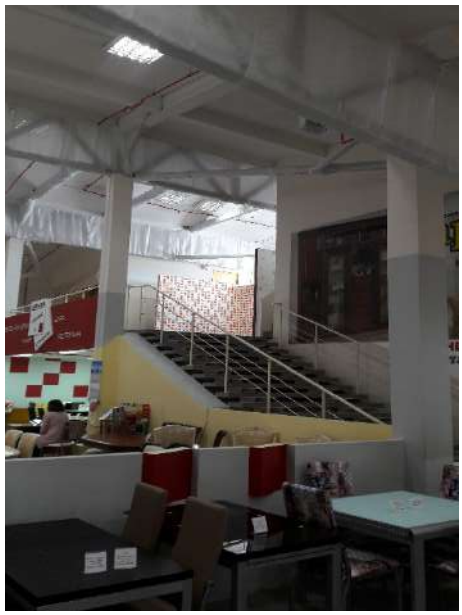


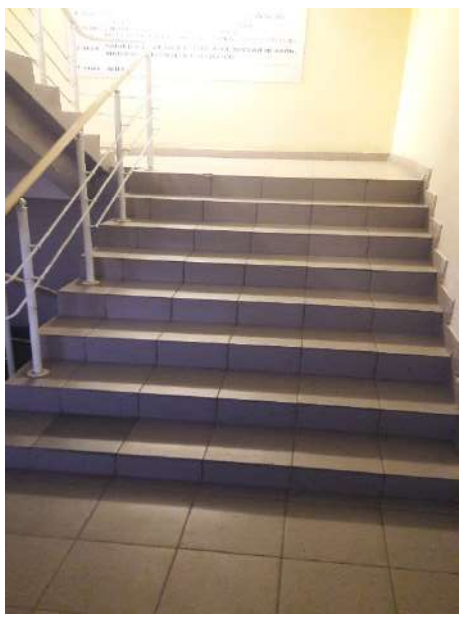


МЕБЕЛЬ
3 ЭТАЖ
LAZURIT

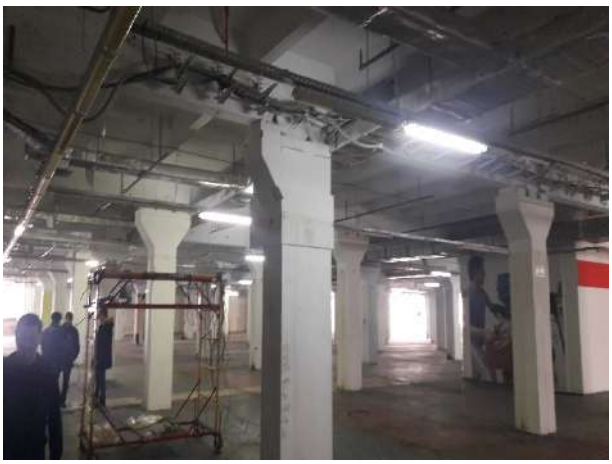

50%
70%







Сибирский тракт, 34. Корпус №13-13А



ДВЕРЬ №2

Скриншоты объявлений о продаже объектов-аналогов

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_s_zemelnym_uchastkom_848861898

Здание в центре с земельным участком

38 000 000 ₽

№ 848861898, размещено 6 марта в 13:06 7165 (+13)

Добавить в избранное | Добавить заметку

Площадь: 492.6 м²

Адрес: ул. Московская, д. 42

Площадь Тукая (900 м) Кремлёвская (800 м)

Суконная слобода (2.5 км) Посмотреть карту

Продаю отдельно стоящее здание в центре города с собственным земельным участком, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по адресу ул. Московская, д. 42.

Трехэтажное здание с цокольным этажом и антресолью относится к памятникам архитектуры. Проведена полная реконструкция в 2007 году с усилением несущих конструкций и заменой всех коммуникаций. Красивый легкоузнаваемый фасад здания из керамического кирпича. Общая площадь 492,6 кв.м., площадь земельного участка (в собственности) 417 кв.м., организована своя парковка. Здание находится в идеальном состоянии и полностью функционирует (сдано в аренду). Вода и канализация центральные, газовое отопление. Приятно низкий уровень эксплуатационных расходов.

Первая линия, несколько входных групп. По соседству находится огромная парковка для посетителей.
Подробнее: артикул объекта 29219 на сайте компании.

8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
ул. Московская, д. 42

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.

«МЕГАЛИТ» – достойное качество услуг, внимательное отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.

546 объявлений агентства

Земли под коммерческую застройку
Продажа земельных участков коммерческого назначения в Казани от собственника
supermarket-m2.ru >

Аренда лесного участка оформление

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_16172_m_ul_ostrovskogo_57_1260428244

Офисный центр 1617,2 м² ул Островского, 57

120 000 000 ₽

№ 1260428244, размещено 9 марта в 11:51 1097 (+11)

Добавить в избранное | Добавить заметку

Площадь: 1617.2 м²

Адрес: Островского ул, 57В

Площадь Тукая (200 м) Суконная слобода (1.5 км)

Кремлёвская (1.6 км) Посмотреть карту

Продаем коммерческое помещение в центре г.Казани, на ул.Островского 57.

4-х этажное здание общей площадью 1617,2 кв.м. на земельном участке 11,1 сотки.
У данного объекта есть хороший инвестиционный потенциал развития.
Наличие удобной парковки на 25 мест, огороженная территория.

В настоящее время используется как арендный бизнес, почти все помещения сданы в аренду.
Центр Вахитовского района и деловой инфраструктуры города: напротив здания Парк тысячелетия Казани, рядом в 2 минутах ходьбы метро Площадь Тукая, озеро Кабан, Спортивный комплекс Баскет-Холл, Казанский инновационный университет и т.д.
Рядом расположены улицы: Петербургская, Пушкина, Баумана, Салимжанова, Спартаковская, Щербаковский пер.
ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННОГО И АРЕНДНОГО БИЗНЕСА.
Успейте выгодно вложить Ваши средства!!!

8 843 212-20-12

Написать сообщение
В сети

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Адрес
Островского ул, 57В

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
ПРОДАЖА И ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ! СТРОИТЕЛЬСТВО под заказ и в наличии большой выбор коттеджей! Успешно продаем - любую недвижимость! ЮРУСЛУГИ!

1046 объявлений агентства

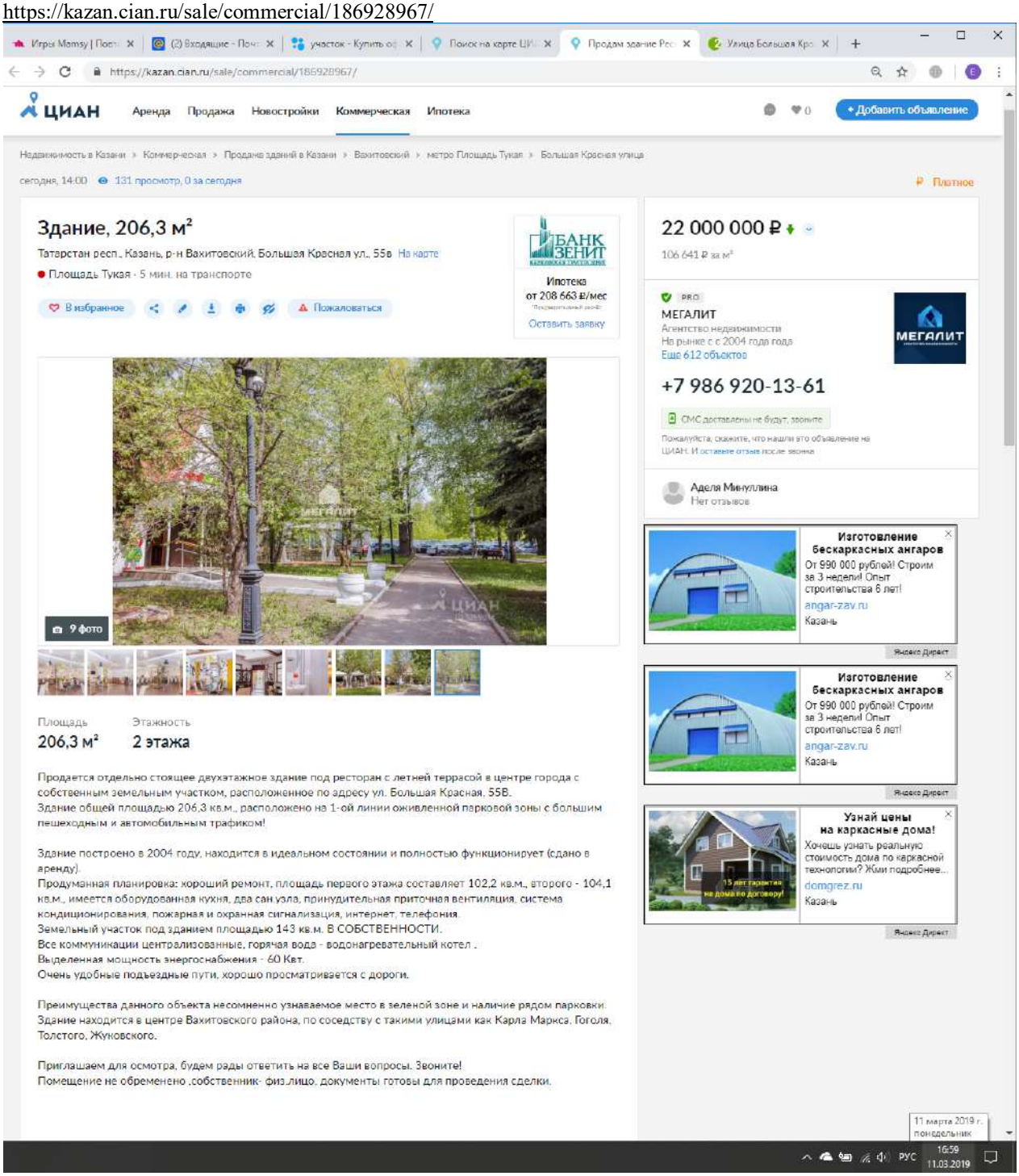
Яндекс.Директ

Сдаём помещение в аренду – Казань
Помещения в 4-х районах. Актуальные предложения. Удобные подъездные пути.
tat.rent ›

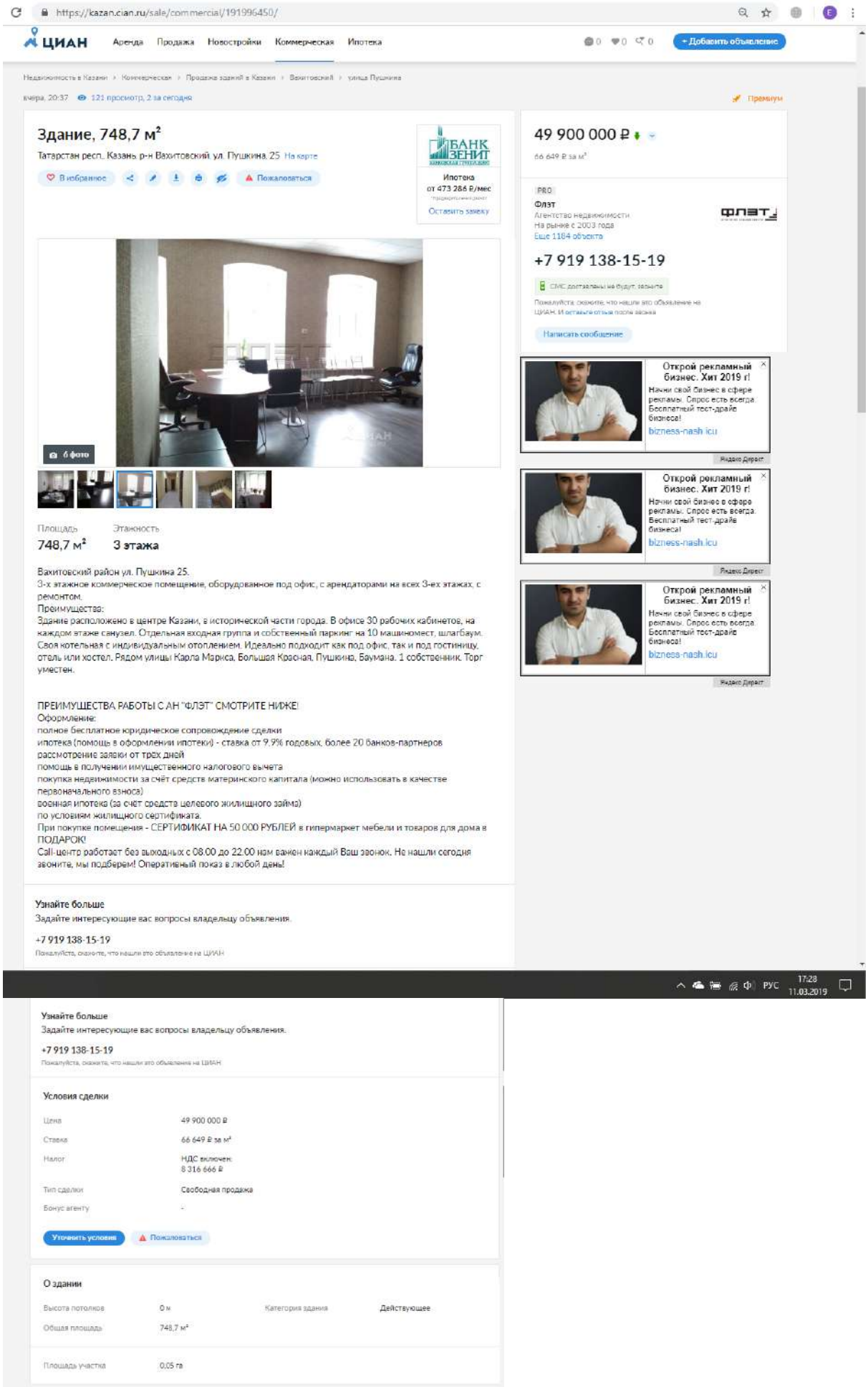
Яндекс.Директ

Хостел рядом с Крокусом. Москва!
8-й день в подарок! Скидки на проживание

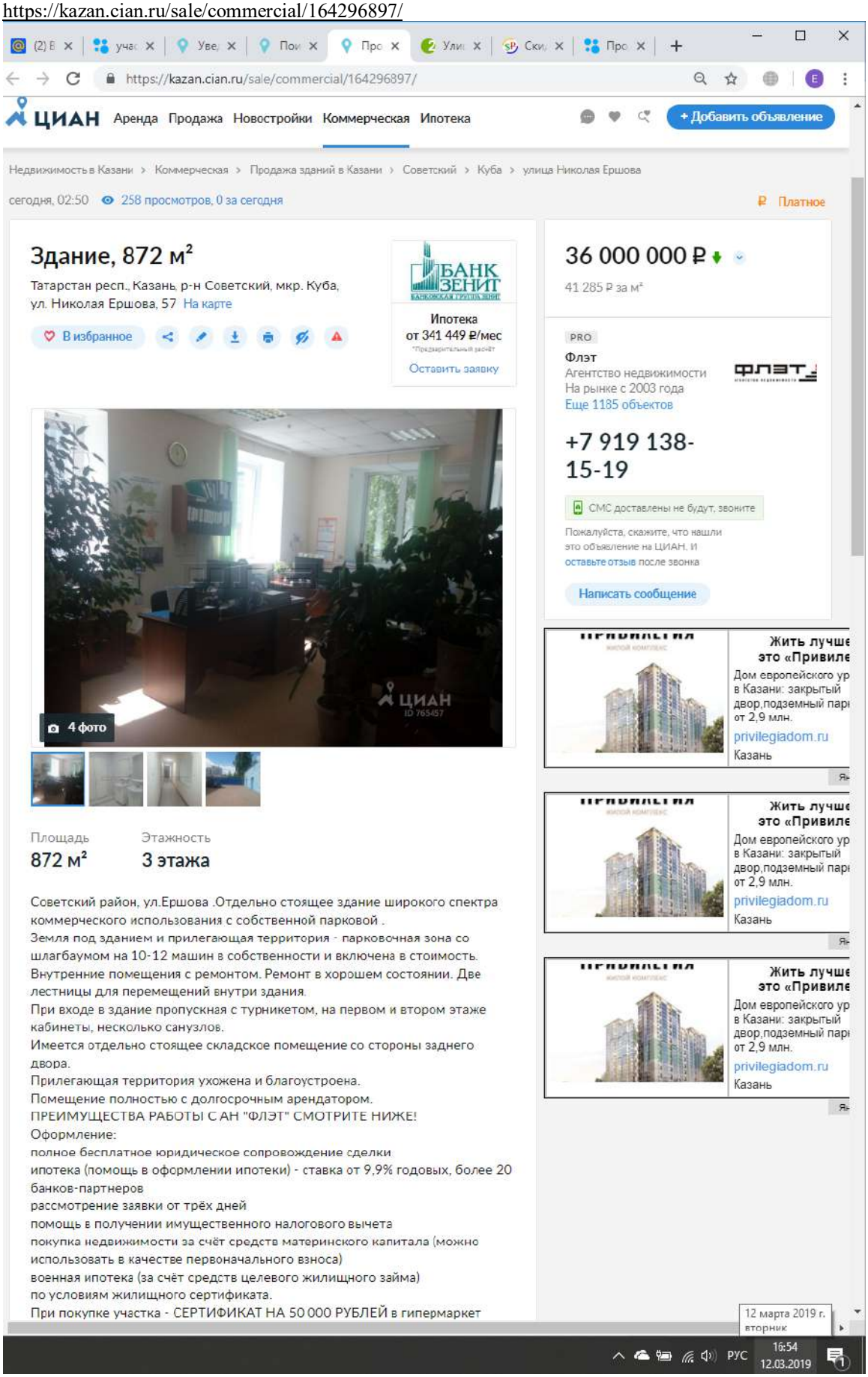
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/186928967/



https://kazan.cian.ru/sale/commercial/191996450/



https://kazan.cian.ru/sale/commercial/164296897/



https://kazan.cian.ru/sale/commercial/164296897/

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 872 м²

Call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 нам важен каждый Ваш звонок. Не нашли сегодня звоните, мы подберем! Оперативный показ в любой день!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	36 000 000 ₽
Ставка	41 285 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 6 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа
Бонус агенту	-

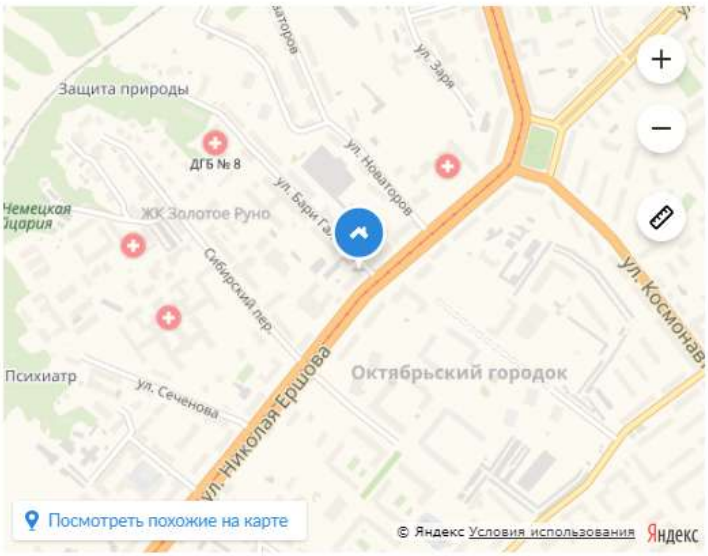
Уточнить условия

О здании

Высота потолков	0 м	Категория здания	Действующее
Общая площадь	872 м²		
Площадь участка	0,16 га		

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 57

На карте | Панорама | Похожие рядом



Посмотреть похожие на карте

© Яндекс Условия использования Яндекс

36 000 000 ₽

41 285 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Флэт

Агентство недвижимости

На рынке с 2003 года

Еще 1185 объектов

+7 919 138-15-19

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

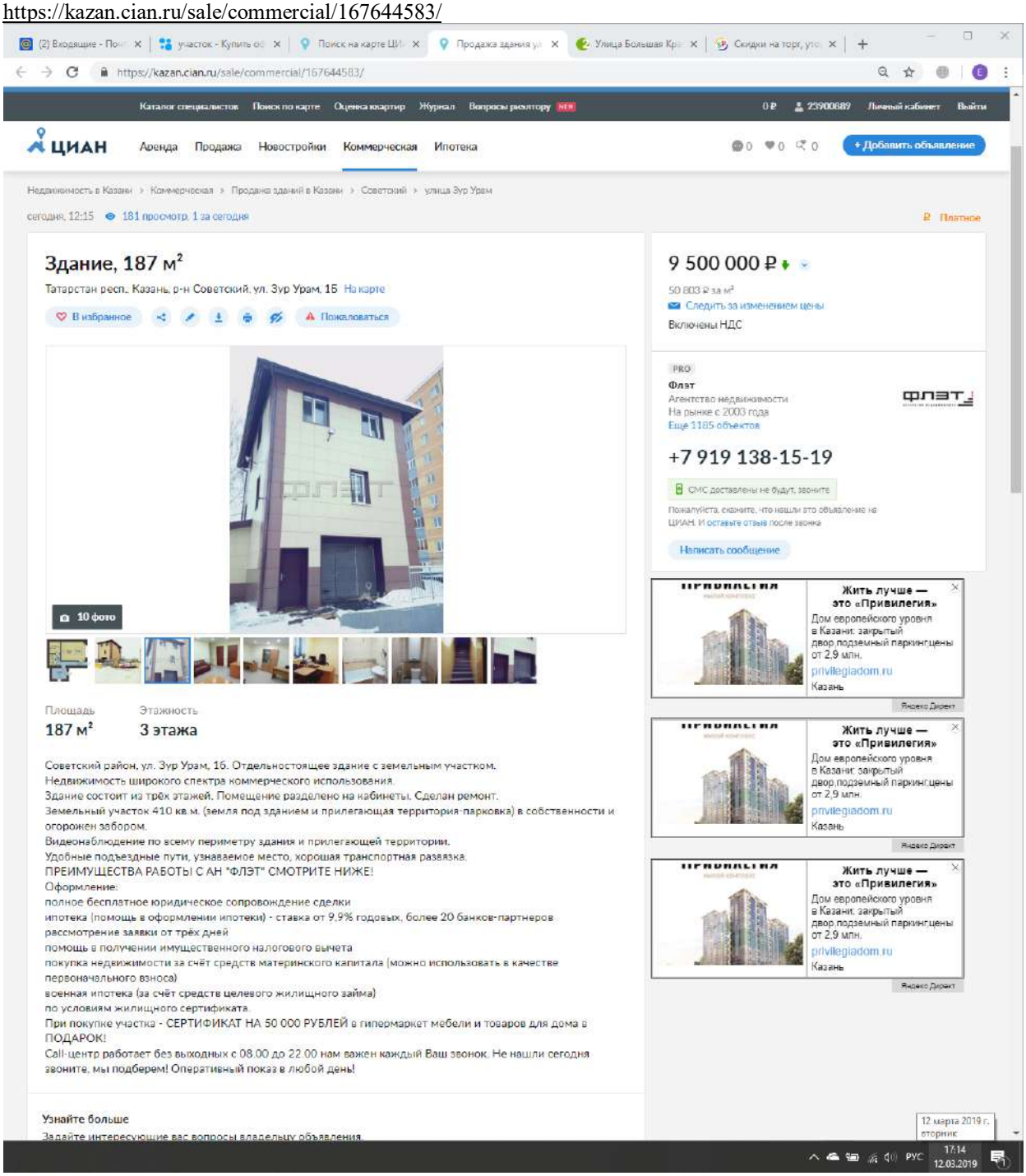
Жить лучше
это «Привиле
Дом европейского ур
в Казани: закрытый
двор,подземный пар
от 2,9 млн.
privilegiadom.ru
Казань

Жить лучше
это «Привиле
Дом европейского ур
в Казани: закрытый
двор,подземный пар
от 2,9 млн.
privilegiadom.ru
Казань

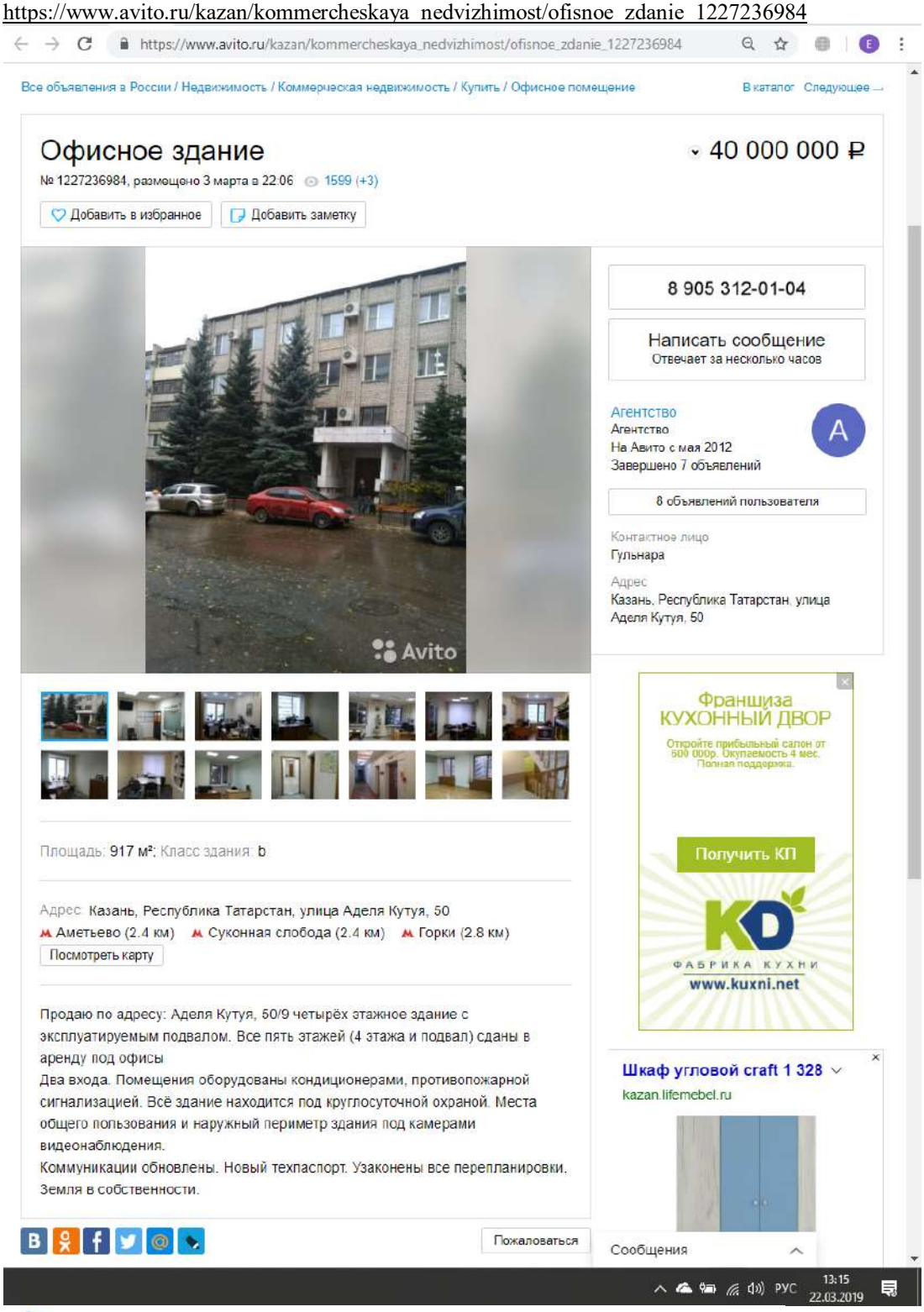
Жить лучше
это «Привиле
Дом европейского ур
в Казани: закрытый
двор,подземный пар
от 2,9 млн.
privilegiadom.ru
Казань

РУС 16:55 12.03.2019

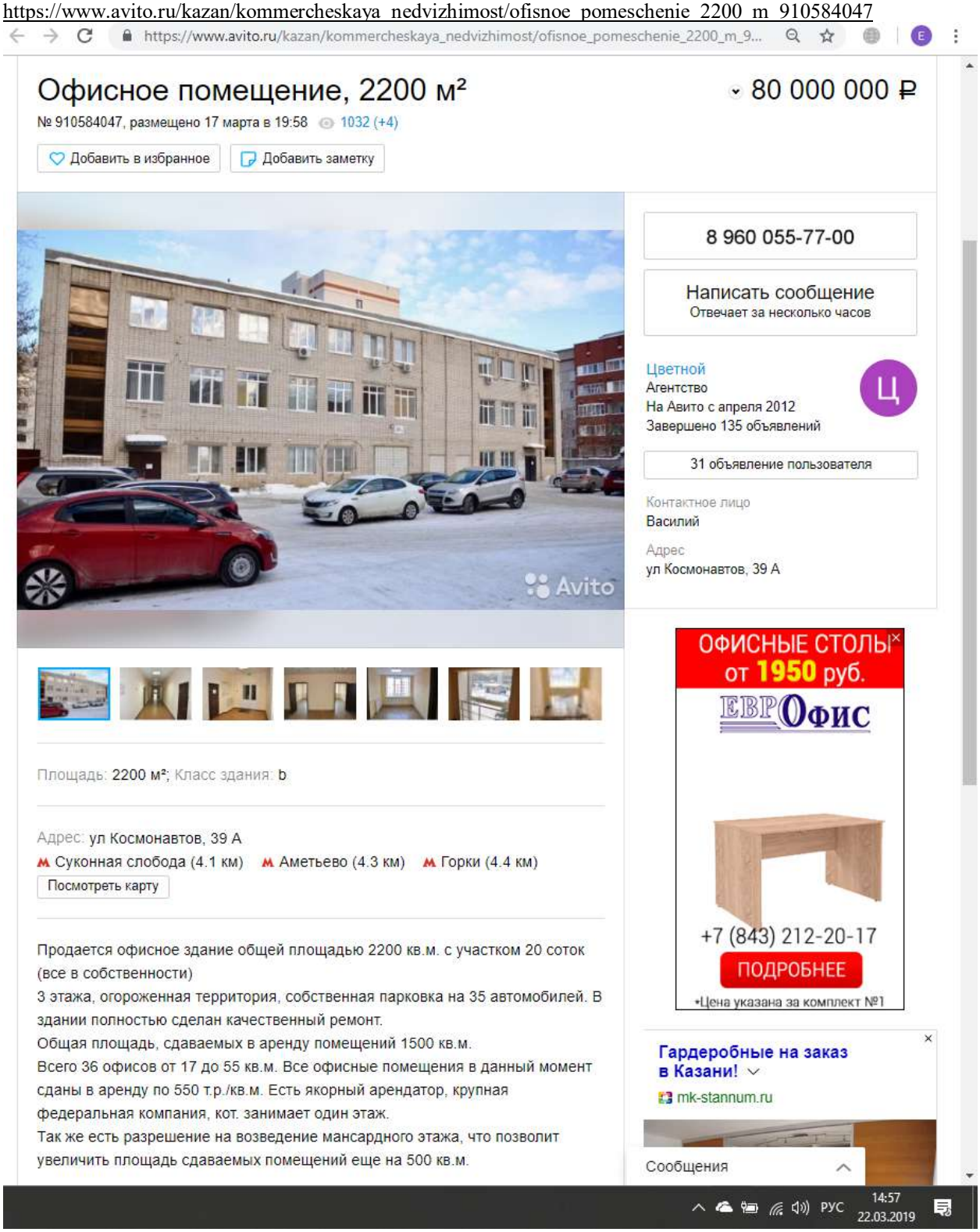
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167644583/



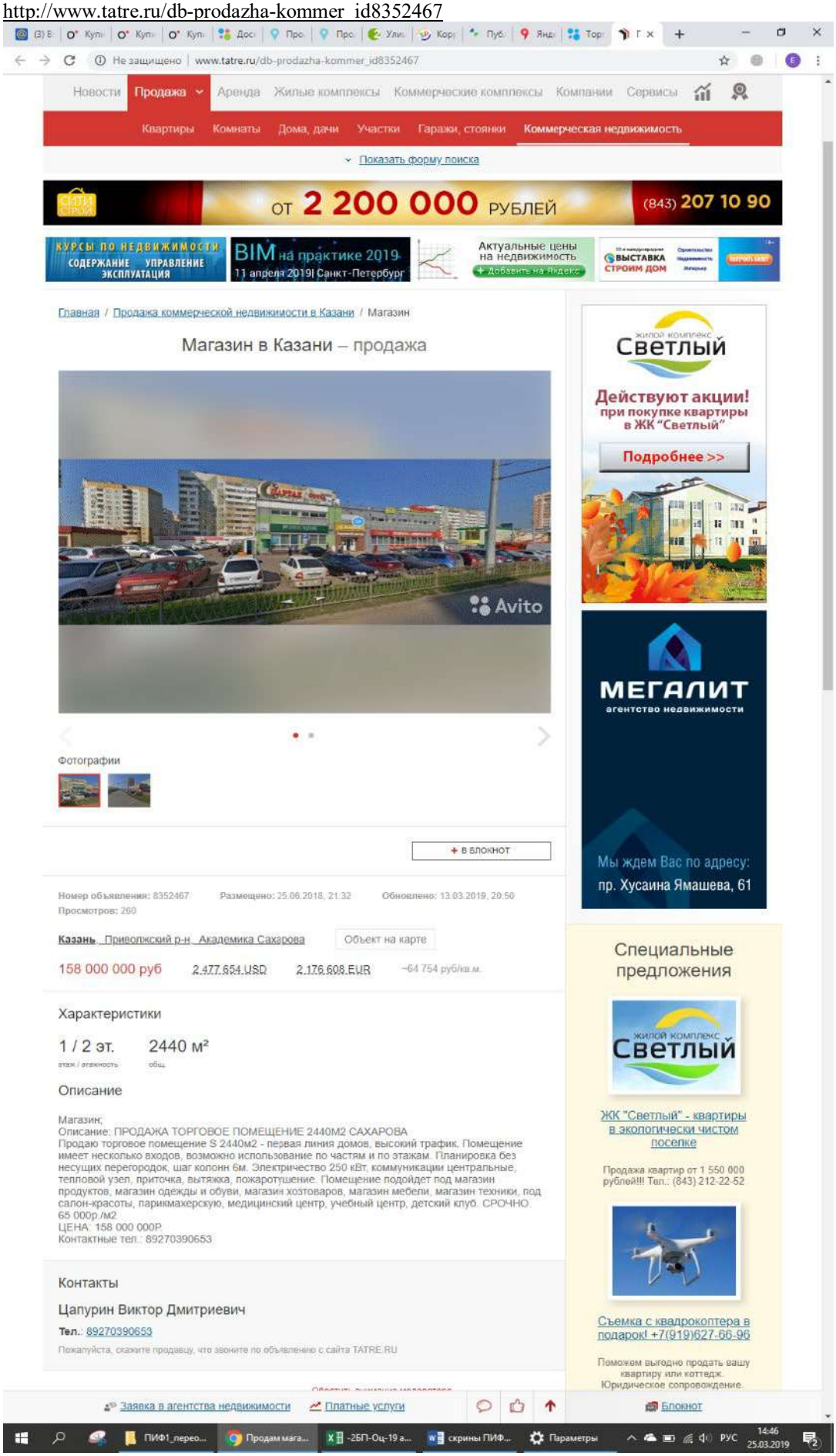
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1227236984



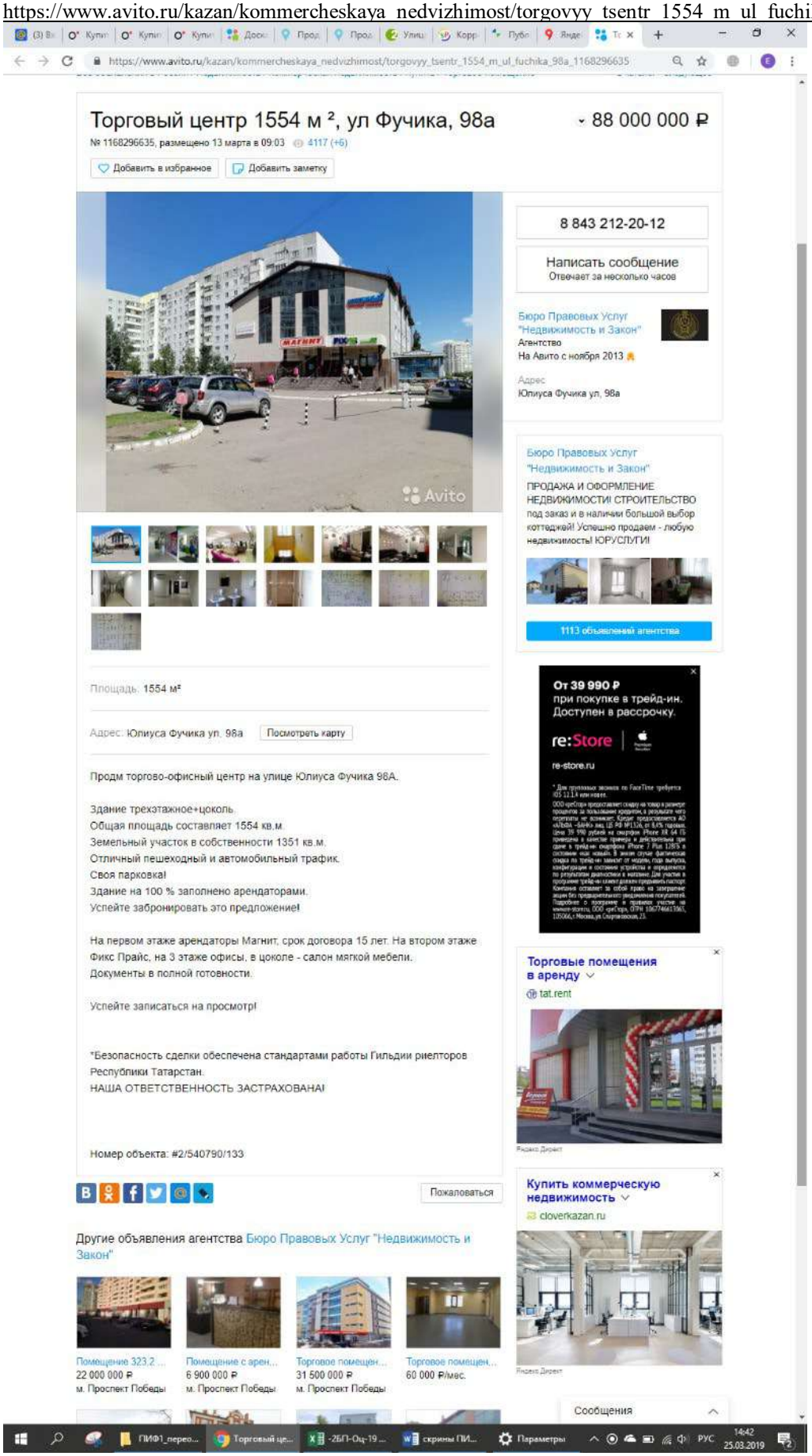
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2200_m_910584047



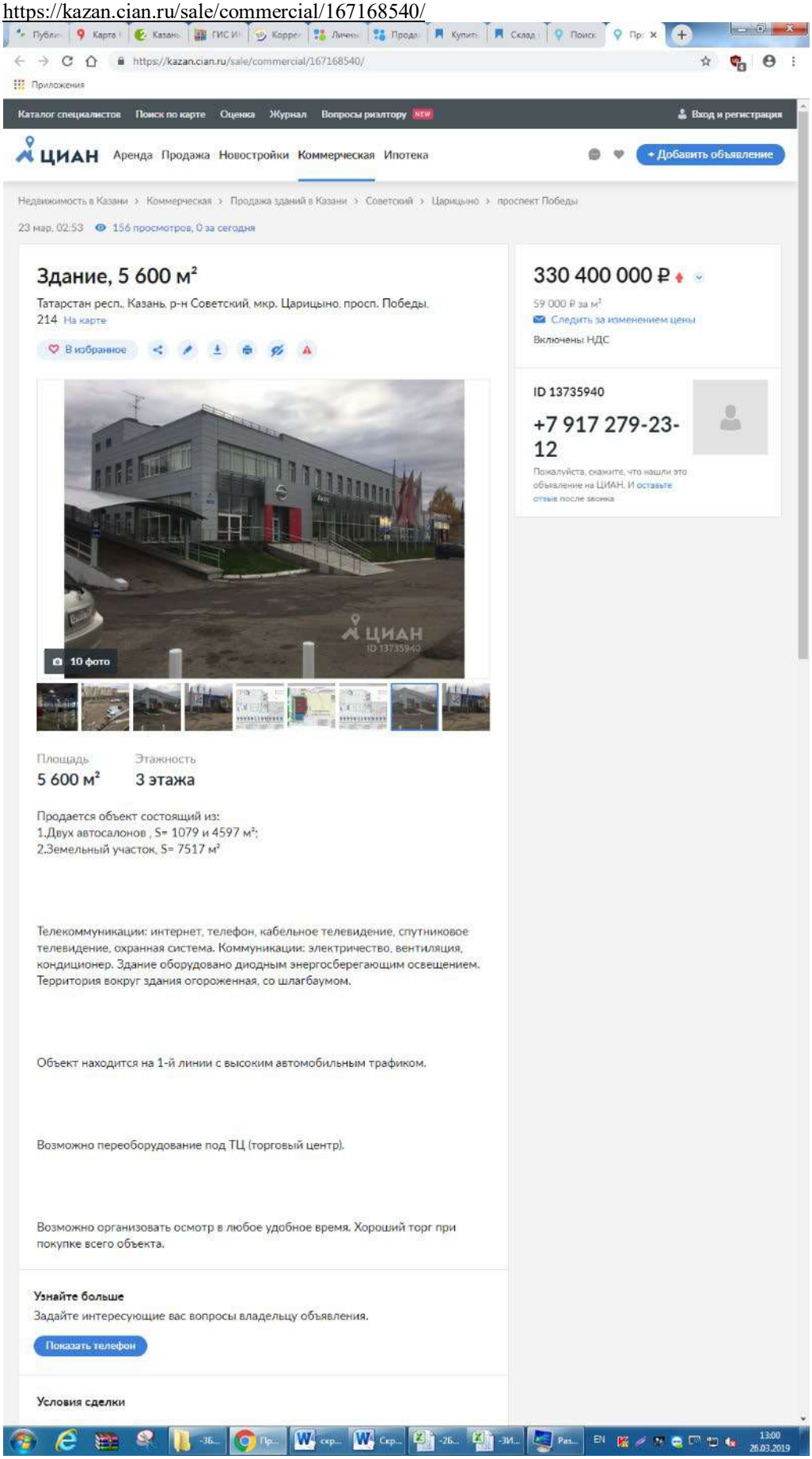
http://www.tatre.ru/db-prodazha-kommer_id8352467



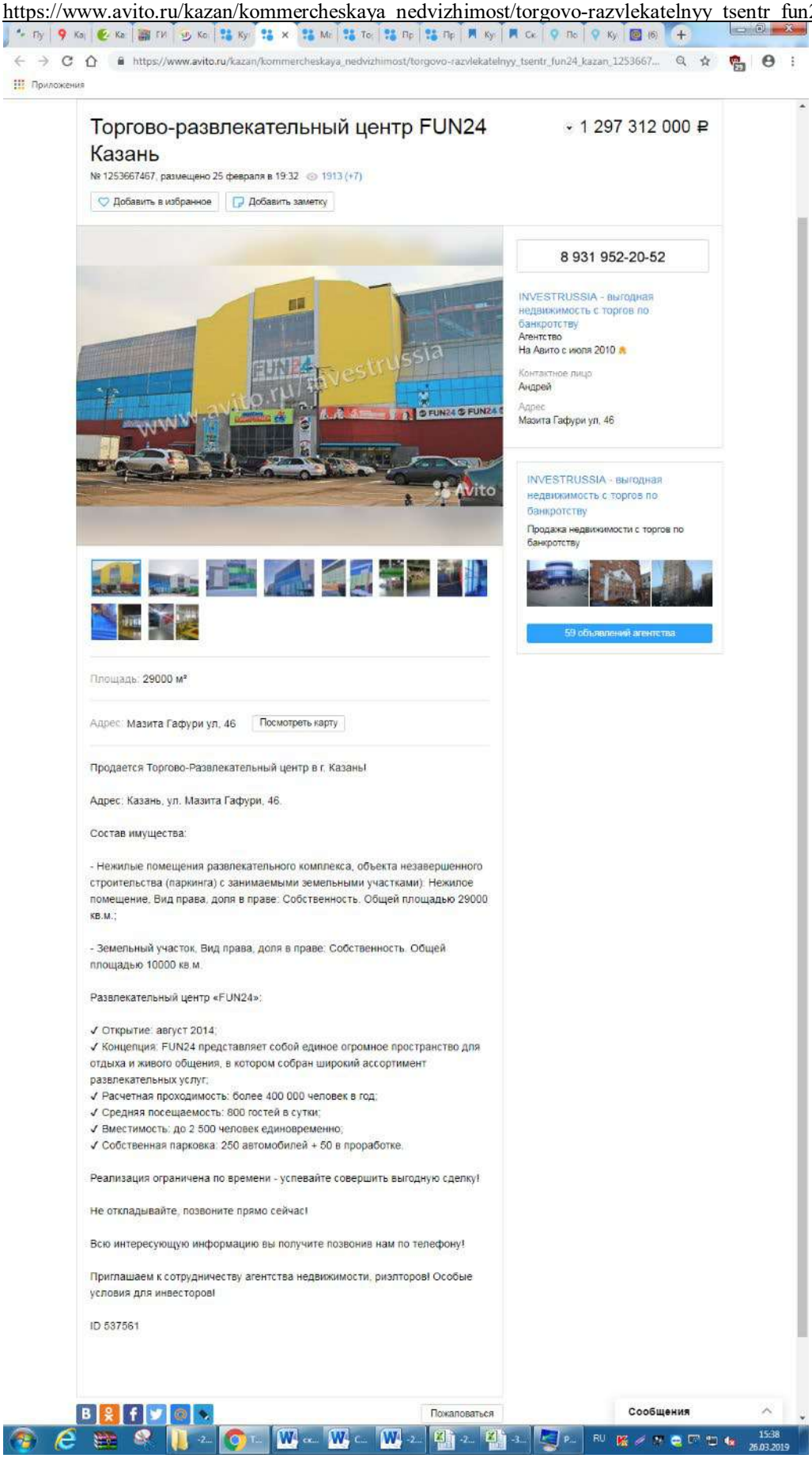
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_1554_m_ul_fuchika_98a_1168296635



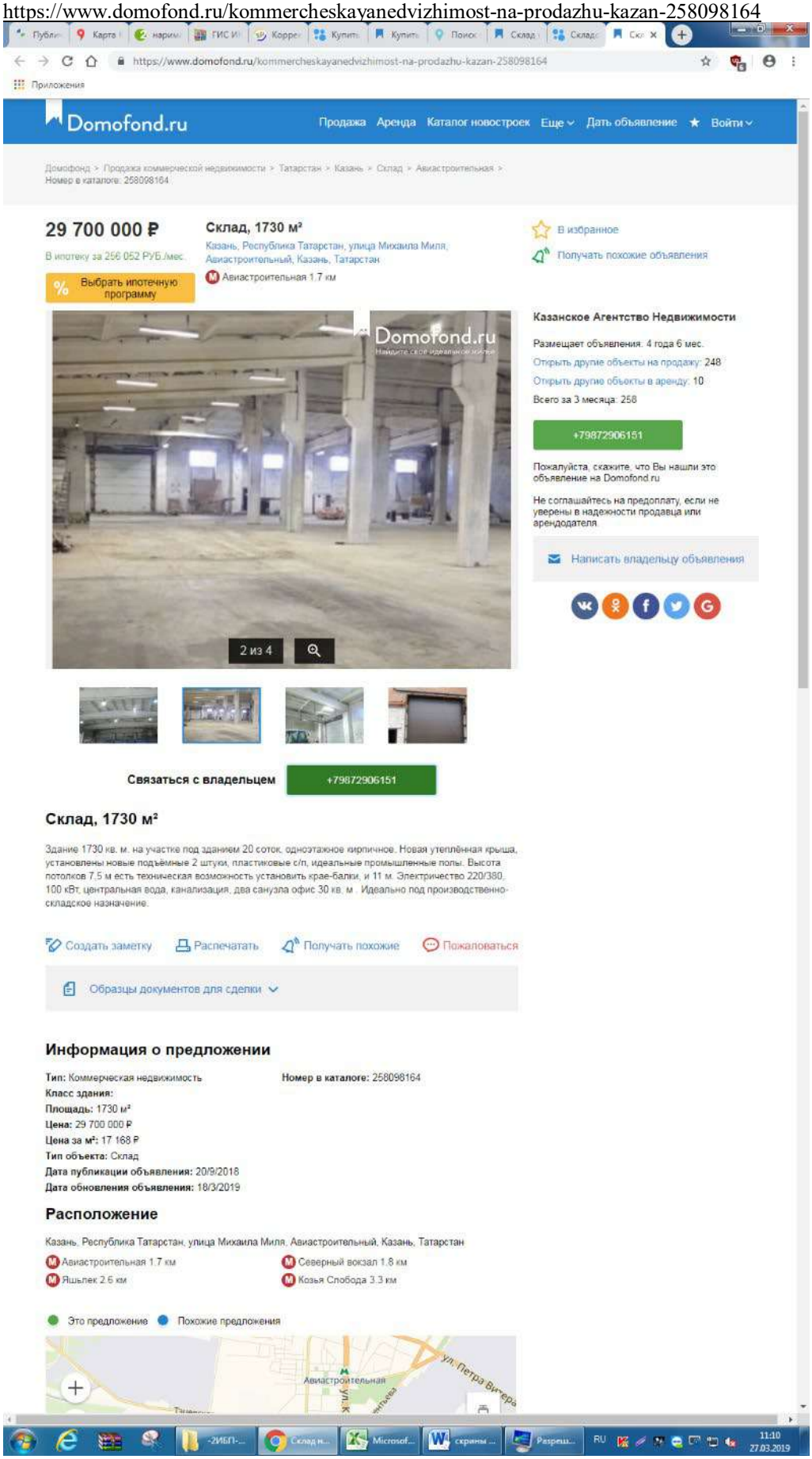
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/167168540/



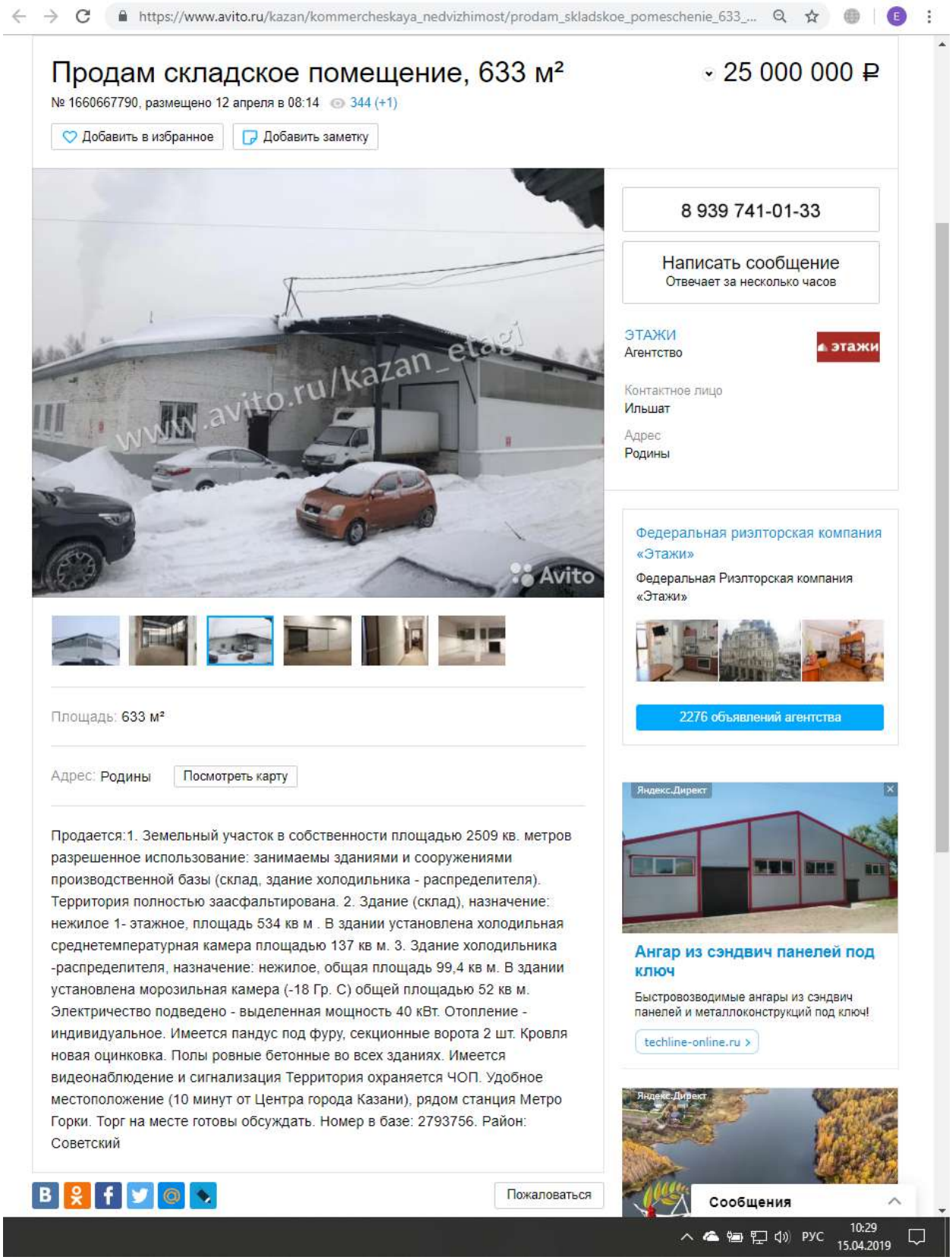
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-razvlekatelnyy_tsentr_fun24_kazan_1253667467



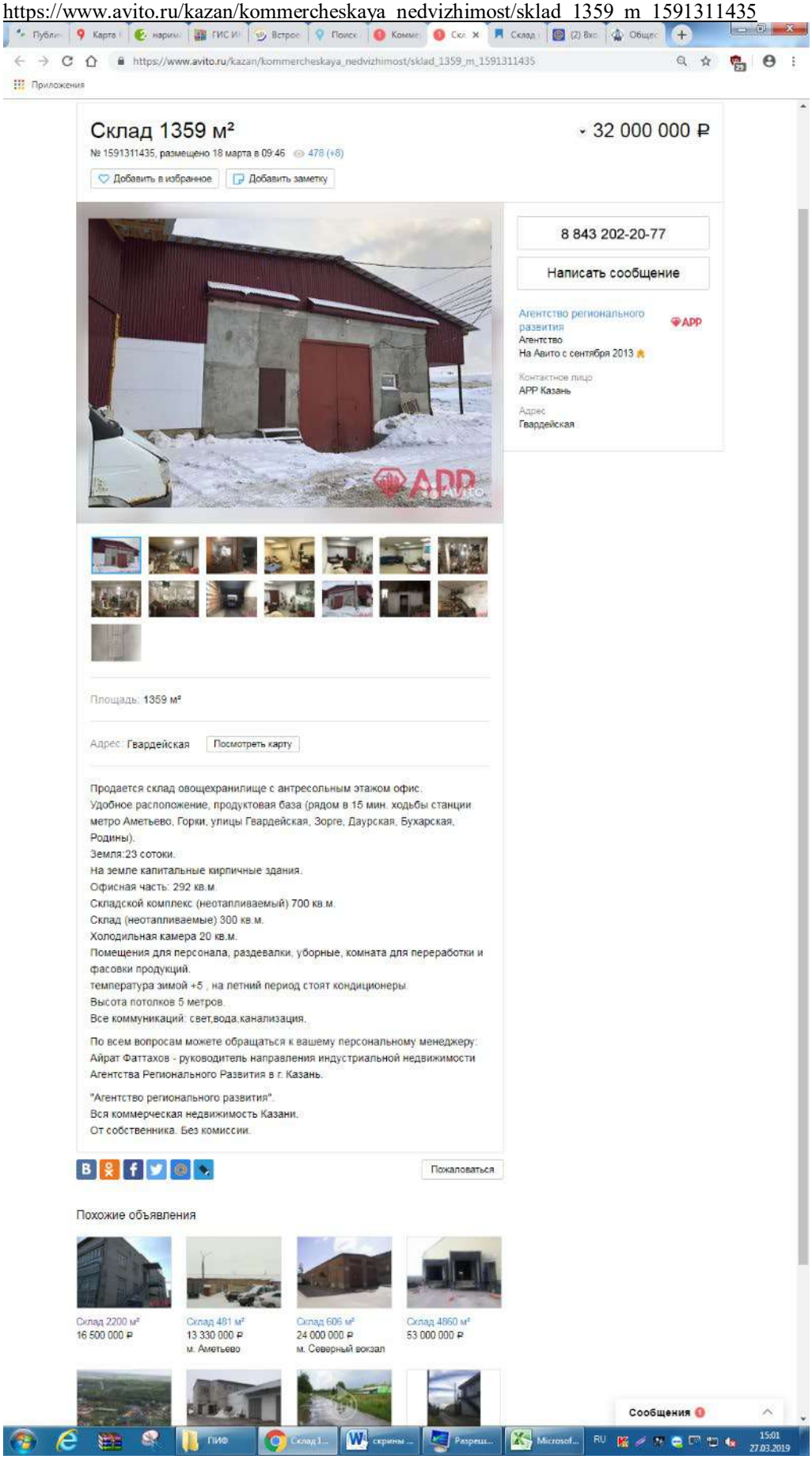
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-258098164



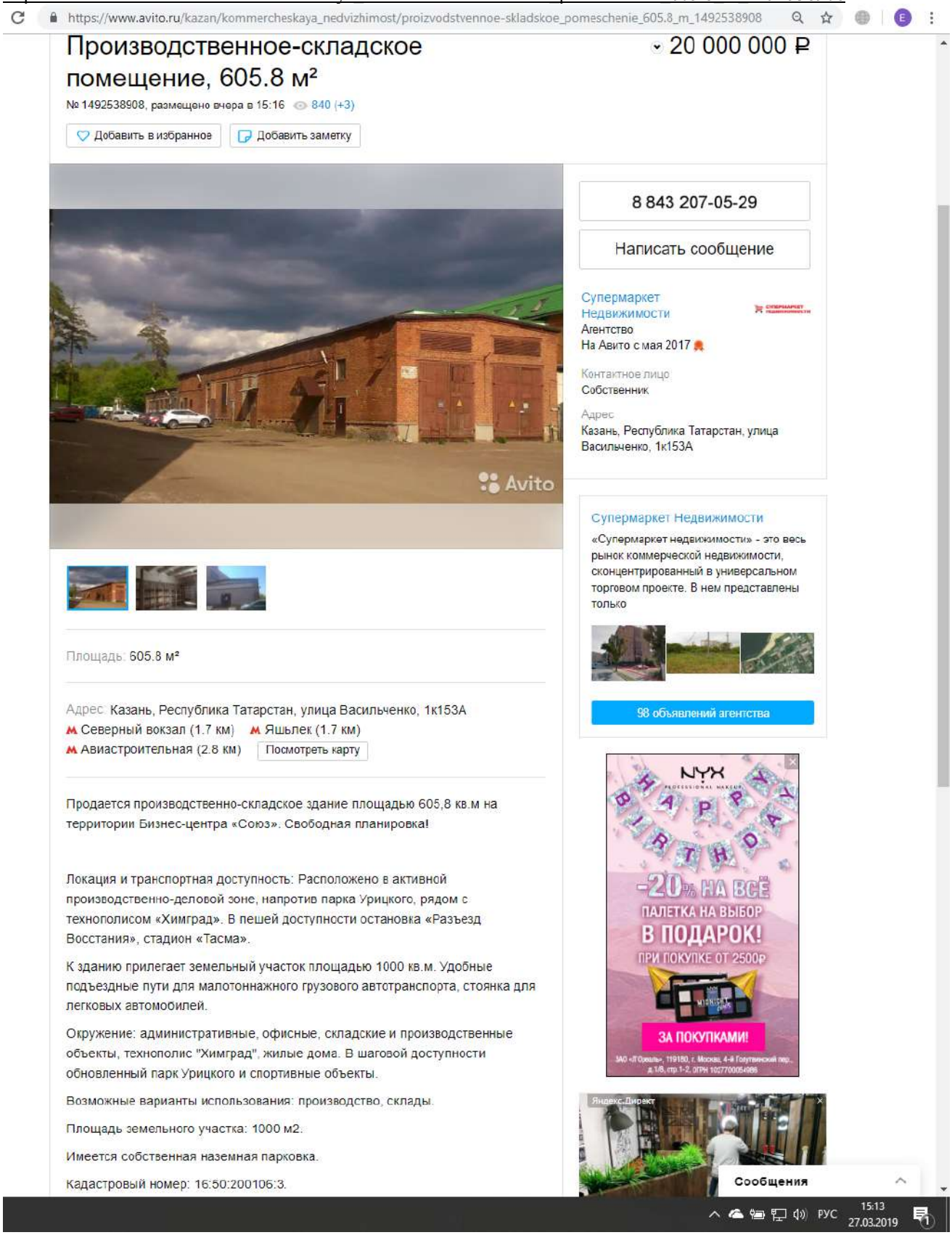
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_633_m_1660667790



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1359_m_1591311435



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_605.8_m_1492538908



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич
ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО» от 19 февраля 2010 года №29

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00807/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00807/8 (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: Наименование: Карасев Александр Анатольевич
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Солдатская, 5 - 46

Объект страхования: 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: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «04» мая 2018г. и действует до «03» мая 2019г. 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» /Шабалов Д.Г./

Страхователь: /Карасев А.А./
Место и дата выдачи полиса: г. Казань, «19» апреля 2018 г.

Полис № 4991R/776/00807/8

Страхователь

1

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

© ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

© ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношения объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора и период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

От Страхователя: _____ А.А. Гилязова

Директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Гилова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» В Республике Татарстан (по доверенности)
Доверенность № 2 от 10.01.2019

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-004939/19

«22» января 2019 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4.
ИНН: 1655317681

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«04» февраля 2019 года по «03» февраля 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«18» февраля 2019 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«04» февраля 2016 года.**

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь _____ Страховщик _____

© ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-004939/19 от «22» января 2019 г.

«22» января 2019 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-004939/19 от «22» января 2019 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4. ИНН: 1655317681
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«04» февраля 2019 года по «03» февраля 2020 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-004939/19 от «22» января 2019 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ С.Н. Цитова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77