Отчет №73-ЗИБП/Оц-19

(часть 1/3)

Объект оценки	**Объекты недвижимости расположенные по адресу: РТ, г. Казань, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест».**
Дата составления Отчета	**8 августа 2019г**
Дата оценки	**8 августа 2019г**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный 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 ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 7

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 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 10

7 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА 11

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 13

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА 92

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 95

12 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 152

13 ПРОЦЕДУРА И МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 154

14 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 157

14.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 157

14.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 209

14.3 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 216

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА 240

16 СЕРТИФИКАЦИЯ 245

17 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 246

18 ПРИЛОЖЕНИЯ 247

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный 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 08.08.2019г. составляет (с учетом округления и без НДС):

1 367 835 000 руб.

(Один миллиард триста шестьдесят семь миллионов восемьсот тридцать пять 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 ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1-1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Здания – 612 481 860 руб. Земельные участки – не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	Здания – 574 882 234 руб. Земельные участки – 772 665 769 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Здания – 514 455 614 руб. Земельные участки – не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки (с учетом округления)**	**1 367 835 000 руб.**
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 08.02.2020 г.

Таблица 1-1 Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.08.2019г.

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
	Здания		
	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34		
1	Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**42 870 000**	**44 793 000**
2	Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**36 920 000**	**38 577 000**
3	Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**18 680 000**	**19 512 000**
4	Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**8 160 000**	**8 561 000**
5	Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**16 440 000**	**17 253 000**
6	Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**13 290 000**	**13 563 000**
7	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	**152 000**	**152 000**
8	Нежилое помещение, общая площадь 58,8 кв.м, надстроенный этаж №3, пом.1011, кад. № 16:50:050202:147, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10	**216 000**	**206 000**
9	Нежилое помещение, общая площадь 126,9 кв.м, этаж №3, кад. № 16:50:050202:341, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 70/100	**326 000**	**312 000**
10	Нежилое помещение, общая площадь 1,5 кв.м, этаж №3, пом. 2, кад. № 16:50:050202:270, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 89/100	**5 000**	**5 000**
11	Нежилое помещение, общая площадь 18,6 кв.м, надстройка над 3-этажом, кад. № 16:50:050202:288, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 1/2	**34 000**	**33 000**

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
	г. Казань, ул. Васильченко, 1		
12	Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	**94 600 000**	**94 529 000**
13	Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	**25 880 000**	**25 864 000**
14	Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	**35 270 000**	**35 243 000**
	г. Казань, ул. Восстания, 100		
15	Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	**3 740 000**	**4 325 000**
16	Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	**18 303 000**	**18 390 000**
17	Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	**4 135 000**	**3 492 000**
18	Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	**6 107 000**	**6 166 000**
	г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27		
19	Нежилое здание (административно-бытовой корпус), общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**95 274 000**	**95 622 000**
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10		
20	Нежилое здание (административное здание), общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	**28 487 000**	**29 114 000**
21	Нежилое помещение, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	**6 105 000**	**5 351 000**
	г. Казань, ул. Халитова, 2		
22	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2	**95 000**	**81 000**
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе		
23	Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	**471 000**	**463 000**
24	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	**5 029 000**	**5 454 000**
25	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	**3 008 000**	**3 197 000**
	г. Казань, с. Салмачи		
26	Нежилое здание (насосная), общая площадь 8,9 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:9650, РТ, г. Казань, с. Салмачи	**10 000**	**9 000**
	г. Казань, ул. Нариманова, 40		
27	Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**79 239 000**	**59 378 000**
28	Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**48 919 000**	**65 524 000**
	Итого по зданиям:	**591 765 000**	**595 169 000**
	Земельные участки		
	г. Казань, Сибирский тракт, 34		
1	Земельный участок, общая площадь 1030 кв.м, кад. № 16:50:050202:11, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34	**12 436 000**	**10 061 000**
2	Земельный участок, общая площадь 2000 кв.м, кад. № 16:50:050202:67, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	**24 148 000**	**23 257 000**
3	Земельный участок, общая площадь 647 кв.м, кад. № 16:50:050202:193, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	**3 500 000**	**3 630 000**
4	Земельный участок, общая площадь 469 кв.м, кад. № 16:50:050202:212, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	**4 591 000**	**5 142 000**

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
5	Земельный участок, общая площадь 2237 кв.м, кад. № 16:50:050202:27, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34, доля в праве 15031/15781	**25 726 000**	**24 777 000**
6	Земельный участок, общая площадь 7199 кв.м, кад. № 16:50:050202:213, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	**58 267 000**	**57 761 000**
	г. Казань, ул. К. Цеткин, 8/27		
7	Земельный участок, общая площадь 1085 кв.м, кад. № 16:50:090107:66, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**9 085 000**	**4 482 000**
8	Земельный участок, общая площадь 1002 кв.м, кад. № 16:50:090107:226, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**6 209 000**	**7 416 000**
9	Земельный участок, общая площадь 7417 кв.м, кад. № 16:50:090107:182, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**54 358 000**	**30 637 000**
10	Земельный участок, общая площадь 60 кв.м, кад. № 16:50:090107:223, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**372 000**	**407 000**
11	Земельный участок, общая площадь 216 кв.м, кад. № 16:50:090107:60, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**1 434 000**	**1 464 000**
12	Земельный участок, общая площадь 221 кв.м, кад. № 16:50:090107:27, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**1 467 000**	**1 498 000**
13	Земельный участок, общая площадь 4436 кв.м, кад. № 16:50:090107:64, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**27 480 000**	**32 826 000**
14	Земельный участок, общая площадь 4521 кв.м, кад. № 16:50:090107:224, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**37 855 000**	**45 219 000**
15	Земельный участок, общая площадь 1608 кв.м, кад. № 16:50:090107:156, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**13 464 000**	**16 083 000**
16	Земельный участок, общая площадь 740 кв.м, кад. № 16:50:090107:17, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**4 912 000**	**5 970 000**
17	Земельный участок, общая площадь 801 кв.м, кад. № 16:50:090107:16, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**5 317 000**	**6 462 000**
18	Земельный участок, общая площадь 985 кв.м, кад. № 16:50:090107:18, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	**6 539 000**	**7 947 000**
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина		
19	Земельный участок, общая площадь 118 кв.м, кад. № 16:50:080215:87, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**469 000**	**463 000**
20	Земельный участок, общая площадь 23 кв.м, кад. № 16:50:080215:90, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**91 000**	**90 000**
21	Земельный участок, общая площадь 25 кв.м, кад. № 16:50:080215:85, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**99 000**	**98 000**
22	Земельный участок, общая площадь 2565 кв.м, кад. № 16:50:080215:88, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**10 203 000**	**8 447 000**
23	Земельный участок, общая площадь 475 кв.м, кад. № 16:50:080215:84, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**1 889 000**	**1 862 000**
24	Земельный участок, общая площадь 1280 кв.м, кад. № 16:50:080215:49, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10, доля в праве 84/100	**4 277 000**	**4 215 000**
25	Земельный участок, общая площадь 250 кв.м, кад. № 16:50:080215:64, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**994 000**	**980 000**
26	Земельный участок, общая площадь 288 кв.м, кад. № 16:50:080215:69, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**1 146 000**	**1 129 000**
27	Земельный участок, общая площадь 2285 кв.м, кад. № 16:50:080215:124, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**9 089 000**	**8 959 000**
28	Земельный участок, общая площадь 16 кв.м, кад. № 16:50:080215:192, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**64 000**	**63 000**
29	Земельный участок, общая площадь 897 кв.м, кад. № 16:50:080215:193, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	**3 568 000**	**3 951 000**
	г. Казань, ул. Нариманова, 40		
30	Земельный участок, общая площадь 2530 кв.м, кад. № 16:50:011825:22, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40, доля в праве 62/100	**18 890 000**	**19 233 000**
31	Земельный участок, общая площадь 500 кв.м, кад. № 16:50:011825:19, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**6 687 000**	**6 681 000**
32	Земельный участок, общая площадь 690 кв.м, кад. № 16:50:011825:24, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**9 228 000**	**9 220 000**
33	Земельный участок, общая площадь 218 кв.м, кад. № 16:50:011825:27, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**2 158 000**	**2 156 000**
34	Земельный участок, общая площадь 3580 кв.м, кад. № 16:50:011825:28, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**43 113 000**	**43 895 000**
35	Земельный участок, общая площадь 3520 кв.м, кад. № 16:50:011825:23, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**42 391 000**	**34 049 000**

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
36	Земельный участок, общая площадь 460 кв.м, кад. № 16:50:011825:21, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**6 152 000**	**6 147 000**
37	Земельный участок, общая площадь 375 кв.м, кад. № 16:50:011825:18, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**5 015 000**	**5 011 000**
38	Земельный участок, общая площадь 32 кв.м, кад. № 16:50:011825:43, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	**274 000**	**428 000**
	г. Казань, ул. Васильченко / Восстания		
39	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, доля в праве 1652/10000	**17 000 000**	**17 530 000**
40	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, доля в праве 5895/10000	**60 664 000**	**62 552 000**
41	Земельный участок, общая площадь 1983 кв.м, кад. № 16:50:200106:212, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	**7 888 000**	**8 430 000**
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе		
42	Земельный участок, общая площадь 7902 кв.м, кад. № 16:50:290101:7, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	**31 433 000**	**33 594 000**
	г. Казань, с. Салмачи		
43	Земельный участок, общая площадь 153 кв.м, кад. № 16:50:350203:8, г. Казань, Приволжский район, на землях самоуправления жилого комплекса п. Салмачи, Вишневка	**437 000**	**452 000**
	г. Казань, проспект Победы		
44	Земельный участок, общая площадь 11183 кв.м, кад. № 16:50:060102:255, РТ, г. Казань, проспект Победы	**82 420 000**	**93 810 000**
	г. Казань, ул. Калинина		
45	Земельный участок, общая площадь 2541 кв.м, кад. № 16:50:000000:22803, РТ, г. Казань, ул. Калинина	**45 823 000**	**51 934 000**
	г. Казань, ул. П. Лумумбы		
46	Земельный участок, общая площадь 5581 кв.м, кад. № 16:50:060102:266, РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	**66 269 000**	**62 248 000**
	Итого по земельным участкам:	**774 891 000**	**772 666 000**
	ВСЕГО по имуществу:	**1 366 656 000**	**1 367 835 000**

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 рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1-1.
2	**Состав объекта оценки**	Недвижимое имущество, расположенное в г. Казань, республика Татарстан, включает в себя 28 зданий и помещений и 46 земельных участков. Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1-1.
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; Технические паспорта на здания.

4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Обременения и ограничения прав: доверительное управление.
5	**Цель оценки**	Определение справедливой стоимости имущества
6	**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**	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 зданий производится без учета стоимости земельных участков под ними. Оценка проводится без проведения осмотра Оценщиком с учетом фотоматериалов, представленных Заказчиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют указанным в р. 5 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Балансовая стоимость**	1 366 656 000 руб.
10	**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).
11	**Дата оценки**	8 августа 2019г.
12	**Дата составления отчёта**	8 августа 2019г.
13	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**ОГРН и реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007г
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/776/00007/19. Период страхования: с 4 мая 2019 года по 3 мая 2020 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 ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

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 при обычном визуальном осмотре или 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.

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

Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется.

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 насосной (общ. площадь 8,9 кв.м), расположенное в пос. Салмачи г. Казань, по состоянию на 08.08.2019г. разрушилось и разобрано, 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 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

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 рыночной (справедливой) 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:

- ✓ 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.
- ✓ «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I, II», 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. Справка о техническом состоянии объектов оценки (о здании насосной, пос. Салмачи).

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Таблица 9-1 Технические характеристики оцениваемых объектов (здания и помещения)

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/ Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Физическое состояние/ вид отделки	Налич. сантех. и эл/тех. устр.				
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка		Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция
	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34																					
	Администрат ивное здание корпус №5 (лит . А5), ул. Сибирский т ракт , д. 34	-	*5*			*7 320,8*	*32 650*	*ж /б лент очный*	*кирпичн.*	*кирпичн., гипсолит*	*ж /б плит ы*	*мет аллическая по обрешет ке*	*бет он, линол, п,лит ка*	*пласт ик, двойн. ст ворн.*	*прост ые деревян.*	*шт ука, окраска, подвесн пот олки*	*хорошее/ улучшенная*	+	+	+	+	+
	в том числе:					**6 595,8**																
1	Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34		подвал,1, 2/5			**2 871,7**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
2	Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34		3,4/5			**2 473,2**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
3	Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34		5/5 (мансарда)			**1 250,9**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
	Администрат ивный корпус №5-11 (лит . А5-11), ул. Сибирский т ракт , д. 34	*1974, рем. 2003*	*3*	*11, 2*	*651,6*	*1 612,9*	*7 304*	*ж /б лент очный*	*кирпичн.*	*кирпичн., гипсолит*	*ж /б плит ы*	*мет аллическая по обрешет ке*	*бет он, линол, п,лит ка*	*пласт ик, двойн. ст ворн.*	*прост ые деревян.*	*шт ука, окраска, подвесн пот олки*	*хорошее/ улучшенная*	+	+	+	+	+
	в том числе:					**1 612,9**																
4	Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34		2/3			**534,9**	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
5	Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34		1,3/3			**1 078,0**	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
6	Нежилое здание **(Корпус 013)**, общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1976	2+мансарда	-	375,4	**852,5**	3 449,0	ж/б ленточный	кирпичн.	кирпичн., гипсолит	ж/б плиты	металлическая по обрешетке	бетон, линол, п,литка	пластик, двойн. створн.	простые деревян.	штука, окраска, подвесн потолки	хорошее/ простая	+	+	+	+	+
7	Нежилое здание (**контрольно-пропускной пункт №2** по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количе-	-	1	3,3	17,4	**11,2**	57	бетон ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулон.	бетон	-	метал.	штукат, окраска, побелка	не вполне удовлетв., коммуни-	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/ Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Физическое состояние/ вид отделки	Налич. сантех. и эл/тех. устр.				
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка		Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция
	ство этажей 1, кад. № 16:50:050202:385, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34																кации отсутствуют					
	Неж илые помещения корпуса №10 (лит . А10, а10', а10", а10"'), ул. Сибирский т ракт , 34	*1970*	*3*		*2 268,0*	*6 960,6*	*37 952*	ж/б блоки	ж/б каркас, ж/б панели, кирпич.	кирпичн.	ж/б плиты	рулон.	бетон, керам плитка	двойн. створн. дерев, метал	дерев-вян, метал	штукат, окраска, побелка	удовлетв.	+	+	+	+	+
	в том числе:					**205,8**																
8	Нежилое помещение, общая площадь 58,8 кв.м, надстроенный этаж №3, пом.1011, кад. № 16:50:050202:147, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10		надстройка над 3 эт			**58,8**		"	кирпичн.	"	"	"	бетон.	"	"	штукат, окраска, побелка	не вполне удовлетв.	+	-	-	-	-
9	Нежилое помещение, общая площадь 126,9 кв.м, этаж №3, кад. № 16:50:050202:341, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, **доля в праве 70/100**		3/3			**126,9**		"	кирпичн.	"	"	"	бетон.	"	"	штукат, окраска, побелка	не вполне удовлетв.	+	-	-	-	-
10	Нежилое помещение, общая площадь 1,5 кв.м, этаж №3, пом. 2, кад. № 16:50:050202:270, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, **доля в праве 89/100**		3/3			**1,5**		"	кирпичн.	"	"	"	бетон.	"	"	штукат, окраска, побелка	не вполне удовлетв.	+	-	-	-	-
11	Нежилое помещение, общая площадь 18,6 кв.м, надстройка над 3-этажом, кад. № 16:50:050202:288, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, **доля в праве 1/2**		надстройка над 3 эт			**18,6**		"	кирпичн.	"	"	"	бетон.	"	"	штукат, окраска, побелка	не вполне удовлетв.	+	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Васильченко, 1																					
	Част ь вст роенного неж илого помещения в здании №153 (Администрат ивный и лаборат орный корпус) (лит . А), г.Казань, ул. Васильченко, 1	*1966*	*5*	*3,2*		*10 360,2*	*38 574*	*ж /б лент очный*	*кирпичн.*	*кирпичн., гипсолит*	*ж /б плит ы*	*мет аллическая по обрешет ке*	*бет он, линол, плит ка, ковролин*	*пласт ик, двойн. ст ворн.*	*прост ые деревян.*	*шт ука, окраска, подвесн пот олки*	*хорошее/ улучшенная*	+	+	+	+	+
	в том числе:					**10 360,2**																
12	Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	"	1,2,3/ 5			**6 292,5**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
13	Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	"	4/5			**1721,70**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
14	Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	"	5/5			**2346,00**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/ Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Физическое состояние/ вид отделки	Налич. сантех. и эл/тех. устр.				
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка		Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция
	г. Казань, ул. Восстания, 100																					
15	Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	1966	1	5	712,5	**605,8**	3 563	ж/б ленточ-ный	кир-пичн.	кир-пичн., гипсо-лит	ж/б плиты	рулон.	бетон	простые дерев.	металл.	штука, побелка, окраска	удовлетв.	+	-	-	-	-
16	Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	1968	3	16	4410	**12 539,1**	70 560	ж/б блоки	ж.б плиты	кир-пичн.	ж/б плиты	рулон.	бетон	частич-но отсут-ствуют	металл.	штука, побелка, окраска	не вполне удовлетв., требует ремонта/ рекон-струкции	+	-	-	-	-
17	Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	1970	2	4,3 9,5	230,6 109,4	**481,9**	2 670	ж/б блоки	кир-пичн.	кир-пичн.	ж/б плиты	рулон.	бетон	простые дерев.	металл.	штукат, окраска, побелка	удовлетв.	+	-	-	-	-
18	Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	1960	5	14, 6	628,1	**2 677,5**	12 254	бутовый	кирпич-ные	кирпич-ные	ж/б плиты	рулон.	бетон	-	-	штук-ка	неудовл., требует рекон-струкции	-	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27																					
19	Нежилое здание (административно-бытовой корпус), общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	4 + ман-сарда			**6 337,2**	23 190	ж/б ленточн	ж/б панели	кирпич	ж/б плиты	рулон.	линоле-ум, плитка	двойн. створн.	простые	штук-ка, окраска, обои, подвесн. потолок	хорошее/ простая	+	+	+	+	+
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10																					
20	Нежилое здание (административное здание), общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	1986	2 + ман-сарда			**1 825,3**	8 096	ж/б ленточн	кирпичн	кирпичн	ж/б плиты	метал-лич	линоле-ум, плитка	пластик с 2-м остекл	дерев, пла-стик, метал	штука-турка, окраска, подвесн. потолок	хорошее/ улучшен-ная	+	+	+	+	+
-	1-2 этажи			7,1	736	1 198,8	5 226															
-	мансардный этаж			3,9	736	626,5	2 870															
	Профилакт орий ТО-2 карбюрат орных машин (лит .В)	*1958*	*1*	*5,0*	*1334, 9*	*1 158,9*	*6 674*	*бет он лент оч-ный*	*кир-пичн.*	*кир-пичн.*	*дерев.*	*ж елез-ная*	*бет он*	*прос-ст ые*	*прост ые дерев, мет ал.*	*шт ук-ка, плит ка окраска,*	*удовлет в.*	*+*	-	-	-	-
	в том числе:																					
21	Нежилое помещение, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10					**703,2**		"	"	"	"	"	"	"	"	"	удовлетв.	*+*	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Халитова, 2																					
22	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2	1956	1	3,1 6	10,5	**6,5**	33	кирпич ленточ-ный	кир-пичн.	кир-пичн.	ж/б плиты	рулон-ная	ленол, плитка	двойн. створн.	простые дере-вян.	штукат	не вполне удовлетв.	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/ Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания									Физическое состояние/ вид отделки	Налич. сантех. и эл/тех. устр.				
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка		Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе																					
23	Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	1974	1	9,39	335	**332,3**	3 146	бетон	ж/б колонны, металл.	-	метал. фермы	асбоцемент листы	цемент	-	метал	-	удовлетв.	-	-	-	-	-
24	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	1992-2000	1	9,33	1141,9	**841,4**	7 155	ж/б	ж/б колонны, кирпичн	кирпичн.	метал. фермы, ж/б плиты	асбоцемент листы	цемент	простые	метал	-	удовлетв.	-	-	-	-	-
25	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	1974	1	6,17 3,77	563	**513,0**	3 349	ж/б	кирпичн	кирпичн.	ж/б плиты	асбоцемент листы	цемент	простые	метал	-	удовлетв.	-	-	-	-	-
	г. Казань, с. Салмачи																					
26	Нежилое здание (насосная), общая площадь 8,9 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:9650, РТ, г. Казань, с. Салмачи	-	1	2,2	12,1	**8,9**	27	бетон ленточный	-	-	-	-	-	-	-	-	разрушено	-	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Нариманова, 40																					
27	Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	2004	2+мансарда	7,35; 10,0	1088,4	**2 577,4**	9 960	бутов. ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б, дерев. отепл.	металлочерепица	плитка, бетон	пластик.	простые деревян., пластик.	гипсокарт, плитка, окраска, подвесн потолки	удовлетв./ простая в среднем состоянии (требуется косм.) ремонт	+	+	+	+	+
	1 этаж					874,2																
	2-3этажи					1 703,2																
28	Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	1957, 2000 реконструкция	3+мансарда	10,5; 6,2	737,4	**2 169,3**	8 916	ж/б блочный	кирпичн.	кирпичн., гипсокартон	ж/б, дерев. отепл.	металлочерепица	линол, плитка	пластик, двойн. створн.	простые деревян., пластик.	гипсокарт, плитка, окраска, подвесн потолки	хорошее/ простая	+	+	+	+	+
	подвал					279,9	978															
	1 этаж					507,5																
	2-4этажи					1 381,9																

Таблица 9-2 Характеристики и описание оцениваемых земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Площадь участка, м2	Права на земельный участок	Кадастровый номер участка	Категория земель	Разрешенное использование (по документу)	Зона градостроительной ценности	Наличие коммуникаций	Форма, конфигурация	Прочее (расположение)
	г. Казань, Сибирский тракт, 34									
1	Земельный участок, общая площадь 1030 кв.м, кад. № 16:50:050202:11, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34	1 030,0	долевая собственность	16:50:050202:11	земли населенных пунктов	Под размещение производственных и административных зданий	Д2	На участке	Неправильная, Г-образная, ***не пригоден для ст роит -ва, проезды (ширина 6м)***	1 линия по Арбузова (проезд, парковка)
2	Земельный участок, общая площадь 2000 кв.м, кад. № 16:50:050202:67, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	2 000,0	долевая собственность	16:50:050202:67	земли населенных пунктов	Под размещение производственных и административных зданий	Д2	На участке	Почти правильная (скошенный прямоугольник)	1 линия пересеч. Халитова/Сиб. тракт
3	Земельный участок, общая площадь 647 кв.м, кад. № 16:50:050202:193, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	647,0	долевая собственность	16:50:050202:193	земли населенных пунктов	Под размещение производственных объектов	Д2	На участке	Почти правильная (скошенный прямоугольник)	внутриквартально
4	Земельный участок, общая площадь 469 кв.м, кад. № 16:50:050202:212, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	469,0	долевая собственность	16:50:050202:212	земли населенных пунктов	Под размещение производственных и административных зданий	Д2	На участке	Правильная	1 линия Сиб.тракт
5	Земельный участок, общая площадь 2237 кв.м, кад. № 16:50:050202:27, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34, **доля в праве 15031/15781**	2 237,0	долевая собственность, 15031/15781	16:50:050202:27	земли населенных пунктов	Под размещение производственных и административных зданий	Д2	На участке	Неправильная	1 линия Сиб.тракт
6	Земельный участок, общая площадь 7199 кв.м, кад. № 16:50:050202:213, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	7 199,0	долевая собственность	16:50:050202:213	земли населенных пунктов	Под размещение производственных и административных зданий	Д2	На участке	Неправильная	внутриквартально
	г. Казань, ул. К. Цеткин, 8/27									
7	Земельный участок, общая площадь 1085 кв.м, кад. № 16:50:090107:66, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	1 085,0	долевая собственность	16:50:090107:66	земли населенных пунктов	Под производственную базу предприятия	П1	На участке	Почти правильная	внутриквартально
8	Земельный участок, общая площадь 1002 кв.м, кад. № 16:50:090107:226, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	1 002,0	долевая собственность	16:50:090107:226	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования	Д2	На участке	Правильная	внутриквартально
9	Земельный участок, общая площадь 7417 кв.м, кад. № 16:50:090107:182, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	7 417,0	долевая собственность	16:50:090107:182	земли населенных пунктов	Под производственную базу предприятия	П1	На участке	Неправильная	внутриквартально
10	Земельный участок, общая площадь 60 кв.м, кад. № 16:50:090107:223, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	60,0	долевая собственность	16:50:090107:223	земли населенных пунктов	Зона Д2 - зона обслуживания населения	Д2	На участке	Правильная, ***не пригоден для ст роит -ва (ширина 3м)***	внутриквартально

№ п/п	Наименование объекта	Площадь участка, м2	Права на земельный участок	Кадастровый номер участка	Категория земель	Разрешенное использование (по документу)	Зона градостроительной ценности	Наличие коммуникаций	Форма, конфигурация	Прочее (расположение)
11	Земельный участок, общая площадь 216 кв.м, кад. № 16:50:090107:60, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	216,0	долевая собственность	16:50:090107:60	земли населенных пунктов	Зона Д2 - зона обслуживания населения	Д2	На участке	Неправильная, Г-образная, ***не пригоден для ст роит -ва (ширина 2 и 4 м)***	внутриквартально (проезды вокруг здания)
12	Земельный участок, общая площадь 221 кв.м, кад. № 16:50:090107:27, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	221,0	долевая собственность	16:50:090107:27	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования	Д2	На участке	Неправильная, ***не пригоден для полноценного ст роит ельст ва, не подх. форма***	внутриквартально
13	Земельный участок, общая площадь 4436 кв.м, кад. № 16:50:090107:64, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	4 435,0	долевая собственность	16:50:090107:64	земли населенных пунктов	Зона Д2 - зона обслуживания населения	Д2	На участке	Неправильная	внутриквартально
14	Земельный участок, общая площадь 4521 кв.м, кад. № 16:50:090107:224, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	4 521,0	долевая собственность	16:50:090107:224	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования	Д2	На участке	Неправильная	1 линия по ул. К.Цеткин
15	Земельный участок, общая площадь 1608 кв.м, кад. № 16:50:090107:156, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	1 608,0	долевая собственность	16:50:090107:156	земли населенных пунктов	Зона Д2 - зона обслуживания населения	Д2	На участке	Почти правильная	1 линия по ул. К.Цеткин
16	Земельный участок, общая площадь 740 кв.м, кад. № 16:50:090107:17, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	740,0	долевая собственность	16:50:090107:17	земли населенных пунктов	Зона Д2 - зона обслуживания населения	Д2	На участке	Почти правильная (многоугольная)	внутриквартально
17	Земельный участок, общая площадь 801 кв.м, кад. № 16:50:090107:16, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	801,0	долевая собственность	16:50:090107:16	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования	Д2	На участке	Правильная	внутриквартально

№ п/п	Наименование объекта	Площадь участка, м2	Права на земельный участок	Кадастровый номер участка	Категория земель	Разрешенное использование (по документу)	Зона градостроительной ценности	Наличие коммуникаций	Форма, конфигурация	Прочее (расположение)
18	Земельный участок, общая площадь 985 кв.м, кад. № 16:50:090107:18, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	985,0	долевая собственность	16:50:090107:18	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования	Д2	На участке	Правильная	внутриквартально
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина									
19	Земельный участок, общая площадь 118 кв.м, кад. № 16:50:080215:87, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	118,0	долевая собственность	16:50:080215:87	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
20	Земельный участок, общая площадь 23 кв.м, кад. № 16:50:080215:90, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	23,0	долевая собственность	16:50:080215:90	земли населенных пунктов	Ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы	КС	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
21	Земельный участок, общая площадь 25 кв.м, кад. № 16:50:080215:85, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	25,0	долевая собственность	16:50:080215:85	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
22	Земельный участок, общая площадь 2565 кв.м, кад. № 16:50:080215:88, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	2 565,0	долевая собственность	16:50:080215:88	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Неправильная, ***не пригоден для ст роит -ва, узкий***	внутриквартально (проезды)
23	Земельный участок, общая площадь 475 кв.м, кад. № 16:50:080215:84, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	475,0	долевая собственность	16:50:080215:84	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Неправильная	внутриквартально
24	Земельный участок, общая площадь 1280 кв.м, кад. № 16:50:080215:49, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10, **доля в праве 84/100**	1 280,0	долевая собственность, 84/100	16:50:080215:49	земли населенных пунктов	Под здания и сооружения автотранспортного предприятия	КС	На участке	Неправильная	внутриквартально
25	Земельный участок, общая площадь 250 кв.м, кад. № 16:50:080215:64, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	250,0	долевая собственность	16:50:080215:64	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
26	Земельный участок, общая площадь 288 кв.м, кад. № 16:50:080215:69, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	288,0	долевая собственность	16:50:080215:69	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Неправильная	внутриквартально
27	Земельный участок, общая площадь 2285 кв.м, кад. № 16:50:080215:124, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	2 285,0	долевая собственность	16:50:080215:124	земли населенных пунктов	Стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые)	КС	рядом с участком	Неправильная	внутриквартально
28	Земельный участок, общая площадь 16 кв.м, кад. № 16:50:080215:192, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	16,0	долевая собственность	16:50:080215:192	земли населенных пунктов	Административные офисы	КС	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
29	Земельный участок, общая площадь 897 кв.м, кад. № 16:50:080215:193, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	897,0	долевая собственность	16:50:080215:193	земли населенных пунктов	Административные офисы	КС	На участке	Неправильная	1 линия ул. Кулагина

№ п/п	Наименование объекта	Площадь участка, м2	Права на земельный участок	Кадастровый номер участка	Категория земель	Разрешенное использование (по документу)	Зона градостроительной ценности	Наличие коммуникаций	Форма, конфигурация	Прочее (расположение)
	г. Казань, ул. Нариманова, 40									
30	Земельный участок, общая площадь 2530 кв.м, кад. № 16:50:011825:22, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40, **доля в праве 62/100**	2 530,0	долевая собственность, 62/100	16:50:011825:22	земли населенных пунктов	Размещение зданий и сооружений	ДКИ	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Нариманова
31	Земельный участок, общая площадь 500 кв.м, кад. № 16:50:011825:19, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	500,0	долевая собственность	16:50:011825:19	земли населенных пунктов	Паркинги на отдельном земельном участке	ДКИ	рядом с участком	Правильная	1 линия по ул. Нариманова/ Камала
32	Земельный участок, общая площадь 690 кв.м, кад. № 16:50:011825:24, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	690,0	долевая собственность	16:50:011825:24	земли населенных пунктов	Административные офисы	ДКИ	На участке	Правильная	1 линия по ул. Нариманова
33	Земельный участок, общая площадь 218 кв.м, кад. № 16:50:011825:27, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	218,0	долевая собственность	16:50:011825:27	земли населенных пунктов	Паркинги на отдельном земельном участке	ДКИ	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
34	Земельный участок, общая площадь 3580 кв.м, кад. № 16:50:011825:28, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	3 580,0	долевая собственность	16:50:011825:28	земли населенных пунктов	Размещение зданий и сооружений	ДКИ	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Камала
35	Земельный участок, общая площадь 3520 кв.м, кад. № 16:50:011825:23, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	3 520,0	долевая собственность	16:50:011825:23	земли населенных пунктов	Паркинги на отдельном земельном участке	ДКИ	рядом с участком	Неправильная	внутриквартально
36	Земельный участок, общая площадь 460 кв.м, кад. № 16:50:011825:21, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	460,0	долевая собственность	16:50:011825:21	земли населенных пунктов	Паркинги на отдельном земельном участке	ДКИ	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Нариманова
37	Земельный участок, общая площадь 375 кв.м, кад. № 16:50:011825:18, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	375,0	долевая собственность	16:50:011825:18	земли населенных пунктов	Паркинги на отдельном земельном участке	ДКИ	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Камала
38	Земельный участок, общая площадь 32 кв.м, кад. № 16:50:011825:43, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	32,0	долевая собственность	16:50:011825:43	земли населенных пунктов	Пристрой к административному зданию	ДКИ	На участке	Правильная	1 линия по ул. Нариманова
	г. Казань, ул. Васильченко / Восстания									
39	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, **доля в праве 1652/10000**	28 849,0	долевая собственность, 1652/10000	16:50:200106:3	земли населенных пунктов	Для размещения административно-производственных помещений	П1	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Васильченко
40	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, **доля в праве 5895/10000**	28 849,0	долевая собственность, 5895/10000	16:50:200106:3	земли населенных пунктов	Для размещения административно-производственных помещений	П1	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Васильченко
41	Земельный участок, общая площадь 1983 кв.м, кад. № 16:50:200106:212, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	1 983,0	долевая собственность	16:50:200106:212	земли населенных пунктов	Под размещение производственного объекта	П1	рядом с участком	Правильная	внутриквартально
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе									
42	Земельный участок, общая площадь 7902 кв.м, кад. № 16:50:290101:7, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	7 902,0	долевая собственность	16:50:290101:7	земли населенных пунктов	Под зданиями сырьевой базы	П1	На участке	Неправильная	внутриквартально

№ п/п	Наименование объекта	Площадь участка, м2	Права на земельный участок	Кадастровый номер участка	Категория земель	Разрешенное использование (по документу)	Зона градостроительной ценности	Наличие коммуникаций	Форма, конфигурация	Прочее (расположение)
	г. Казань, с. Салмачи									
43	Земельный участок, общая площадь 153 кв.м, кад. № 16:50:350203:8, г. Казань, Приволжский район, на землях самоуправления жилого комплекса п. Салмачи, Вишневка	153,0	долевая собственность	16:50:350203:8	земли населенных пунктов	Для размещения склада	КС	На участке	Правильная	внутриквартально
	г. Казань, проспект Победы									
44	Земельный участок, общая площадь 11183 кв.м, кад. № 16:50:060102:255, РТ, г. Казань, проспект Победы	11 183,0	долевая собственность	16:50:060102:255	земли населенных пунктов	Многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения	Д2	На участке	Неправильная	внутриквартально
	г. Казань, ул. Калинина									
45	Земельный участок, общая площадь 2541 кв.м, кад. № 16:50:000000:22803, РТ, г. Казань, ул. Калинина	2 541,0	долевая собственность	16:50:000000:22803	земли населенных пунктов	Многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки, иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения	Д2И	рядом с участком	Неправильная	1 линия по ул. Т. Миннуллина
	г. Казань, ул. П. Лумумбы									
46	Земельный участок, общая площадь 5581 кв.м, кад. № 16:50:060102:266, РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	5 581,0	долевая собственность	16:50:060102:266	земли населенных пунктов	нет данных	Ж4	рядом с участком	Треугольная	внутриквартально

Текущее использование объектов оценки. Практически все объекты недвижимости в настоящее время используются согласно их назначению, за исключением производственных корпусов №84 и №169 по адресу: г. Казань, ул. Восстания, 100, которые находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют реконструкции.

***Износ и устаревания*:**

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

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;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

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) Госгражданстроя. 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.

Расчет величины физического износа Объекта оценки производится в следующей последовательности:

- на первом этапе по данным соответствующего сборника УПВС/УПСС/Ко-Инвест определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- далее по результатам визуального осмотра Объекта оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов;
- физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Таблица 9-3 Расчет физического износа объектов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
	Административное здание корпус №5 (лит. А5), ул. Сибирский тракт, д. 34						
1	**Фундаменты**	6,75	1	6,8	30	4	2,03
2	**Каркас**	4,48	0	0,0	0	-	0,00
3	**Стены наружние**	11,70	1	11,7	40	10	4,68
4	**Стены внутренние**	4,56	1	4,6	40	21,24	1,82
5	**Перекрытия и покрытия**	11,74	1	11,7	30	30	3,52
6	**Кровля**	1,78	1	1,8	40	43	0,71
7	**Проемы**	3,61	1	3,6	30	55-59	1,08

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
8	**Полы**	6,52	1	6,5	30	48-53	1,96
9	**Отделочные работы**	3,91	1	3,9	40	59-63	1,56
10	**Прочие конструкции**	7,74	1	7,7	40	-	3,10
11	**Лифты**	8,70	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	28,52		28,5	40	66-69	11,41
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*15,32*	1	15,3	40	66	6,13
	водоснабжение и канализация	*1,63*	1	1,6	40	67,68	0,65
	электроснабжение и электроосвещение	*10,27*	1	10,3	40	69	4,11
	слаботочные системы	*0,71*	1	0,7	40	-	0,28
	прочие системы и спец оборудование	*0,59*	1	0,6	40	-	0,24
	Итого	***100,0***		***86,8***			***31,9***
	Приведённый процент износа						**36,7**
	Административный корпус №5-11 (лит. А5-11), ул. Сибирский тракт, д. 34						
1	**Фундаменты**	9,02	1	9,0	35	4	3,16
2	**Каркас**	0,00	0	0,0	0	-	0,00
3	**Стены наружние**	17,98	1	18,0	40	10	7,19
4	**Стены внутренние**	2,99	1	3,0	40	21,24	1,20
5	**Перекрытия и покрытия**	10,00	1	10,0	35	30	3,50
6	**Кровля**	4,02	1	4,0	40	43	1,61
7	**Проемы**	10,00	1	10,0	40	55-59	4,00
8	**Полы**	7,98	1	8,0	40	48-53	3,19
9	**Отделочные работы**	7,98	1	8,0	45	59-63	3,59
10	**Прочие конструкции**	9,02	1	9,0	45	-	4,06
11	**Лифты**	11,71	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	9,31		9,3	45	66-69	4,19
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*3,53*	1	3,5	45	66	1,59
	водоснабжение и канализация	*2,06*	1	2,1	45	67,68	0,93
	электроснабжение и электроосвещение	*2,40*	1	2,4	45	69	1,08
	слаботочные системы	*1,32*	1	1,3	45	-	0,59
	Итого	***100,0***		***88,3***			***35,7***
	Приведённый процент износа						**40,4**
	Нежилое здание (Корпус 013), 2-этажное с мансардой, общая площадь 852,5 кв.м, инв № 20/14, лит. А013, объект №26, ул. Сибирский тракт, д. 34						
1	**Фундаменты**	9,02	1	9,0	30	4	2,71
2	**Каркас**	0,00	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	17,98	1	18,0	40	10	7,19
4	**Стены внутренние**	2,99	1	3,0	40	21,24	1,20
5	**Перекрытия и покрытия**	10,00	1	10,0	30	30	3,00
6	**Кровля**	4,02	1	4,0	40	43	1,61
7	**Проемы**	10,00	1	10,0	30	55-59	3,00
8	**Полы**	7,98	1	8,0	30	48-53	2,39
9	**Отделочные работы**	7,98	1	8,0	40	59-63	3,19
10	**Прочие конструкции**	9,02	1	9,0	40	-	3,61
11	**Лифты**	11,71	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	9,31		9,3	40	66-69	3,72
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*3,53*	1	3,5	40	66	1,41
	водоснабжение и канализация	*2,06*	1	2,1	40	67,68	0,82
	электроснабжение и электроосвещение	*2,40*	1	2,4	40	69	0,96
	слаботочные системы	*1,32*	1	1,3	40	-	0,53
	Итого	***100,0***		***88,3***			***31,6***
	Приведённый процент износа						**35,8**
	Нежилое строение (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), (лит. К2), г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34						
1	**Фундаменты**	13,00	1	13,0	40	4	5,20
3	**Стены наружние**	31,00	1	31,0	45	10	13,95
4	**Стены внутренние**	12,00	1	12,0	50	21,24	6,00
5	**Перекрытия и покрытия**	13,00	1	13,0	40	30	5,20
6	**Кровля**	6,00	1	6,0	50	41	3,00
7	**Проемы**	6,00	1	6,0	60	55-59	3,60
8	**Полы**	5,00	1	5,0	60	48-53	3,00
9	**Отделочные работы**	6,00	1	6,0	70	59-63	4,20
10	**Прочие конструкции**	1,00	0	0,0	0	-	0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические**						

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
	устройства						
	водоснабжение и канализация	*4,00*	0	0,0		67,68	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*3,00*	0	0,0	0	69	0,00
	Итого	***100,0***		***92,0***			***44,2***
	Приведённый процент износа						**48,0**
	Нежилые помещения корпуса №10 (лит. А10, а10', а10", а10"'), ул. Сибирский тракт, 34						
1	**Фундаменты**	7,00	1	7,0	50	4	3,50
2	**Каркас**	16,99	1	17,0	50	4	8,50
3	**Стены наружние**	9,99	1	10,0	50	10	5,00
	Стены внутр	1,00	1	1,0	50		0,50
5	**Перекрытия и покрытия**	14,00	1	14,0	50	30	7,00
6	**Кровля**	6,00	1	6,0	55	41	3,30
7	**Проемы**	9,00	1	9,0	60	55-59	5,40
8	**Полы**	15,00	1	15,0	60	48-53	9,00
9	**Отделочные работы**	3,00	1	3,0	70	59-63	2,10
10	**Прочие конструкции**	6,00	0	0,0	0	-	0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	12,02		3,0	0	66-69	0,00
	отопление и вентиляция	4,81	0	0,0	0	66	0,00
	водоснабжение и канализация	*3,61*	0	0,0	0	67,68	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*3,00*	1	3,0	60	69	1,80
	слаботочные системы	*0,60*	0	0,0	0		0,00
	Итого	***100,0***		***85,0***			***44,3***
	Приведённый процент износа						**52,1**
	Часть встроенного нежилого помещения в здании №153 (Административный и лабораторный корпус) (лит. А), г. Казань, ул. Васильченко, 1						
1	**Фундаменты**	6,75	1	6,8	40	4	2,70
2	**Каркас**	4,48	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	11,70	1	11,7	40	10	4,68
4	**Стены внутренние**	4,56	1	4,6	40	21,24	1,82
5	**Перекрытия и покрытия**	11,74	1	11,7	40	30	4,70
6	**Кровля**	1,78	1	1,8	45	43	0,80
7	**Проемы**	3,61	1	3,6	40	55-59	1,44
8	**Полы**	6,52	1	6,5	40	48-53	2,61
9	**Отделочные работы**	3,91	1	3,9	50	59-63	1,96
10	**Прочие конструкции**	7,74	0	0,0	0	-	0,00
11	**Лифты**	8,70	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	28,52		28,5	40	66-69	11,41
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*15,32*	1	15,3	40	66	6,13
	водоснабжение и канализация	*1,63*	1	1,6	40	67,68	0,65
	электроснабжение и электроосвещение	*10,27*	1	10,3	40	69	4,11
	слаботочные системы	*0,71*	1	0,7	40	-	0,28
	прочие системы и спец оборудование	*0,59*	1	0,6	40	-	0,24
	Итого	***100,0***		***79,1***			***32,1***
	Приведённый процент износа						**40,6**
	Здание (Корпус №153А), 1-этажный, общая площадь 605,8 кв.м, инв. №979, лит. А1, объект 3, ул. Восстания, д.100						
1	**Фундаменты**	8,00	1	8,0	45	4	3,60
2	**Каркас**	18,00	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	12,00	1	12,0	45	10	5,40
4	**Стены внутренние**	1,00	1	1,0	45	21,24	0,45
5	**Перекрытия и покрытия**	14,00	1	14,0	45	30	6,30
6	**Кровля**	6,00	1	6,0	50	41	3,00
7	**Проемы**	9,00	1	9,0	50	55-59	4,50
8	**Полы**	13,00	1	13,0	50	48-53	6,50
9	**Отделочные работы**	3,00	1	3,0	60	59-63	1,80
10	**Прочие конструкции**	4,00	0	0,0	0	-	0,00
11	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	12,00		3,0	60	69	1,80
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*4,80*	0	0,0	0	-	0,00
	водоснабжение и канализация	*3,60*	0	0,0	0	-	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*3,00*	1	3,0	60	69	1,80
	слаботочные системы	*0,60*	0	0,0	0	-	0,00
	прочие системы и спец оборудование	*0,00*	0	0,0	0	-	0,00
	Итого	***100,0***		***69,0***			***33,4***
	Приведённый процент износа						**48,3**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
	Производственный корпус №169, (лит. А5), г. Казань, ул. Восстания, д.100						
1	**Фундаменты**	16,00	1	16,0	70	4	11,20
2	**Каркас**	10,00	0	0,0	0	-	0,00
3	**Стены наружние**	16,00	1	16,0	70	10	11,20
4	**Перекрытия и покрытия**	20,00	1	20,0	75	30	15,00
5	**Кровля**	9,01	1	9,0	90	41	8,11
6	**Проемы**	6,00	0	0,0	0	55-59	0,00
7	**Полы**	4,01	1	4,0	80	48-53	3,21
8	**Отделочные работы**	5,00	1	5,0	100	59-63	5,00
9	**Прочие конструкции**	0,99	0	0,0		-	0,00
10	**Особостроительные раборы, лифты**	9,01	0	0,0		-	0,00
11	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	3,98		1,0		69	0,00
	отопление и вентиляция	1,59	0	0,0	0	-	0,00
	водоснабжение и канализация	*1,20*	0	0,0	0	-	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*0,99*	1	1,0	80	69	0,79
	слаботочные системы	*0,20*	0	0,0			0,00
	Итого	***100,0***		***71,0***			***54,5***
	Приведённый процент износа						**76,8**
	Производственный корпус №231, (лит. А7), г. Казань, ул. Восстания, д.100						
1	**Фундаменты**	7,97	1	8,0	40	4	3,19
2	**Каркас**	19,99	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние и внутренние**	14,00	1	14,0	40	10	5,60
5	**Перекрытия и покрытия**	14,03	1	14,0	40	30	5,61
6	**Кровля**	6,00	1	6,0	50	41	3,00
7	**Проемы**	8,99	1	9,0	40	55-59	3,60
8	**Полы**	13,00	1	13,0	40	48-53	5,20
9	**Отделочные работы**	3,00	1	3,0	50	59-63	1,50
10	**Прочие конструкции**	4,02	0	0,0		-	0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	9,00		2,3	50		1,13
	отопление и вентиляция	3,60	0	0,0	0	-	0,00
	водоснабжение и канализация	*2,70*	0	0,0	0	-	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*2,25*	1	2,3	50	69	1,13
	слаботочные системы	*0,45*	0	0,0	0		0,00
	Итого	***100,0***		***69,2***			***28,8***
	Приведённый процент износа						**41,6**
	Производственный корпус №84, (лит. А), г. Казань, ул. Восстания, д.100						
1	**Фундаменты**	8,07	1	8,1	60	4	4,84
2	**Каркас**	15,07	0	0,0	0	19	0,00
3	**Стены наружние**	12,10	1	12,1	65	10	7,87
4	**Перекрытия и покрытия**	9,98	1	10,0	65	30	6,49
5	**Кровля**	12,95	1	13,0	70	41	9,07
6	**Проемы**	4,88	0	0,0	0		0,00
7	**Полы**	11,04	1	11,0	90	48	9,94
8	**Отделочные работы**	5,94	0	0,0	0		0,00
9	**Прочие конструкции**	2,97	0	0,0	0	-	0,00
10	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	16,99		0,0	0	-	0,00
	отопление и вентиляция	6,79	0	0,0			0,00
	водоснабжение и канализация	*5,10*	0	0,0			0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*4,25*	0	0,0			0,00
	слаботочные системы	*0,85*	0	0,0			0,00
	Итого	***100,0***		***54,1***			***38,2***
	Приведённый процент износа						**70,5**
	Административно-бытовой корпус (лит. А38), общей площадью 6337,2 кв.м, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27						
1	**Фундаменты**	10,59	1	10,6	35	4	3,71
2	**Каркас**	11,34	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	18,13	1	18,1	40	10	7,25
4	**Стены внутренние**	6,78	1	6,8	40	21,24	2,71
5	**Перекрытия и покрытия**	9,15	1	9,2	40	30	3,66
6	**Кровля**	1,79	1	1,8	40	43	0,72
7	**Проемы**	4,89	1	4,9	40	55-59	1,96
8	**Полы**	10,87	1	10,9	40	48-53	4,35
9	**Отделочные работы**	6,40	1	6,4	50	59-63	3,20

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
10	**Прочие конструкции**	5,76	1	5,8	50	-	2,88
11	**Лифты**	0,48	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	13,82		0,0	40	66-69	0,00
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*5,84*	0	0,0	40	66	0,00
	водоснабжение и канализация	*1,82*	0	0,0	40	67,68	0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*6,16*	0	0,0	40	69	0,00
	Итого	***100,0***		***74,4***			***30,4***
	Приведённый процент износа						**40,9**
	Административное здание (лит. Б), общей площадью 1825,3 кв.м, г. Казань, ул. Кулагина, д.10						
1	**Фундаменты**	9,02	1	9,0	35	4	3,16
2	**Каркас**	0,00	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	17,98	1	18,0	40	10	7,19
4	**Стены внутренние**	2,99	1	3,0	40	21,24	1,20
5	**Перекрытия и покрытия**	10,00	1	10,0	40	30	4,00
6	**Кровля**	4,02	1	4,0	40	43	1,61
7	**Проемы**	10,00	1	10,0	40	55-59	4,00
8	**Полы**	7,98	1	8,0	40	48-53	3,19
9	**Отделочные работы**	7,98	1	8,0	45	59-63	3,59
10	**Прочие конструкции**	9,02	1	9,0	40	-	3,61
11	**Лифты**	11,71	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	9,31		8,0	40	66-69	3,20
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*3,53*	1	3,5	40	66	1,41
	водоснабжение и канализация	*2,06*	1	2,1	40	67,68	0,82
	электроснабжение и электроосвещение	*2,40*	1	2,4	40	69	0,96
	слоботочные системы	*1,32*	1	1,3	40	69	0,53
	Итого	***100,0***		***87,0***			***34,7***
	Приведённый процент износа						**39,9**
	Профилакторий ТО-2 карбюраторных машин (лит.В)						
1	**Фундаменты**	5,00	1	5,0	40	4	2,00
2	**Каркас**	18,00	0	0,0			
3	**Стены наружние**	11,00	1	11,0	45	10	4,95
4	**Стены внутренние, перегородки**	1,00	1	1,0	45	21	0,45
5	**Перекрытия и покрытия**	12,00	1	12,0	40	30	4,80
6	**Кровля**	8,04	1	8,0	45	43	3,62
7	**Проемы**	11,00	1	11,0	40	55-59	4,40
8	**Полы**	12,00	1	12,0	45	48-53	5,40
9	**Отделочные работы**	5,00	1	5,0	50	59-63	2,50
10	**Прочие конструкции**	5,00	0	0,0		-	0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	11,98		12,0			0,00
	отопление и вентиляция	*4,79*	1	4,8	70	66	3,35
	водоснабжение и канализация	*3,59*	1	3,6	70	67,68	2,51
	электроснабжение и электроосвещение	*3,00*	1	3,0	50	69	1,50
	слаботочные системы	*0,60*	1	0,6	50		0,30
	Итого	***100,0***		***77,0***			***28,1***
	Приведённый процент износа						**36,5**
	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), (лит. Г), г. Казань, ул. Халитова, д. 2						
1	**Фундаменты**	13,00	1	13,0	40	4	5,20
2	**Стены наружние**	31,00	1	31,0	50	10	15,50
3	**Стены внутренние**	12,00	1	12,0	50	21,24	6,00
4	**Перекрытия и покрытия**	13,00	1	13,0	50	30	6,50
5	**Кровля**	6,00	1	6,0	60	43	3,60
6	**Проемы**	6,00	1	6,0	60	55-59	3,60
7	**Полы**	5,00	1	5,0	60	48-53	3,00
8	**Отделочные работы**	6,00	1	6,0	70	59-63	4,20
9	**Прочие конструкции**	1,00	0	0,0	0	-	0,00
10	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**						
	водоснабжение и канализация	*4,00*	0	0,0	0		0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*3,00*	0	0,0	0		0,00
	Итого	***93,0***		***92,0***			***47,6***
	Приведённый процент износа						**51,7**
	Цех первичной обработки (склад-навес), (лит. А37), г. Казань, ул. Горьковское шоссе						
1	**Фундаменты**	6,03	1	6,0	50	4	3,02

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
2	**Каркас**	18,00	1	18,0	50	-	9,00
3	**Стены наружние**	11,00	1	11,0	60	10	6,60
5	**Стены внутренние**	1,00	1	1,0	65	30	0,65
6	**Перекрытия и покрытия**	13,00	1	13,0	60	43	7,80
7	**Кровля**	7,00	1	7,0	60	55-59	4,20
8	**Проемы**	10,00	1	10,0	65	48-53	6,50
9	**Полы**	16,00	1	16,0	65	59-63	10,40
10	**Отделочные работы**	1,98	0	0,0		-	0,00
11	**Прочие конструкции**	4,99	0	0,0		-	0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	11,00					
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*4,40*	0	0,0	0		0,00
	водоснабжение и канализация	*3,30*	0	0,0	0		0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*2,75*	0	0,0	0		0,00
	слаботочные системы	*0,55*	0	0,0			0,00
	прочие системы и спец оборудование	*0,00*	0	0,0			0,00
	Итого	***100,0***		***82,0***			***48,2***
	Приведённый процент износа						**58,7**
	Цех первичной обработки (склад-навес), (лит. А37'), г. Казань, ул. Горьковское шоссе						
1	**Фундаменты**	8,00	1	8,0	50	4	4,00
2	**Каркас**	18,00	0	0,0	0	-	0,00
3	**Стены наружние**	12,00	1	12,0	60	10	7,20
5	**Стены внутренние**	1,00	1	1,0	65	30	0,65
6	**Перекрытия и покрытия**	14,00	1	14,0	60	43	8,40
7	**Кровля**	6,00	1	6,0	65	55-59	3,90
8	**Проемы**	9,00	1	9,0	65	48-53	5,85
9	**Полы**	13,00	1	13,0	70	59-63	9,10
10	**Отделочные работы**	3,00	0	0,0		-	0,00
11	**Прочие конструкции**	4,00	0	0,0		-	0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	12,00					
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*4,80*	0	0,0	0		0,00
	водоснабжение и канализация	*3,60*	0	0,0	0		0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*3,00*	0	0,0	0		0,00
	слаботочные системы	*0,60*	0	0,0			0,00
	прочие системы и спец оборудование	*0,00*	0	0,0			0,00
	Итого	***100,0***		***63,0***			***39,1***
	Приведённый процент износа						**62,1**
	Насосная (лит. А), РТ, г. Казань, Приволжский р-он, с. Салмачи						
1	**Фундаменты**	17,00	1	17,0	60	4	10,20
3	**Стены наружние**	32,00	0	0,0	0	10	0,00
4	**Стены внутренние**	5,00	0	0,0	0	21,24	0,00
5	**Перекрытия и покрытия**	8,00	0	0,0	0	30	0,00
6	**Кровля**	7,00	0	0,0	0	41	0,00
7	**Проемы**	9,00	0	0,0	0	55-59	0,00
8	**Полы**	4,00	0	0,0			0,00
9	**Отделочные работы**	7,00	0	0,0			0,00
10	**Прочие конструкции**	7,00	0	0,0			0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	4,00		0,0			0,00
	отопление	1,60	0	0,0			0,00
	водоснабжение и канализация	*1,20*	0	0,0			0,00
	электроснабжение и электроосвещение	*1,00*	0	0,0			0,00
	слаботочные системы	*0,20*	0	0,0			0,00
	Итого	***100,0***		***17,0***			***10,2***
	Приведённый процент износа						**60,0**
	Торгово-административное здание, назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 2577,4 кв.м, инв. № 2309, лит. А51, а5, а6, ул. Нариманова, д.40						
1	**Фундаменты**	3,98	1	4,0	30	4	1,19
2	**Каркас**	0,00	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	20,00	1	20,0	30	10	6,00
4	**Стены внутренние**	7,01	1	7,0	30	21,24	2,10
5	**Перекрытия и покрытия**	19,01	1	19,0	30	30	5,70
6	**Кровля**	5,02	1	5,0	40	43	2,01
7	**Проемы**	12,99	1	13,0	50	55-59	6,50
8	**Полы**	5,02	1	5,0	50	48-53	2,51
9	**Отделочные работы**	2,99	1	3,0	60	59-63	1,79

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес констр. эл-та в соответствии со сб. КО-ИНВЕСТ	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после примен.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв. % физич. износа
10	**Прочие конструкции**	9,01	0	0,0	0	-	0,00
11	**Лифты**	0,00	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	14,99		15,0	40	66-69	6,00
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*6,02*	1	6,0	40	66	2,41
	водоснабжение и канализация	*4,48*	1	4,5	40	67,68	1,79
	электроснабжение и электроосвещение	*3,74*	1	3,7	40	69	1,50
	слаботочные системы	*0,75*	1	0,8	40	-	0,30
	Итого	***100,0***		***91,0***			***33,8***
	Приведённый процент износа						**37,1**
	Административное здание с пристроем, 3-этажное, общая площадь 2169,3 кв.м, инв. №2309, лит. А1, А2, А44, А45, объект №30, ул. Нариманова, д. 40						
1	**Фундаменты**	3,98	1	4,0	30	4	1,19
2	**Каркас**	0,00	0	0,0	0		0,00
3	**Стены наружние**	20,00	1	20,0	30	10	6,00
4	**Стены внутренние**	7,01	1	7,0	30	21,24	2,10
5	**Перекрытия и покрытия**	19,01	1	19,0	30	30	5,70
6	**Кровля**	5,02	1	5,0	40	43	2,01
7	**Проемы**	12,99	1	13,0	40	55-59	5,20
8	**Полы**	5,02	1	5,0	40	48-53	2,01
9	**Отделочные работы**	2,99	1	3,0	40	59-63	1,20
10	**Прочие конструкции**	9,01	0	0,0	0	-	0,00
11	**Лифты**	0,00	0	0,0	0		0,00
12	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**	14,99		15,0	40	66-69	6,00
	отопление и вентиляция, кондиционирование	*6,02*	1	6,0	40	66	2,41
	водоснабжение и канализация	*4,48*	1	4,5	40	67,68	1,79
	электроснабжение и электроосвещение	*3,74*	1	3,7	40	69	1,50
	слаботочные системы	*0,75*	1	0,8	40	-	0,30
	Итого	***100,0***		***91,0***			***31,4***
	Приведённый процент износа						**34.5**

Описание технического состояния объектов недвижимости составлено на основании детального осмотра, изучения предоставленной информации и использования строительно-технической документации. Значение физического устаревания объектов недвижимости рассчитано на основании “Правил оценки физического износа жилых зданий” ВСН 53-86(р) Госгражданстроя. - М., Прейскурантиздат, 1988.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Объемно-планировочные и конструктивные решения по объекту оценки являются типовыми и соответствуют современным строительным нормам и правилам для производственных - СНиП 31-03-2001 «Произовдственные здания».

Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание у объекта оценки равно нулю.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому экономическое устаревание рассматривается по отноше-

нию к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

В результате анализа местоположения объекта оценки Оценщик не выявил в непосредственной близости от объекта оценки каких-либо природных или искусственных объектов, влияющих на величину экономического устаревания.

Исходя из анализа локального местоположения объекта оценки, а также в условиях вышеизложенных допущений экономический износ объекта оценки может быть принят равным нулю.

Вывод:

Физический износ оцениваемых зданий приведен в таблице 9-3. Основываясь на этих данных, можно сделать вывод, что есть здания в хорошем состоянии, есть – в удовлетворительном, здание насосной в п.Салмачи разобрано, а производственные корпуса №84 и №169 по ул.Восстания, 100 находятся в неудовлетворительном состоянии и нуждаются в реконструкции.

Функциональное и экономическое устаревание у объектов оценки отсутствует, ввиду достаточного спроса на производственные базы.

Актуальная информация о форме, кадастровой стоимости, разрешенном использовании и снимки со спутников оцениваемых земельных участков представлена на публичной кадастровой карте (https://pkk5.rosreestr.ru) и приведена ниже:

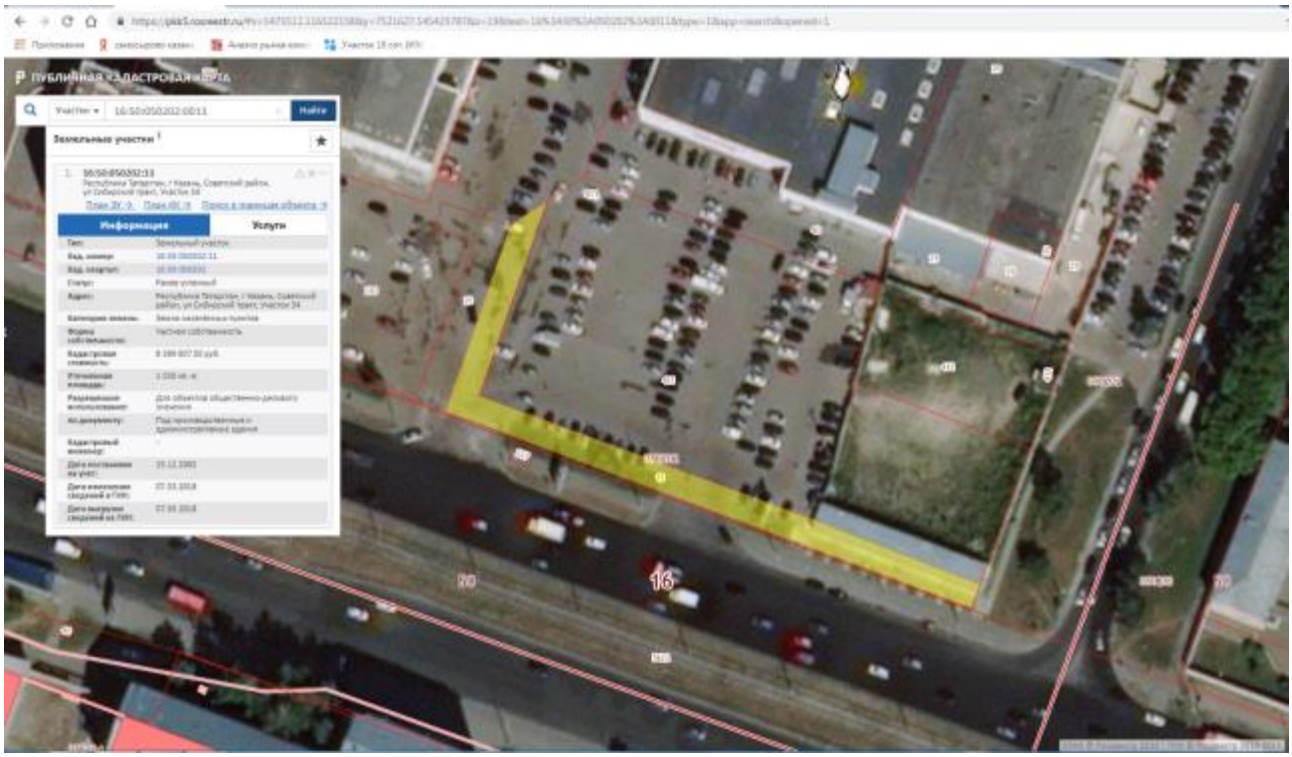


Рисунок 9-1 Участок кад.№ 16:50:050202:11

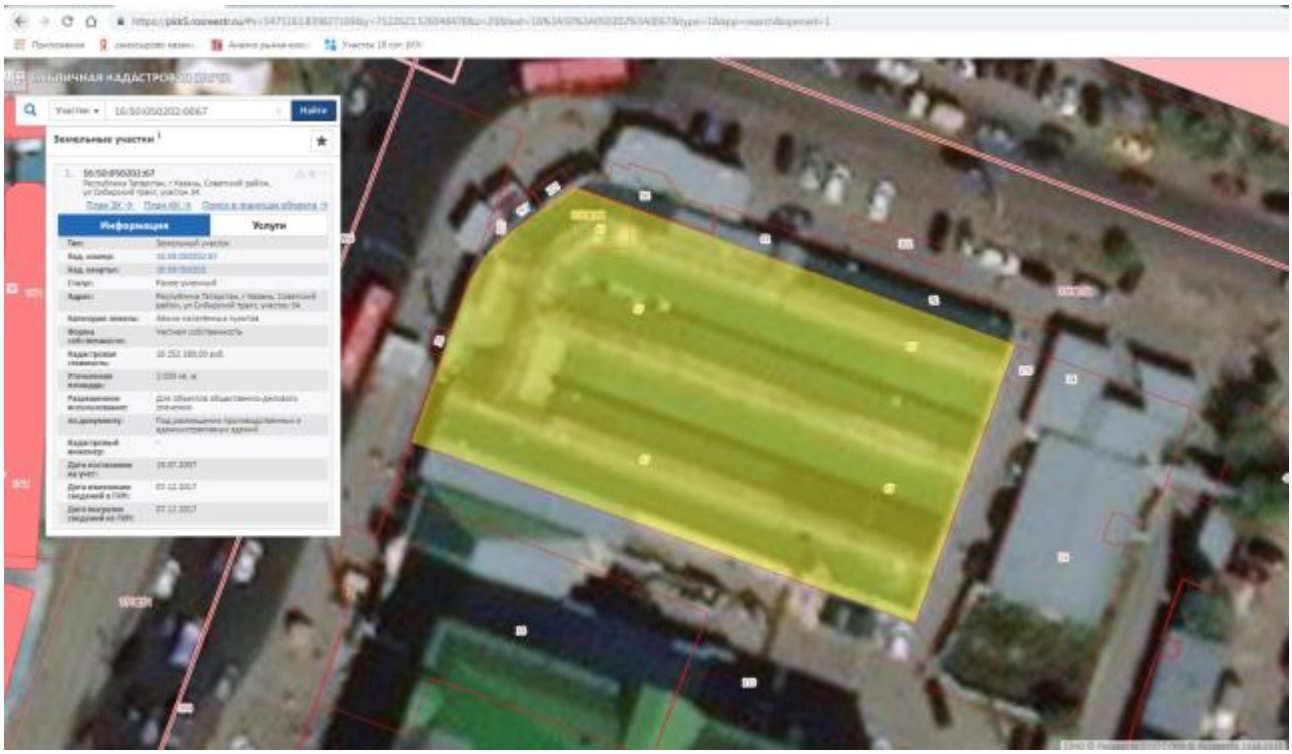


Рисунок 9-2 Участок кад.№ 16:50:050202: 67

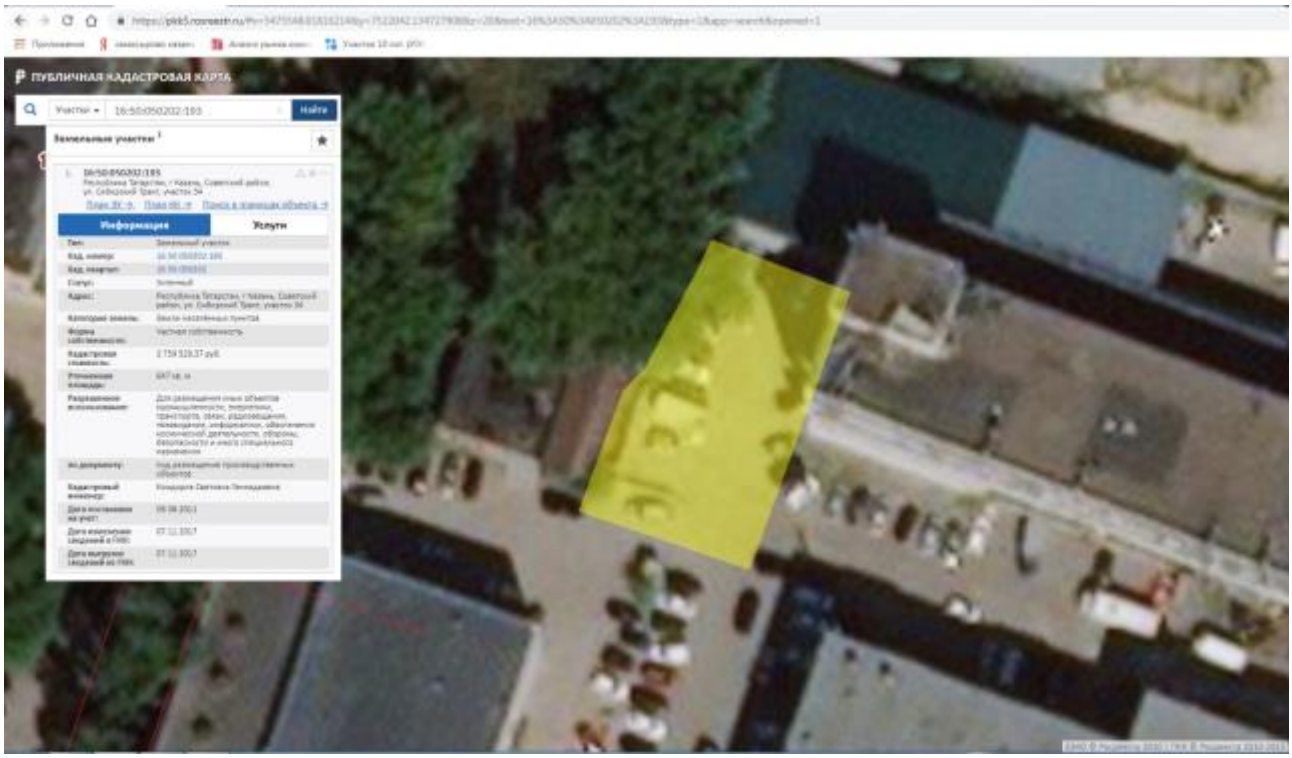


Рисунок 9-3 Участок кад.№ 16:50:050202:193

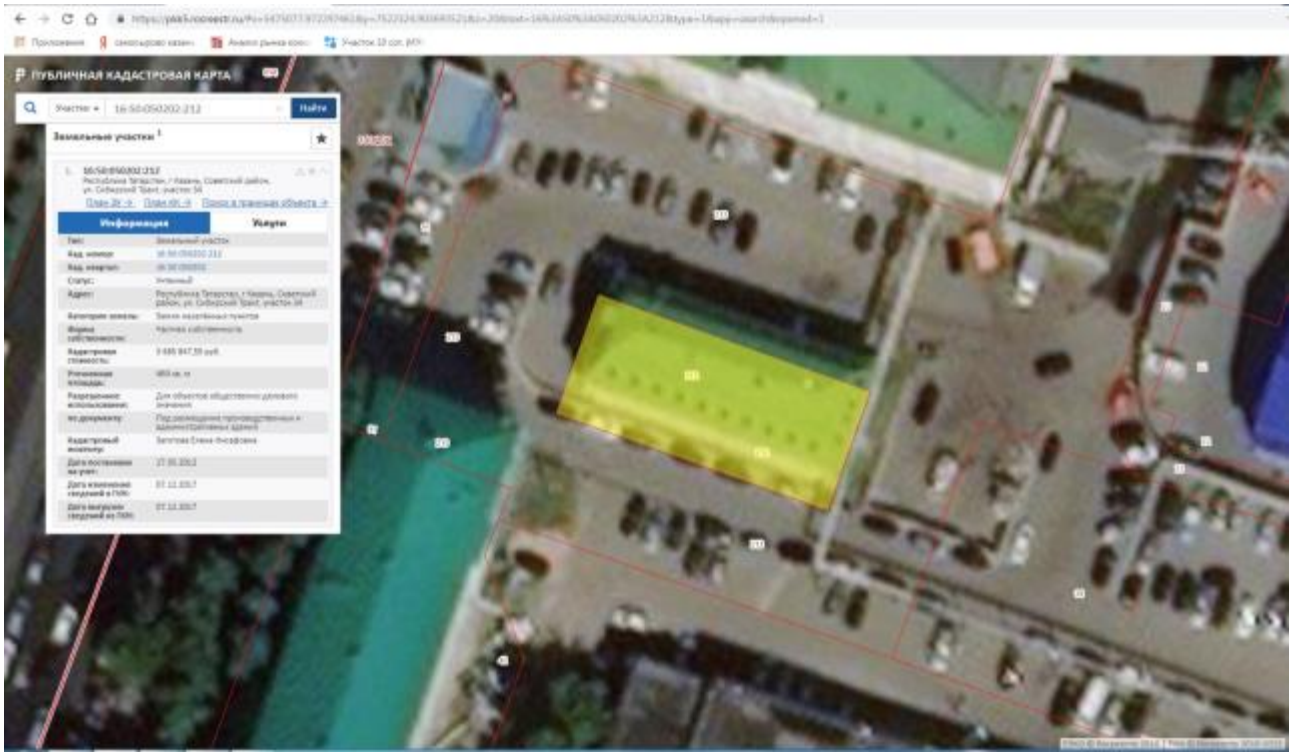


Рисунок 9-4 Участок кад.№ 16:50:050202:212

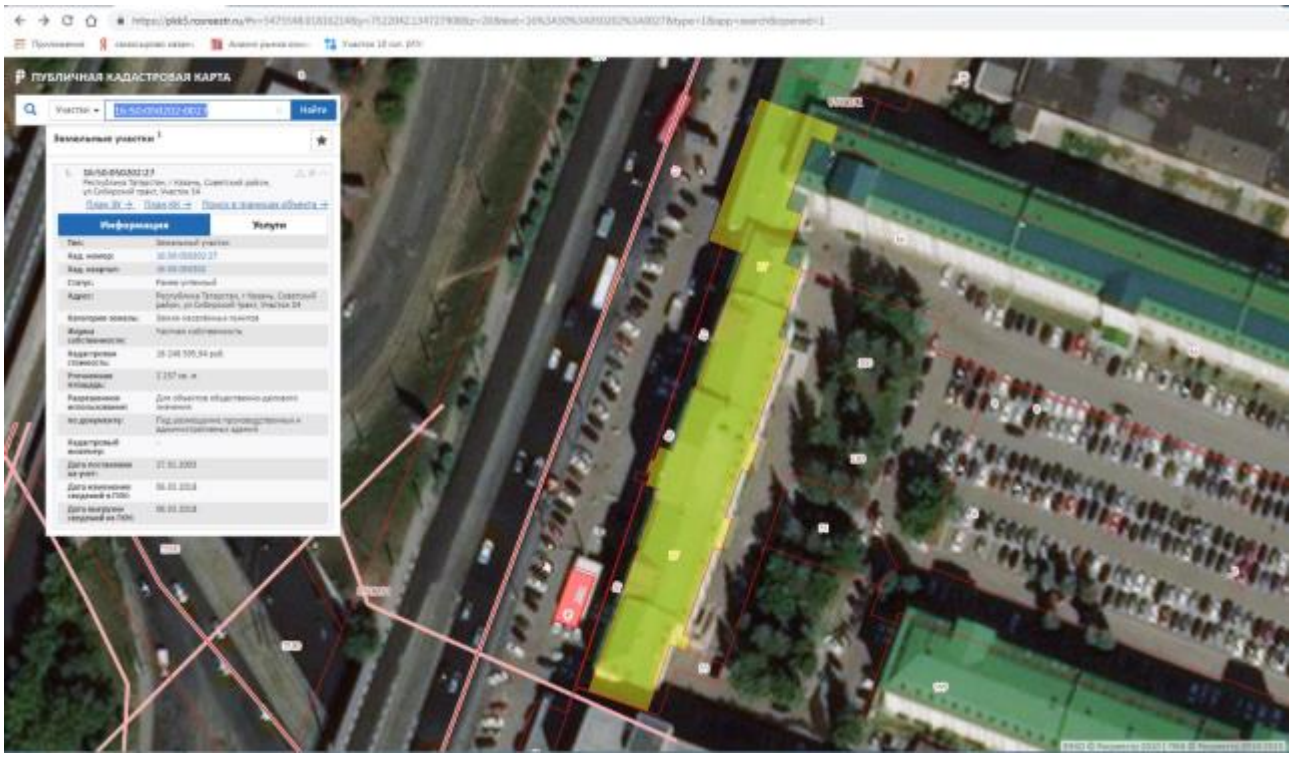


Рисунок 9-5 Участок кад.№ 16:50:050202:27

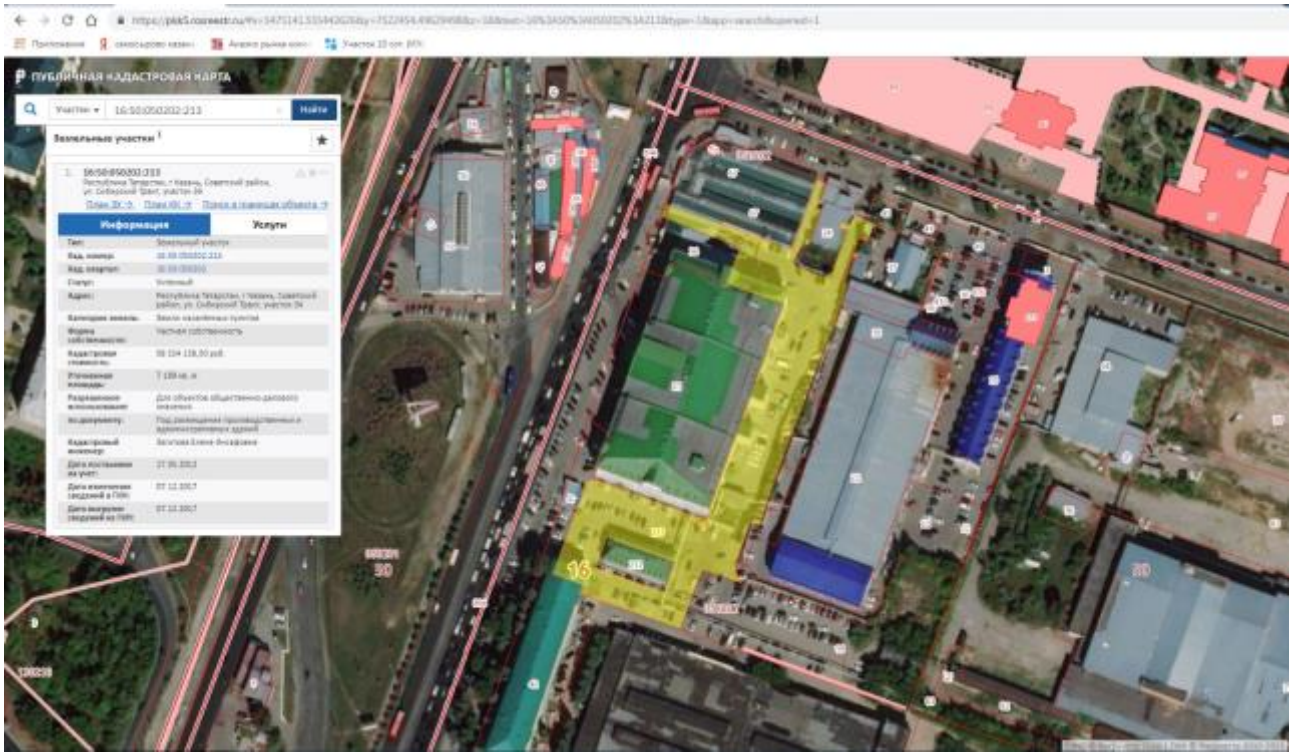


Рисунок 9-6 Участок кад.№ 16:50:050202:213

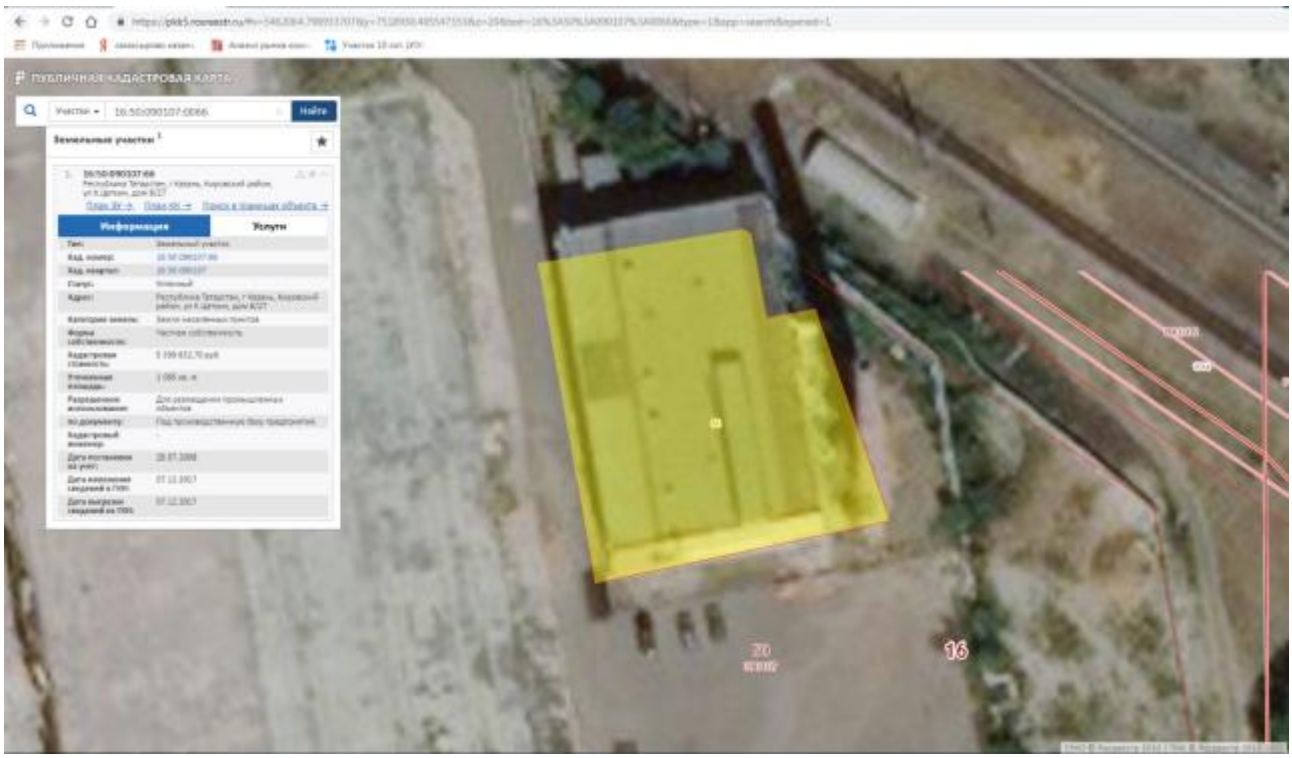


Рисунок 9-7 Участок кад.№ 16:50:090107:66

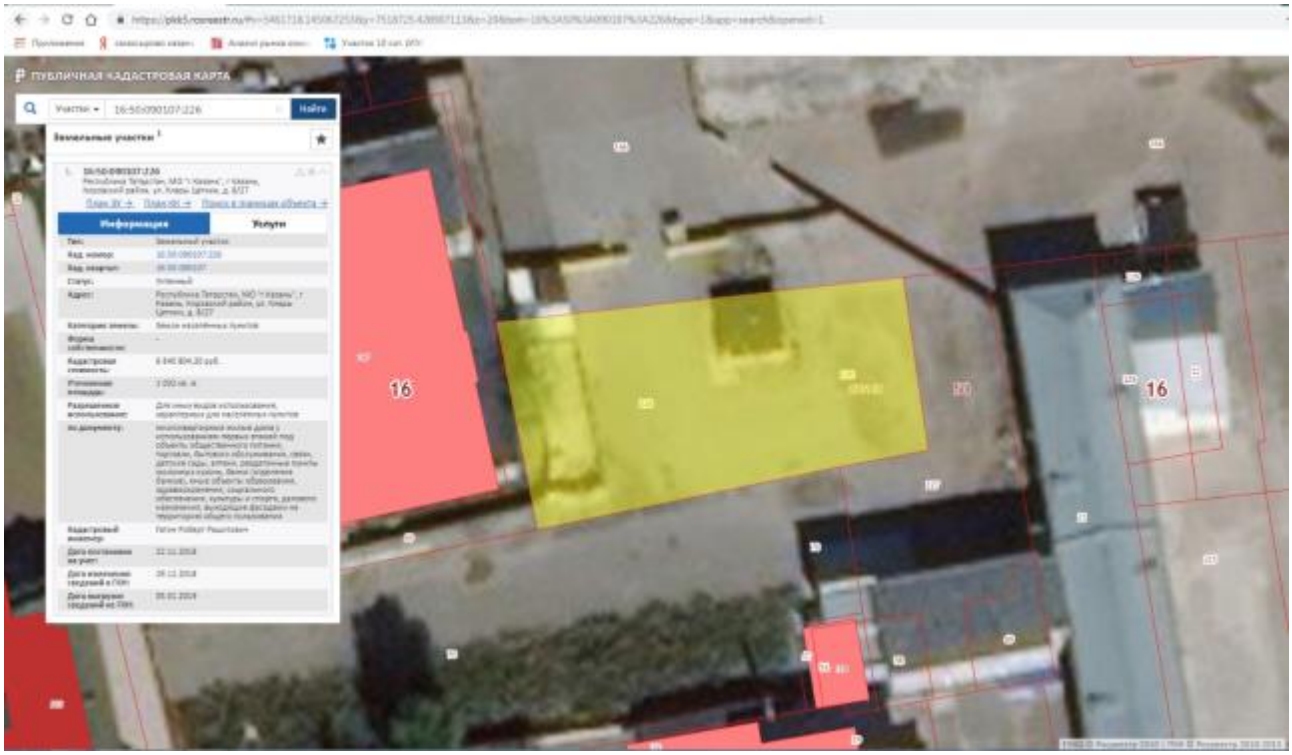


Рисунок 9-8 Участок кад.№ 16:50:090107:226

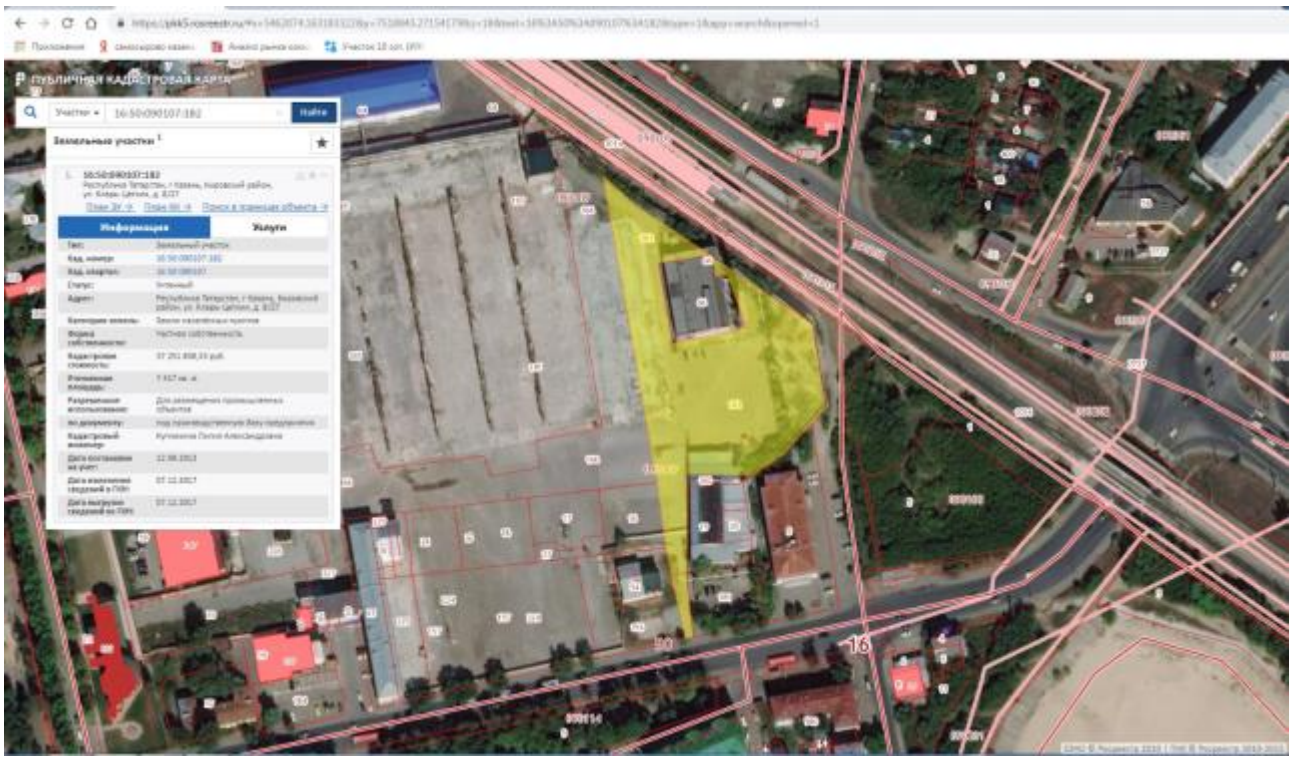


Рисунок 9-9 Участок кад.№ 16:50:090107:182

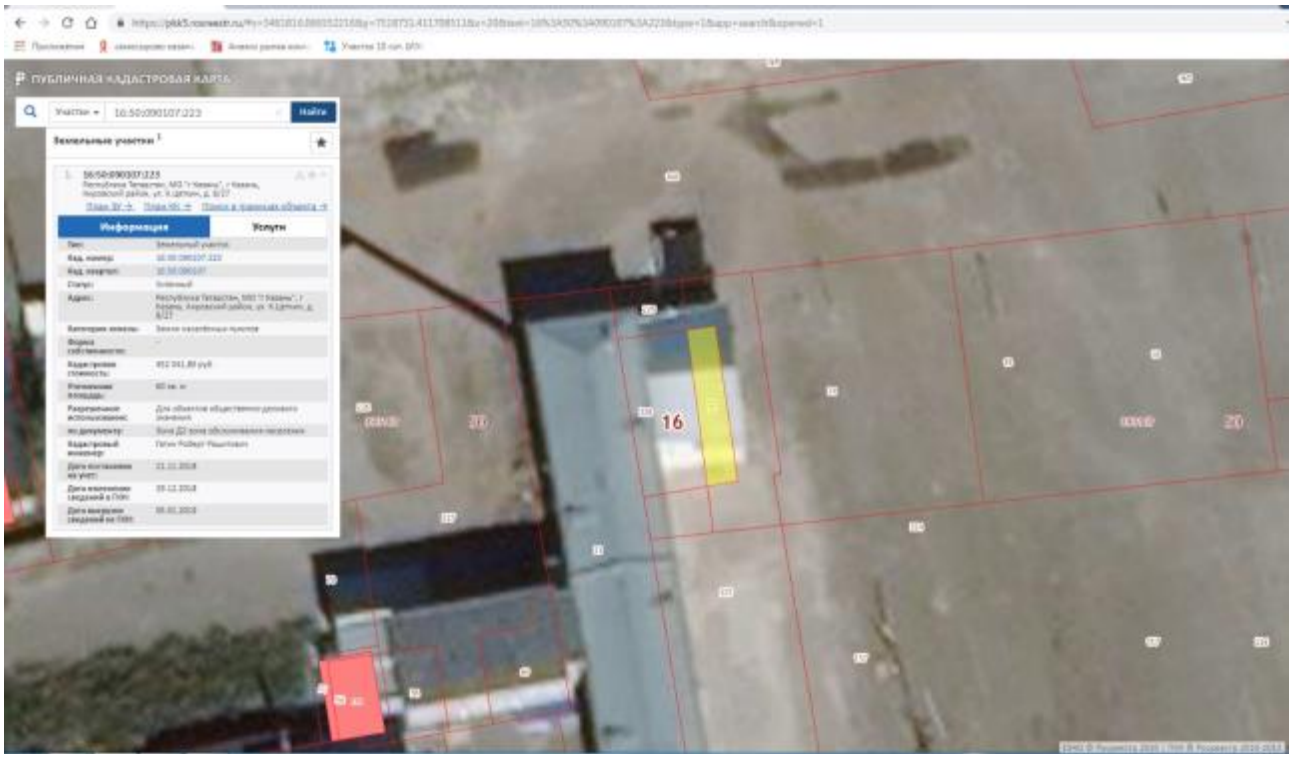


Рисунок 9-10 Участок кад.№ 16:50:090107:223

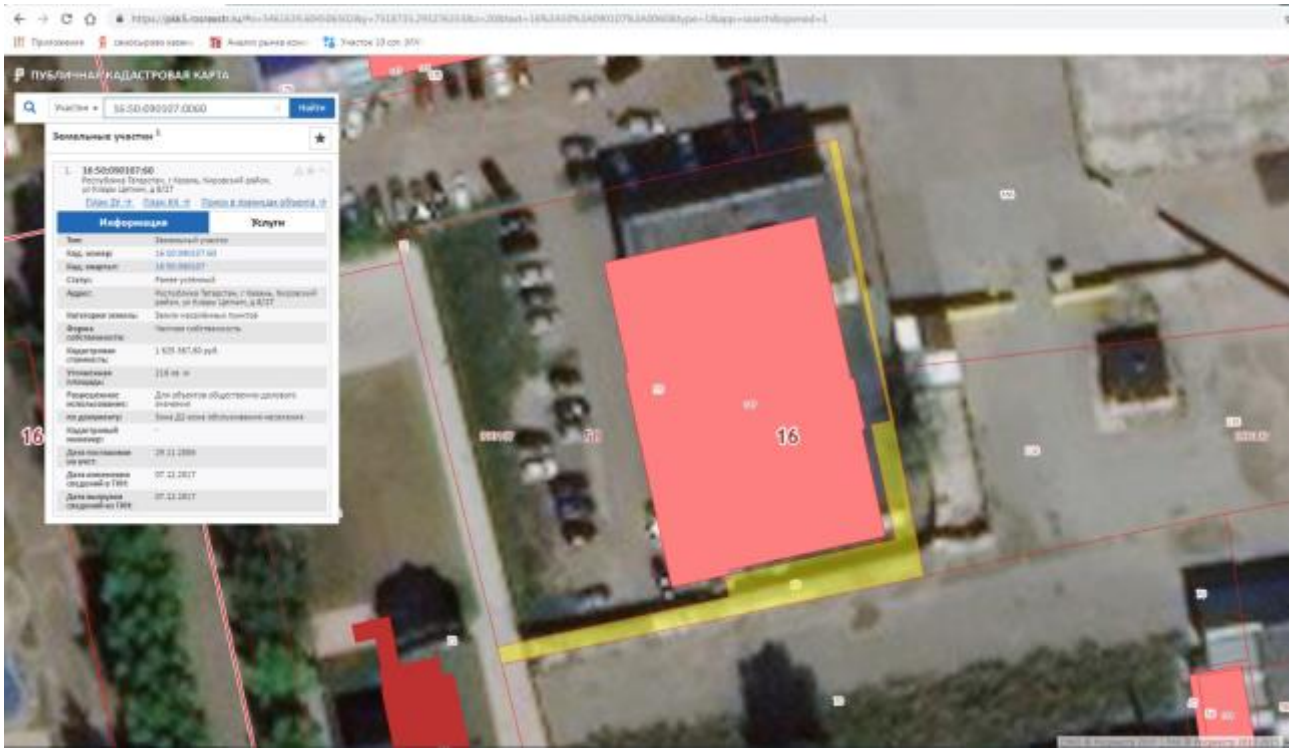


Рисунок 9-11 Участок кад.№ 16:50:090107:60

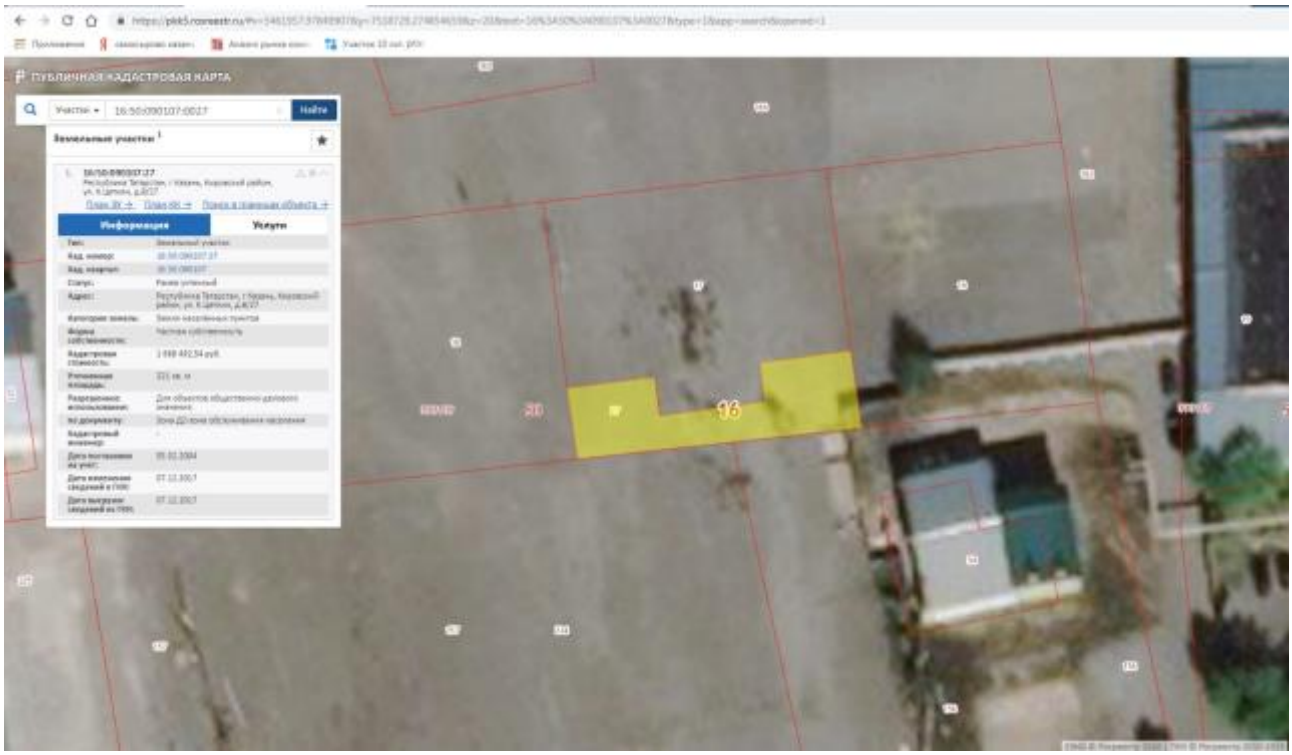


Рисунок 9-12 Участок кад.№ 16:50:090107: 27

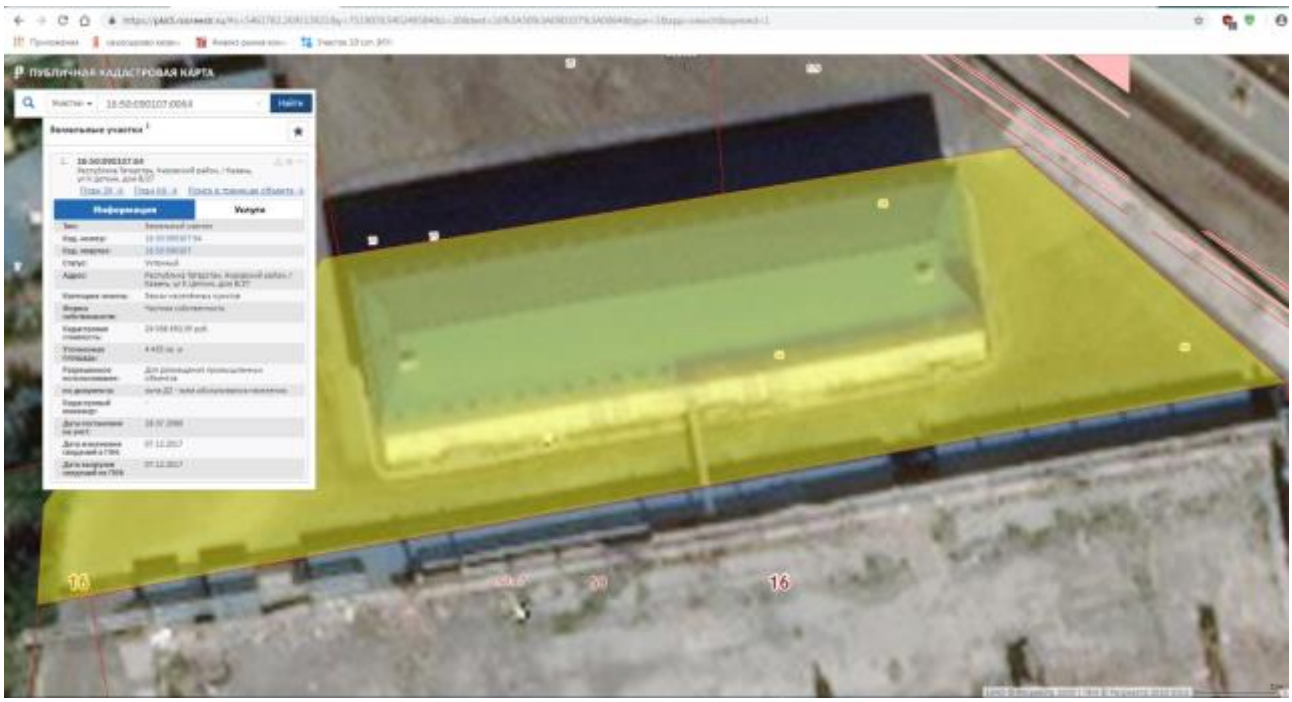


Рисунок 9-13 Участок кад.№ 16:50:090107:64

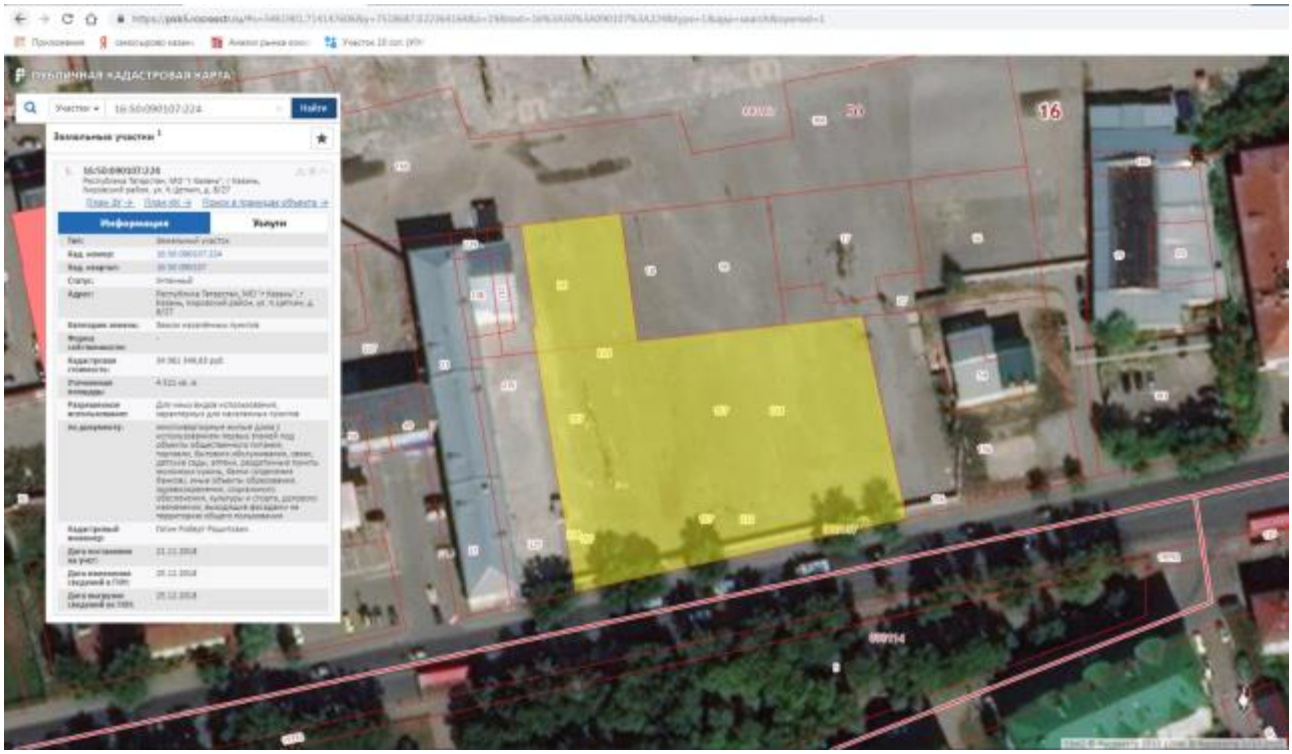


Рисунок 9-14 Участок кад.№ 16:50:090107:224

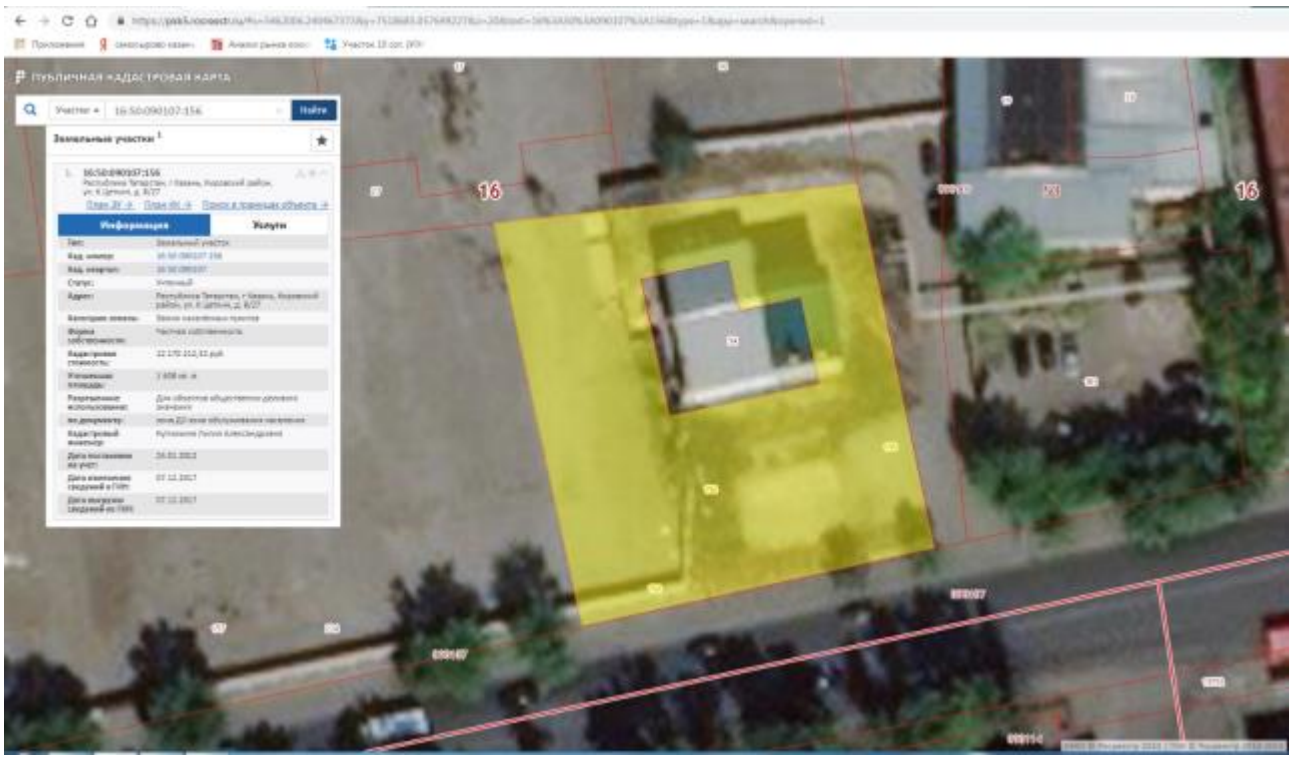


Рисунок 9-15 Участок кад.№ 16:50:090107:156

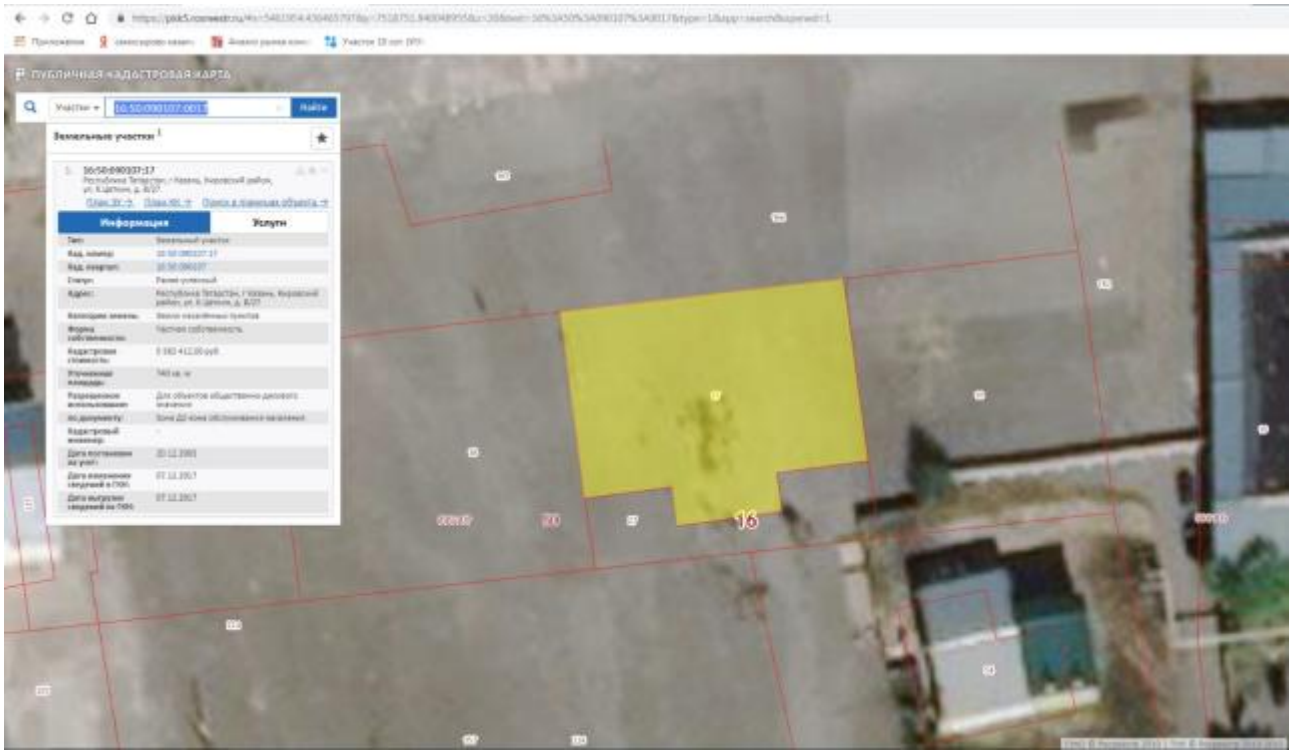


Рисунок 9-16 Участок кад.№ 16:50:090107:17

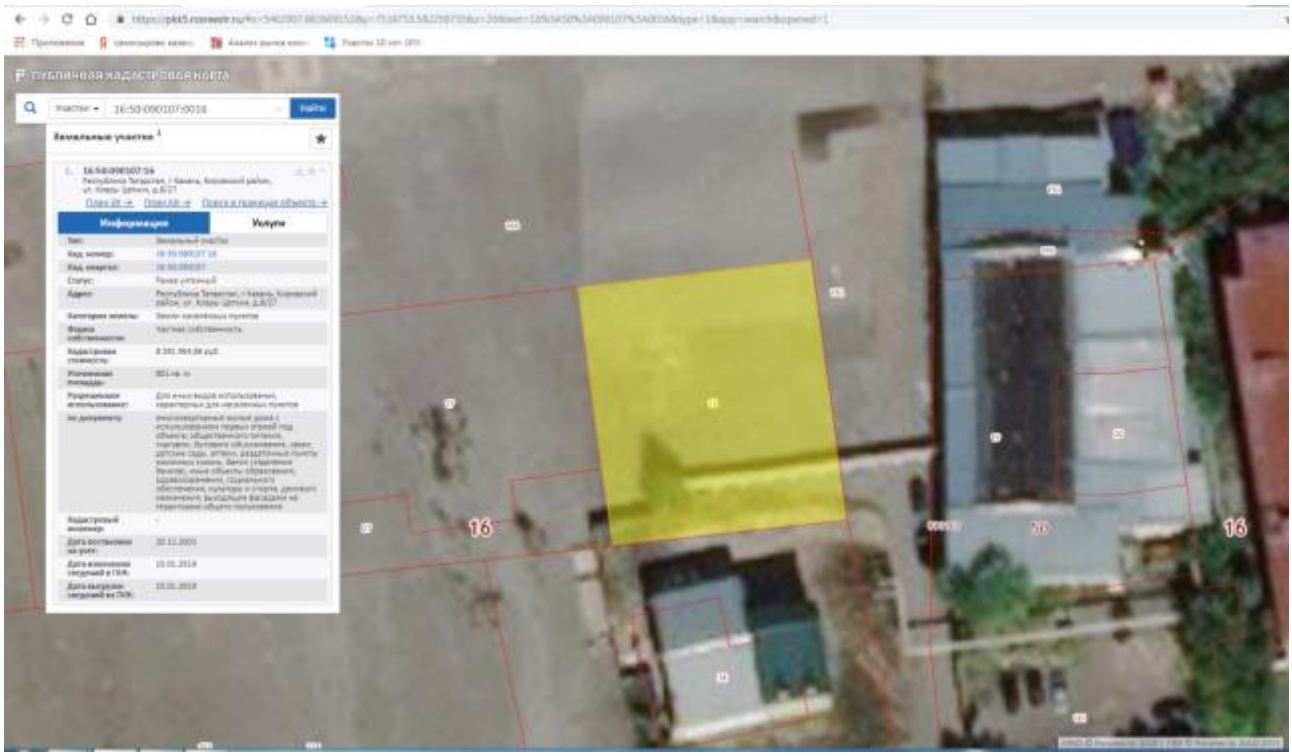


Рисунок 9-17 Участок кад.№ 16:50:090107:16

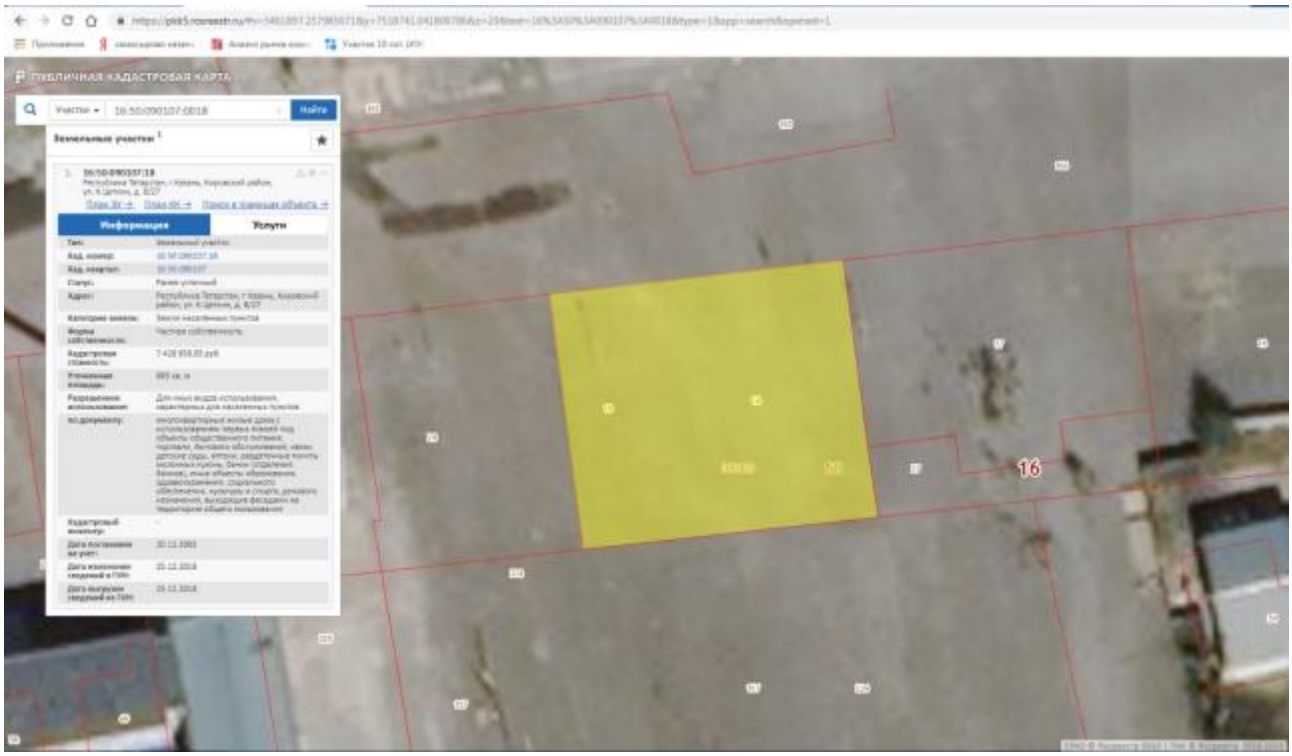


Рисунок 9-18 Участок кад.№ 16:50:090107:18

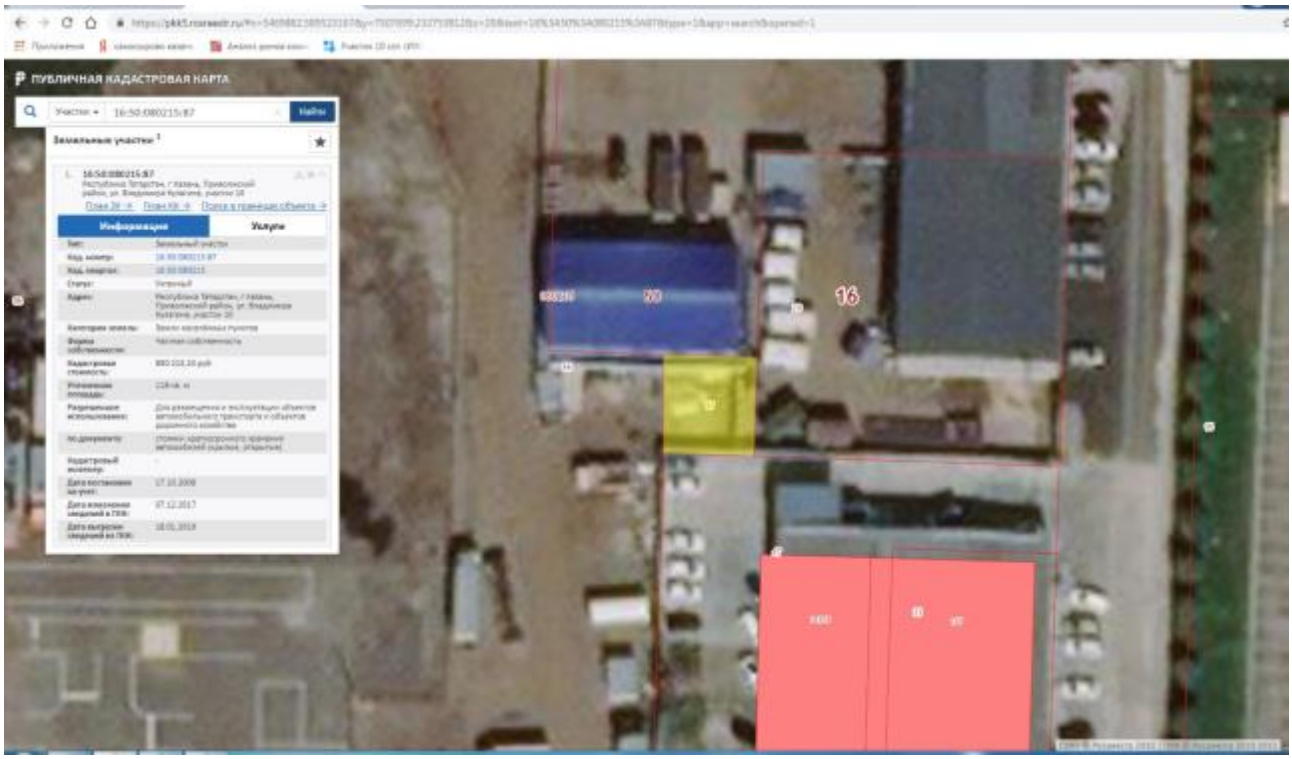


Рисунок 9-19 Участок кад.№ 16:50:080215:87

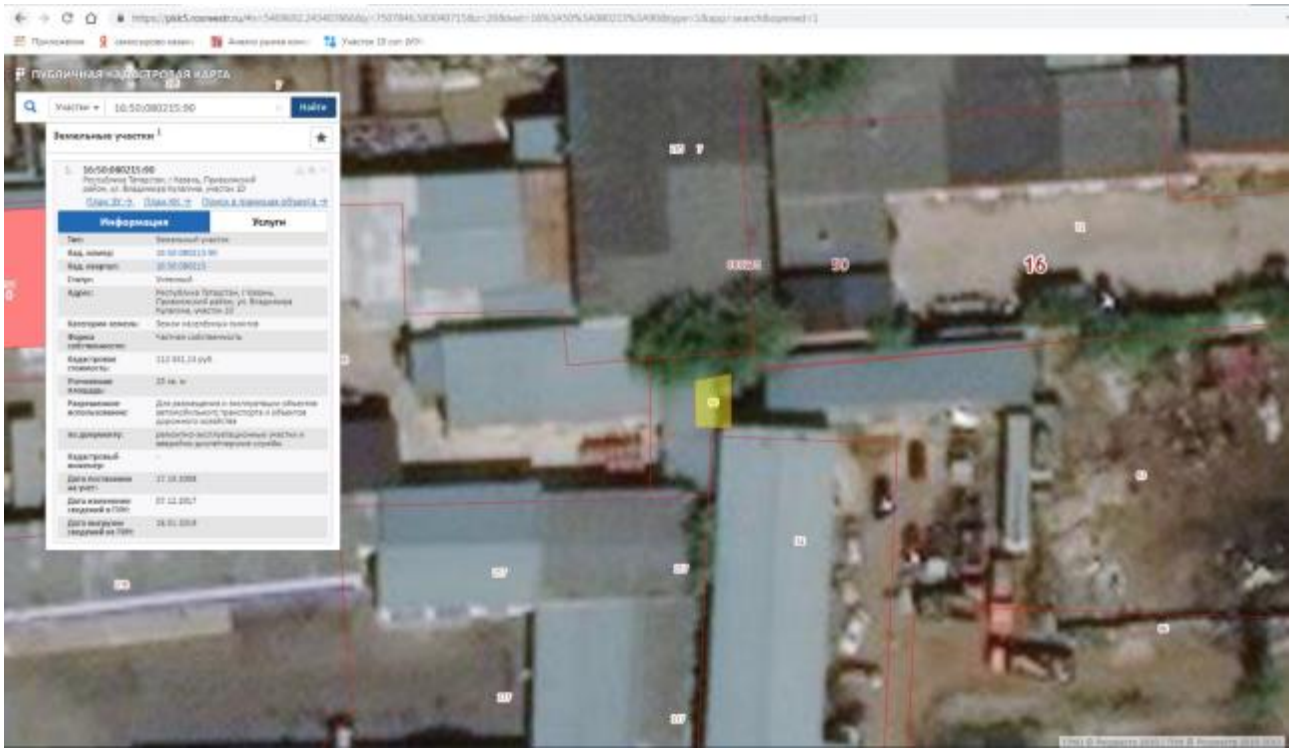


Рисунок 9-20 Участок кад.№ 16:50:080215:90

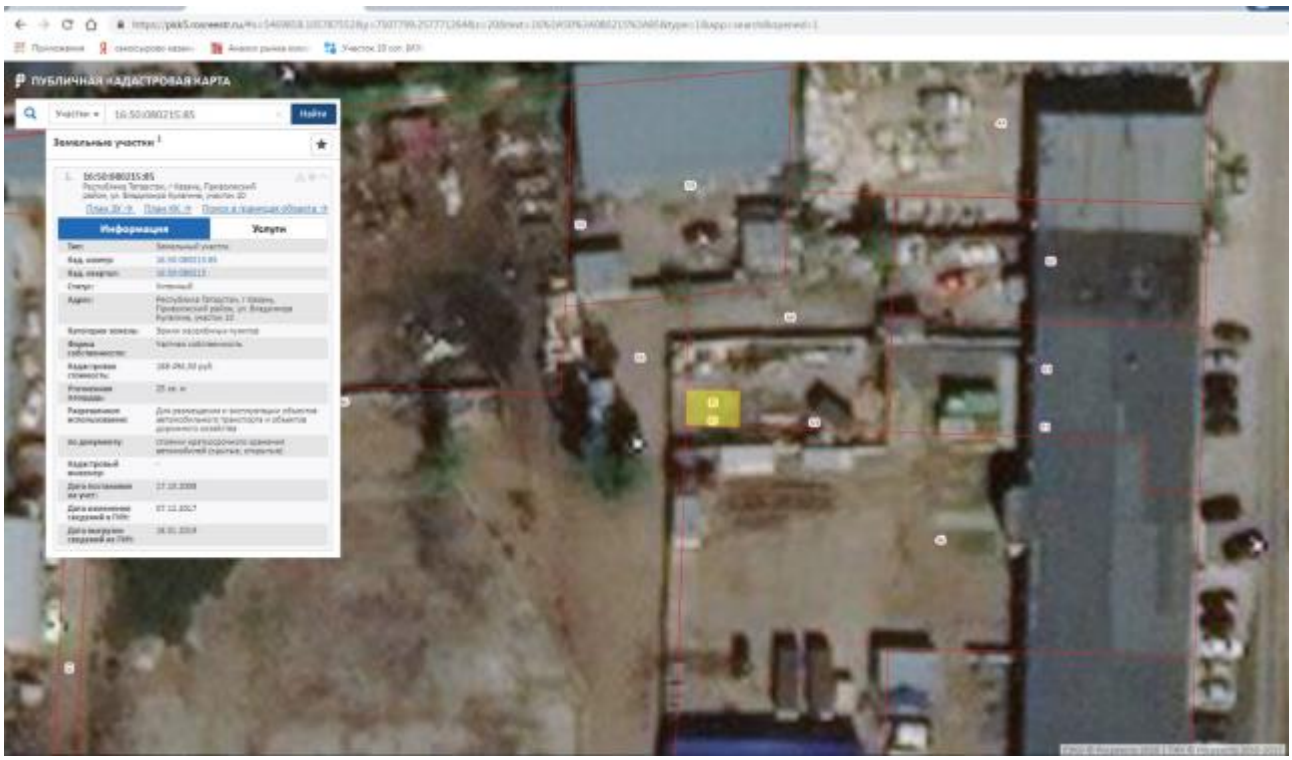


Рисунок 9-21 Участок кад.№ 16:50:080215:85

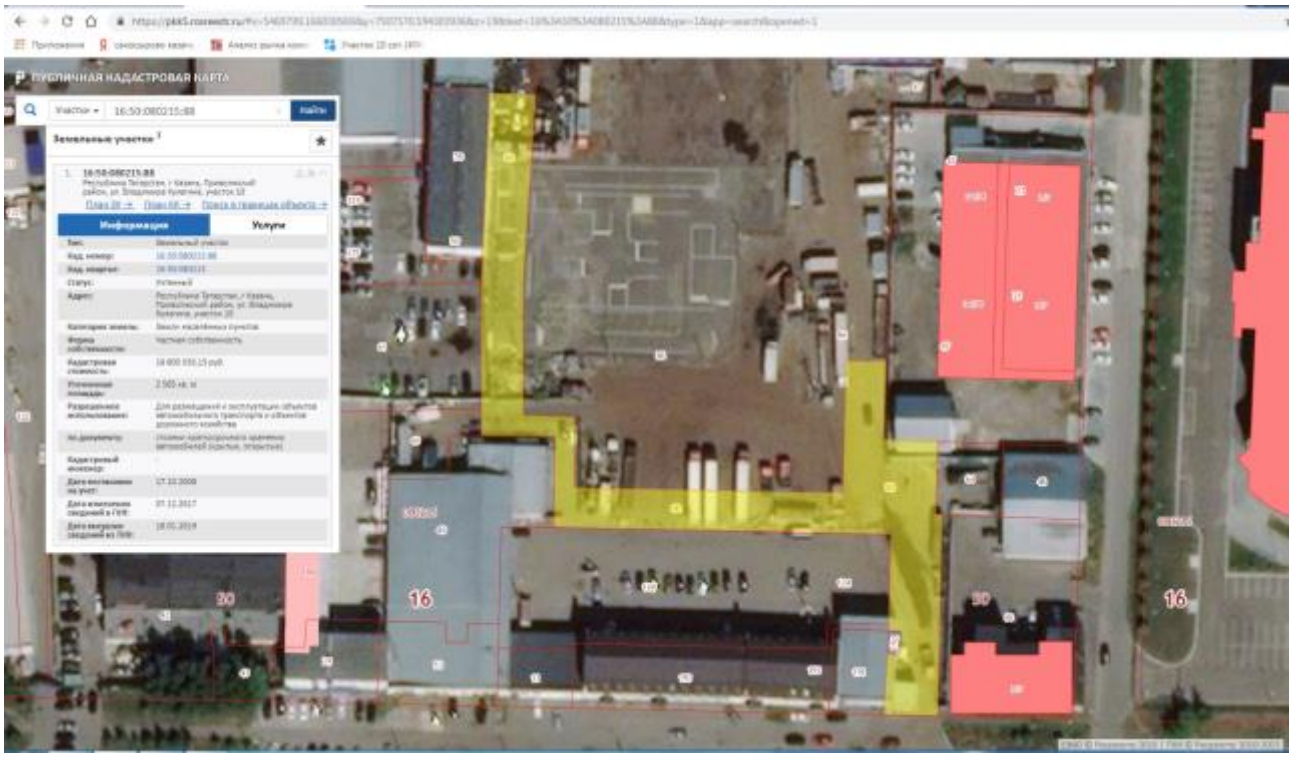


Рисунок 9-22 Участок кад.№ 16:50:080215:88

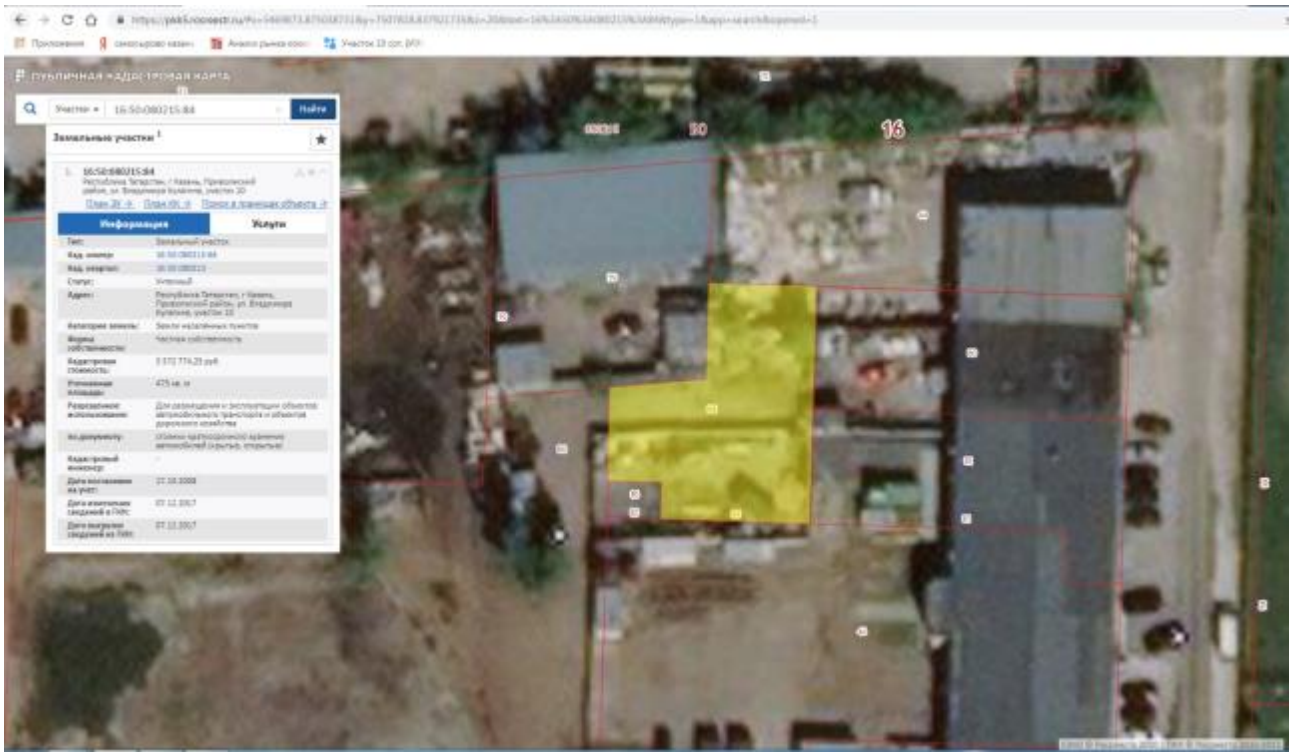


Рисунок 9-23 Участок кад.№ 16:50:080215:84

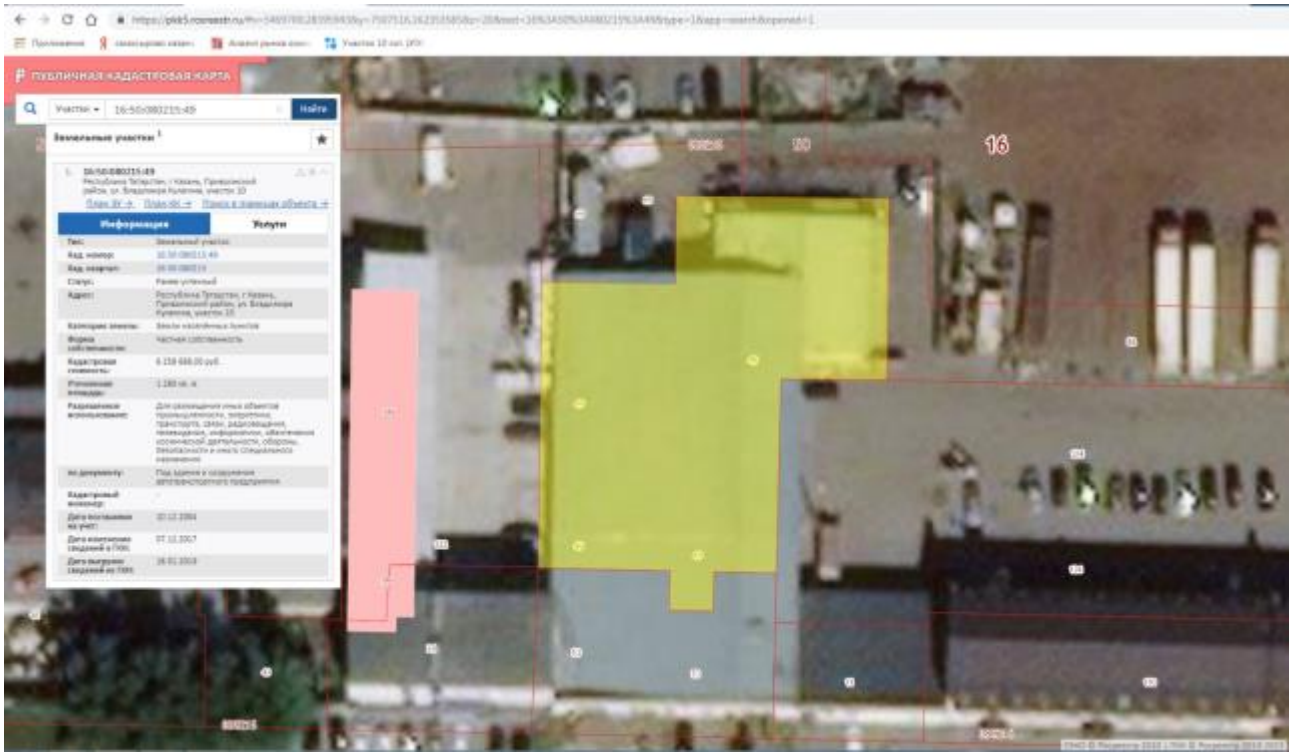


Рисунок 9-24 Участок кад.№ 16:50:080215:49

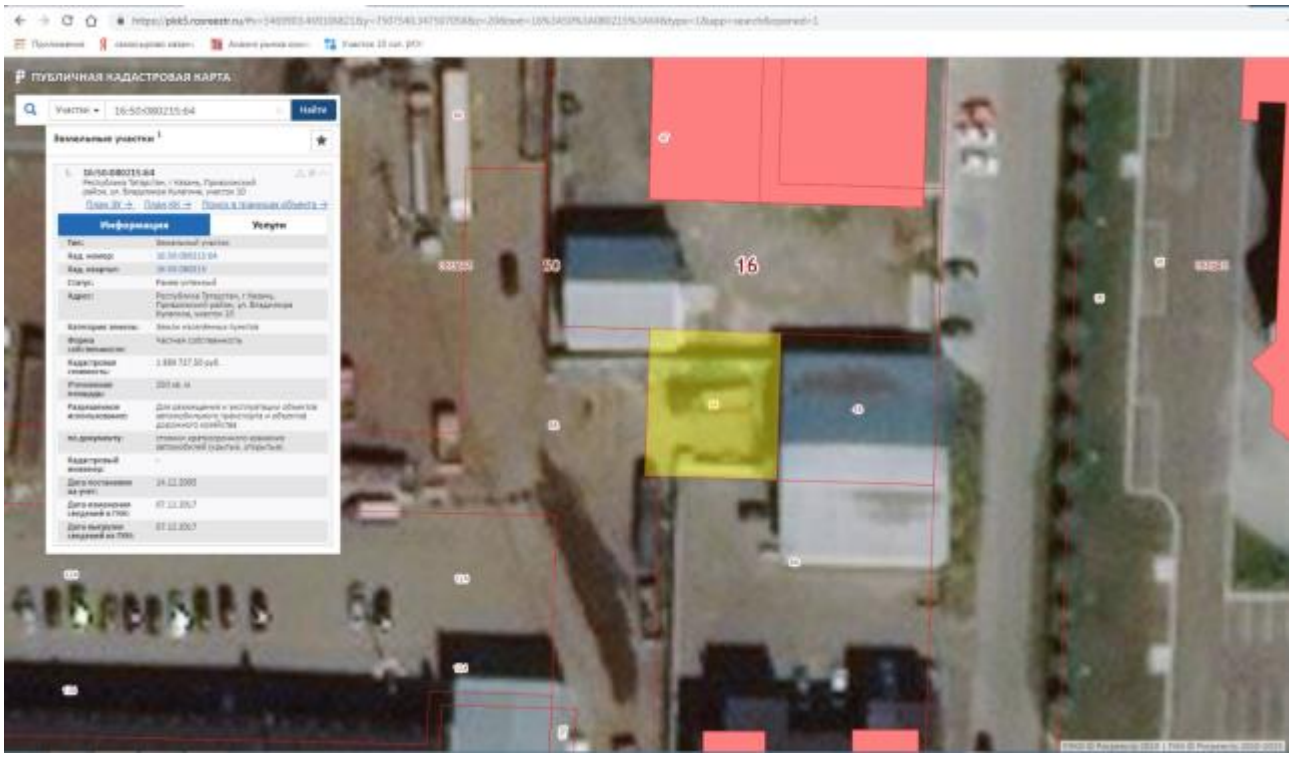


Рисунок 9-25 Участок кад.№ 16:50:080215:64

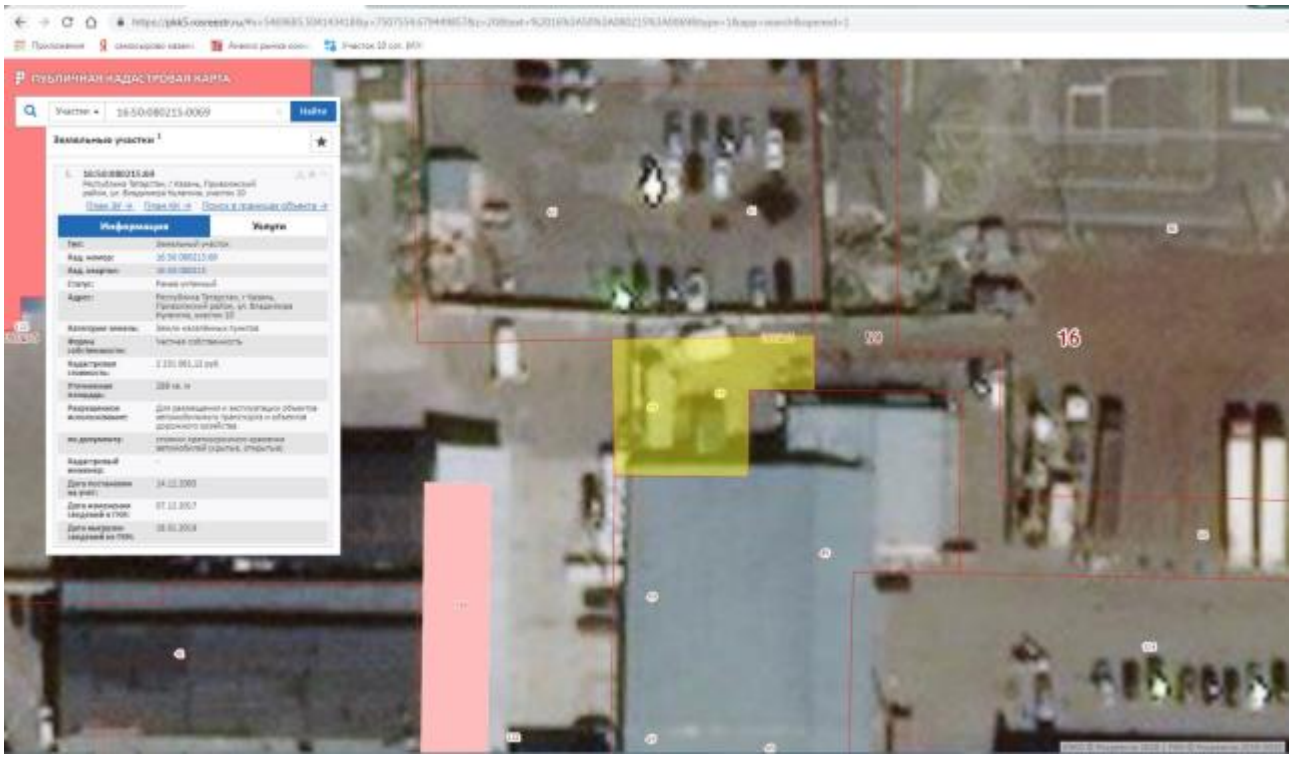


Рисунок 9-26 Участок кад.№ 16:50:080215:69

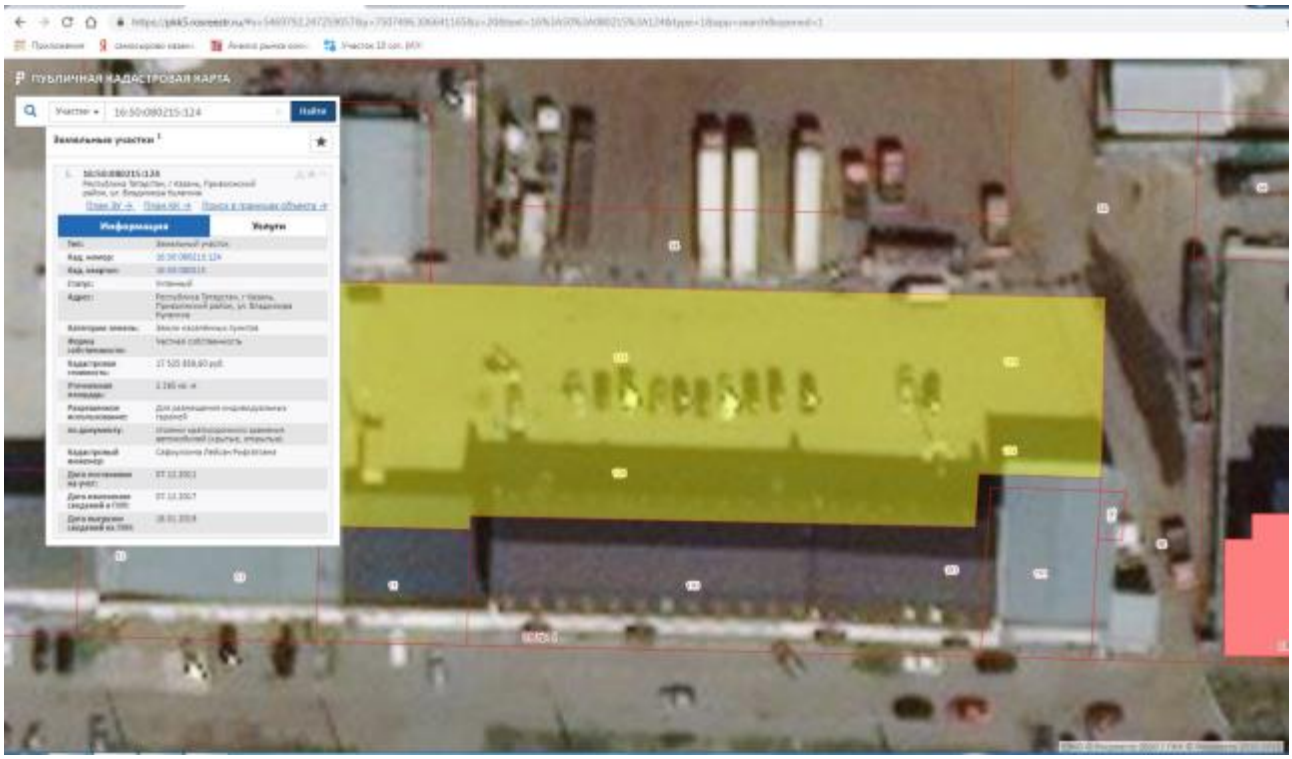


Рисунок 9-27 Участок кад.№ 16:50:080215:124

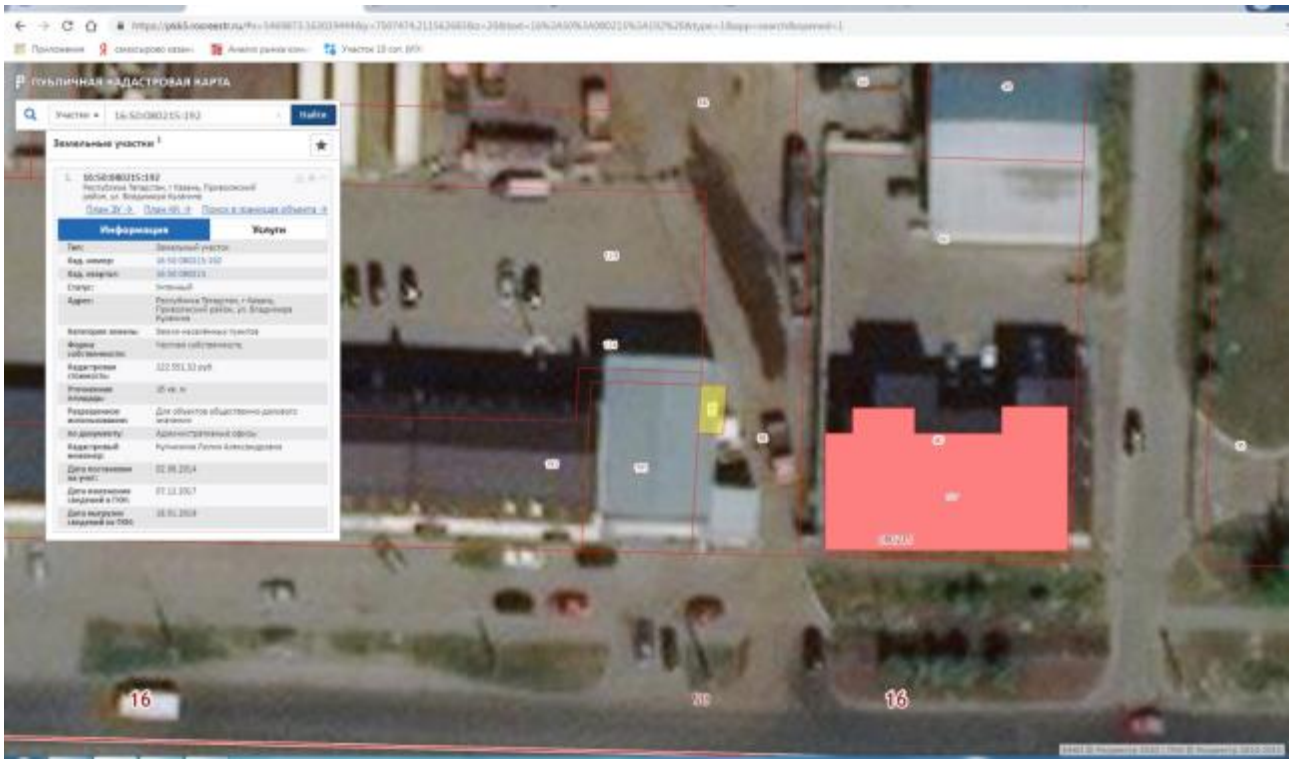


Рисунок 9-28 Участок кад.№ 16:50:080215:192

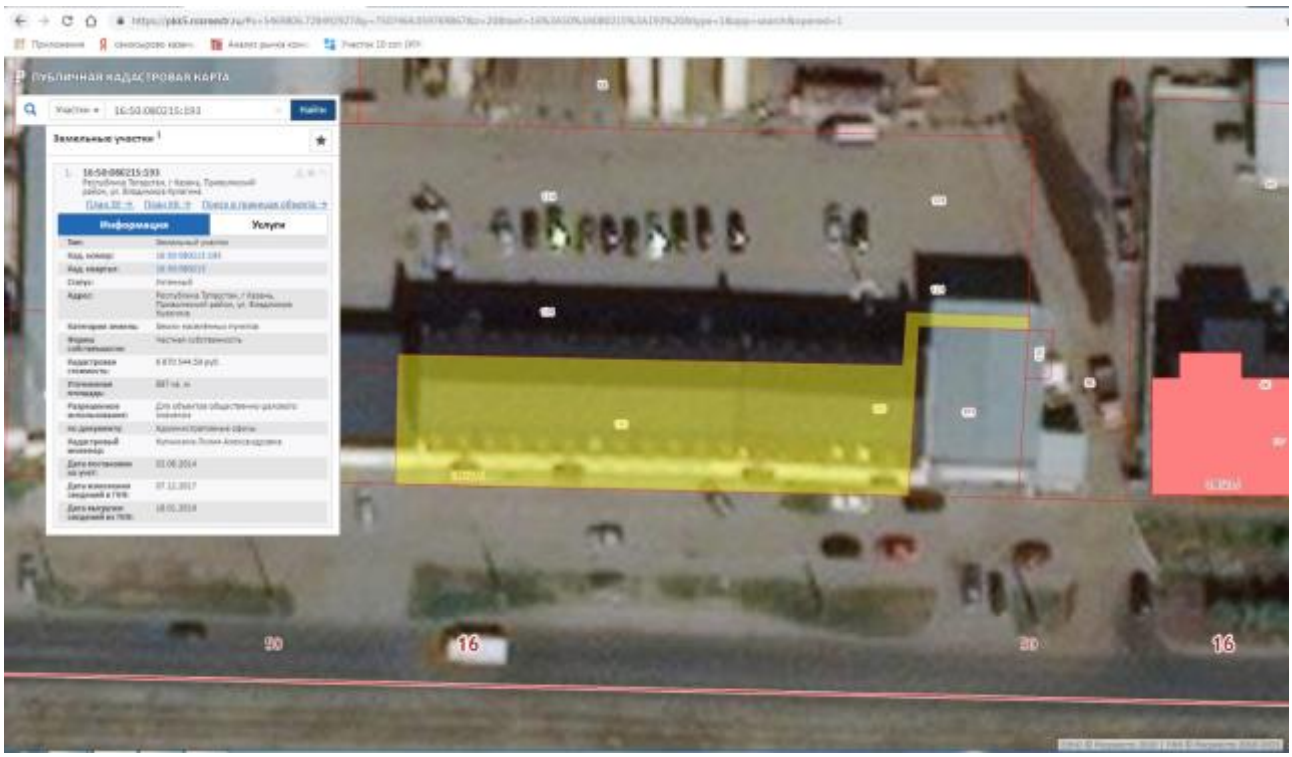


Рисунок 9-29 Участок кад.№ 16:50:080215:193

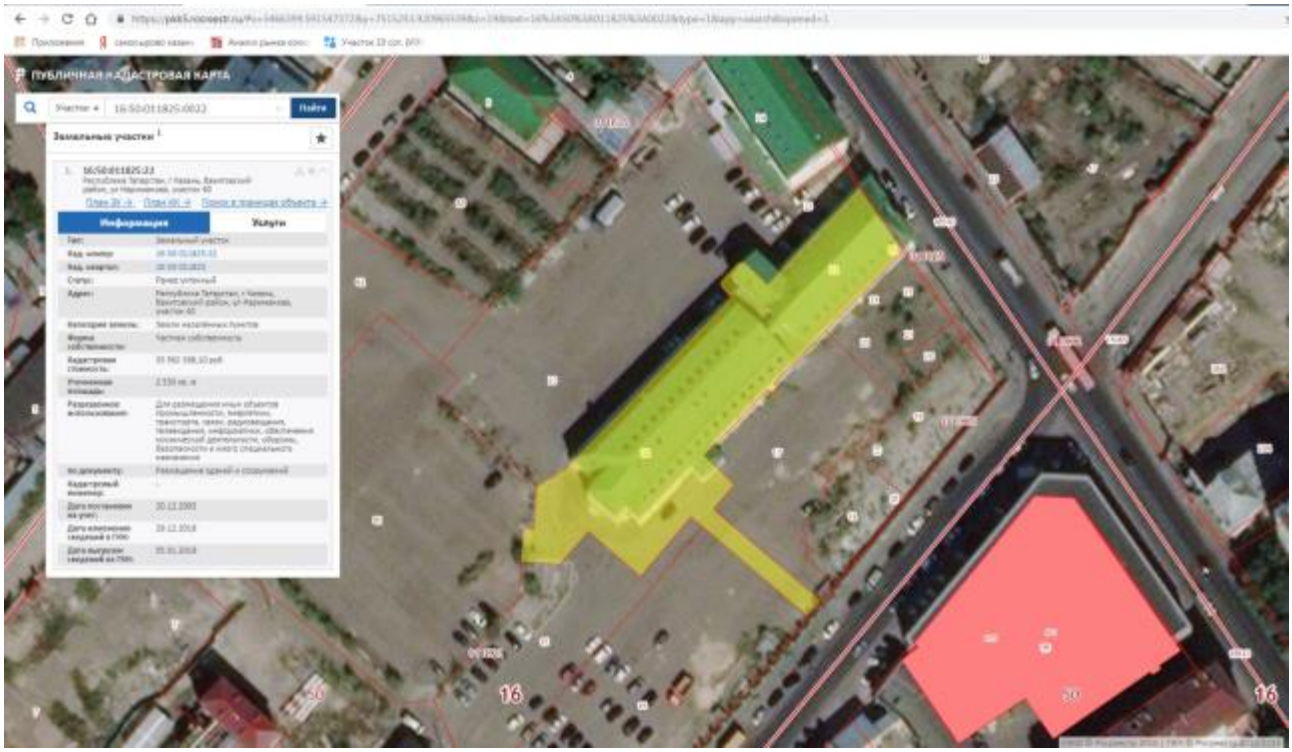


Рисунок 9-30 Участок кад.№ 16:50:011825:22

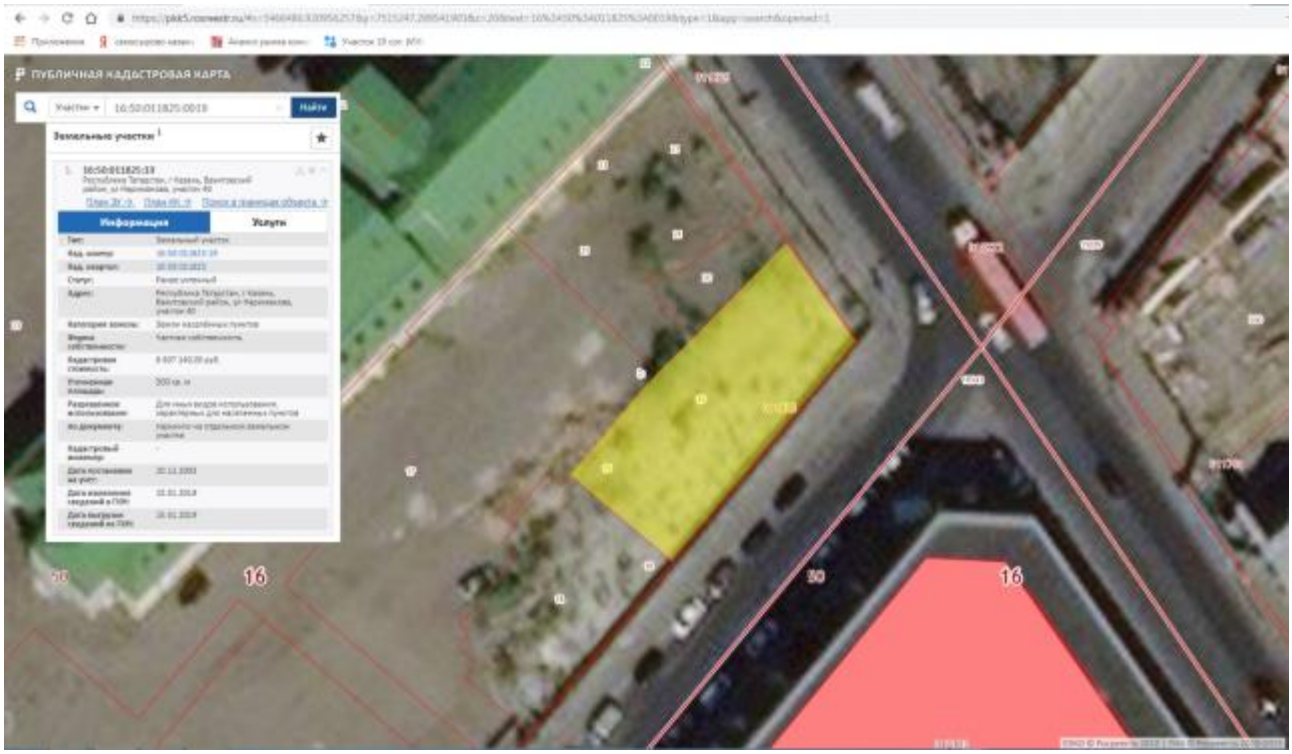


Рисунок 9-31 Участок кад.№ 16:50:011825:19

Рисунок 9-32 Участок кад.№ 16:50:011825:24

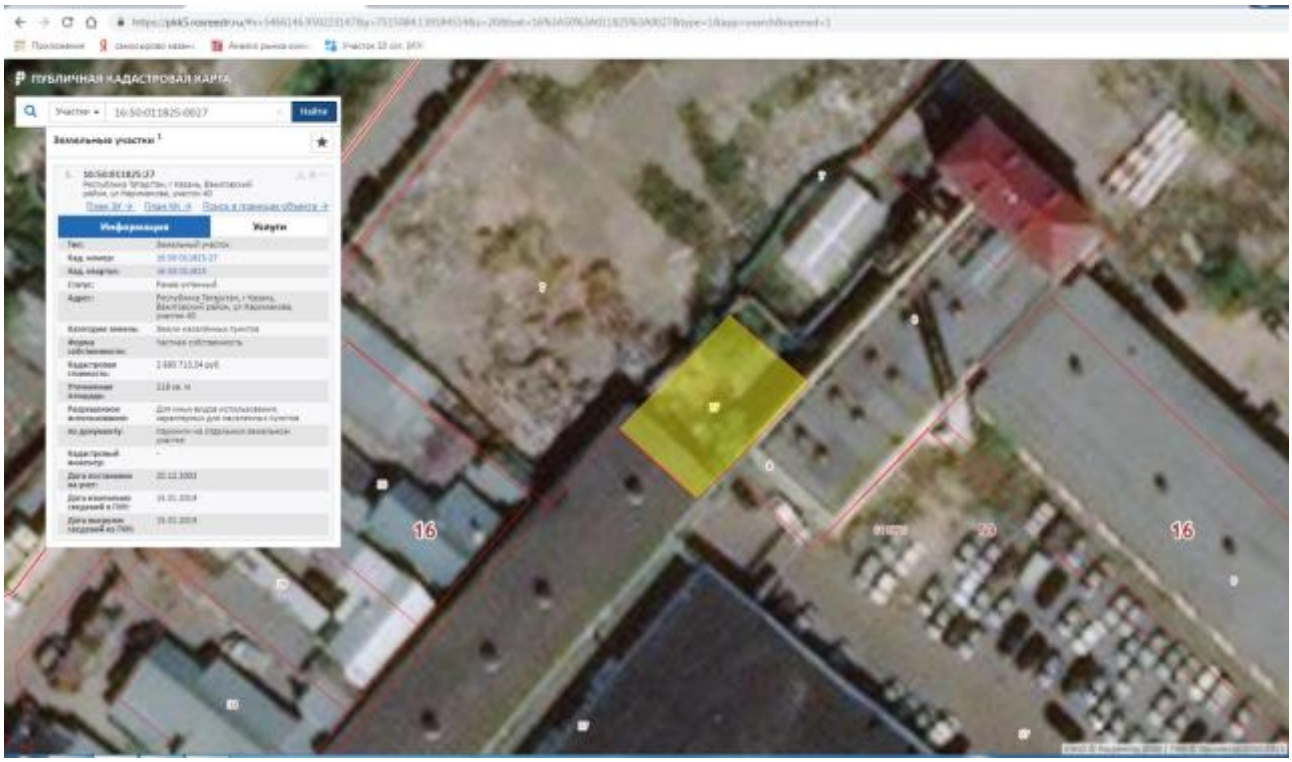


Рисунок 9-33 Участок кад.№ 16:50:011825:27

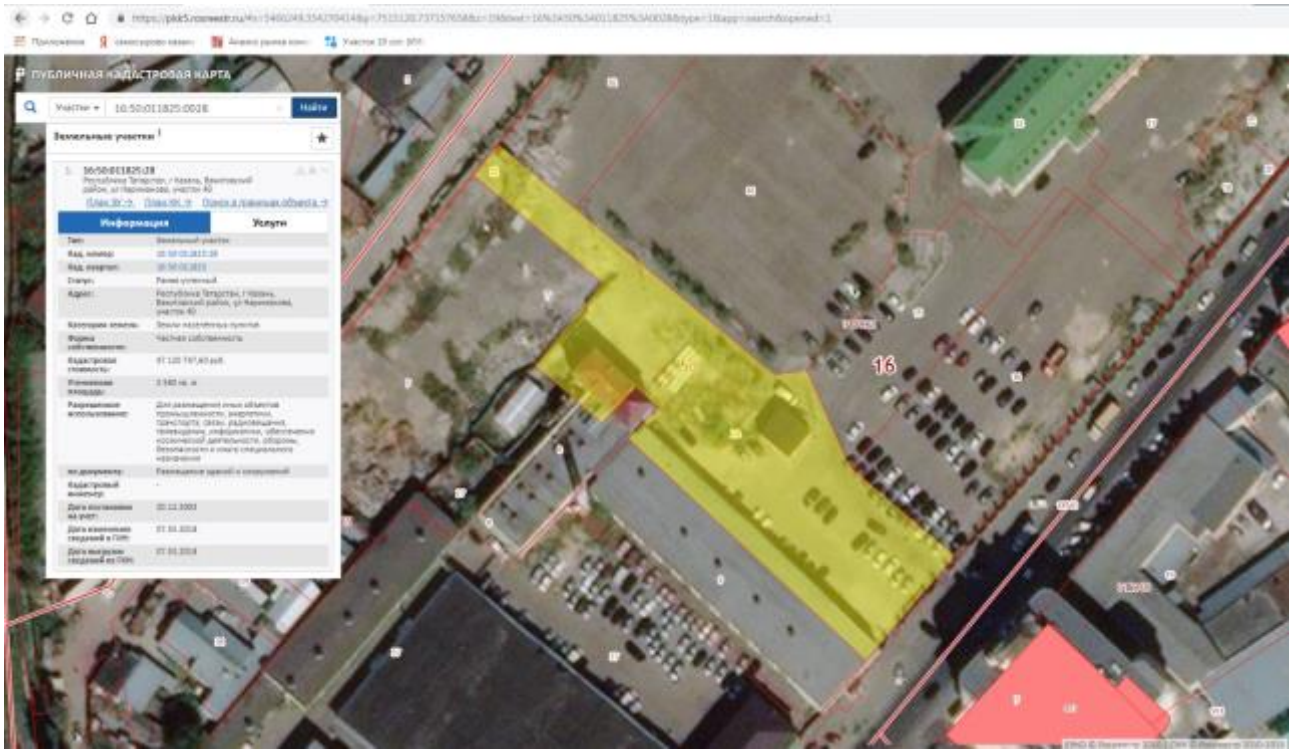


Рисунок 9-34 Участок кад.№ 16:50:011825:28

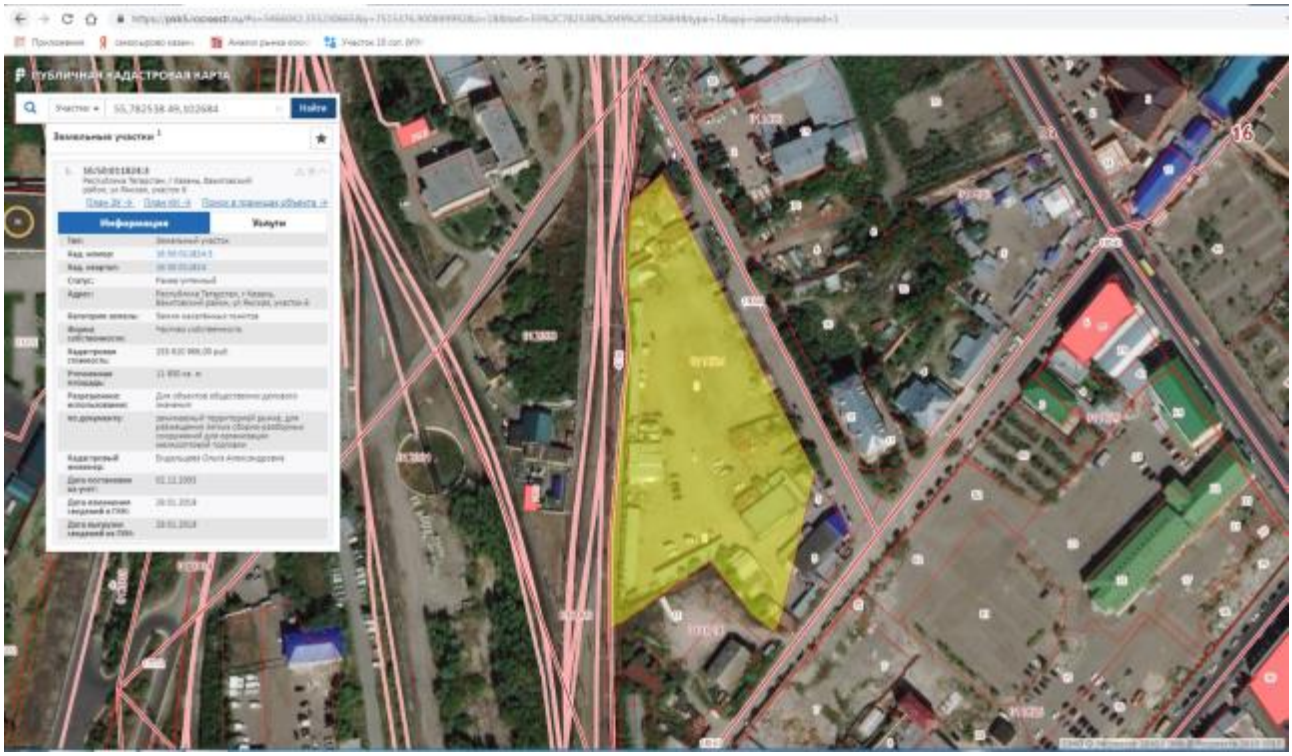


Рисунок 9-35 Участок кад.№ 16:50:011825:23

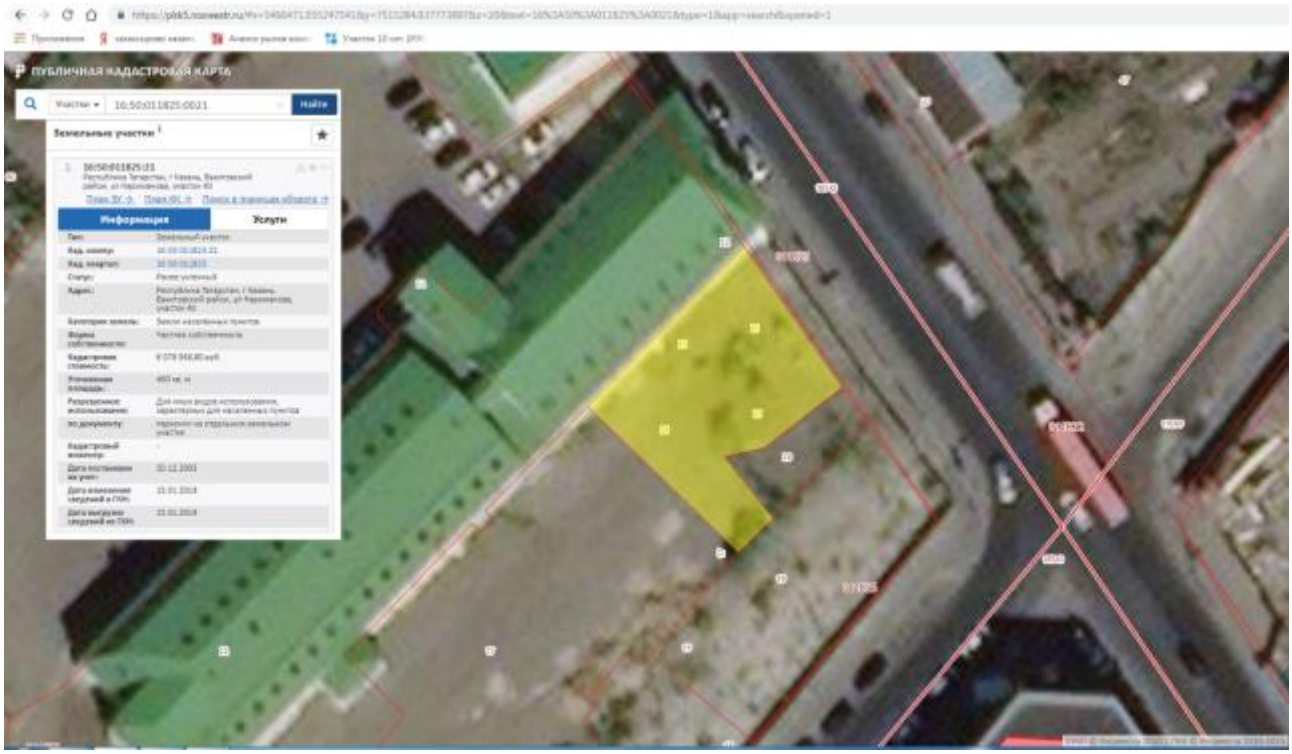


Рисунок 9-36 Участок кад.№ 16:50:011825:21

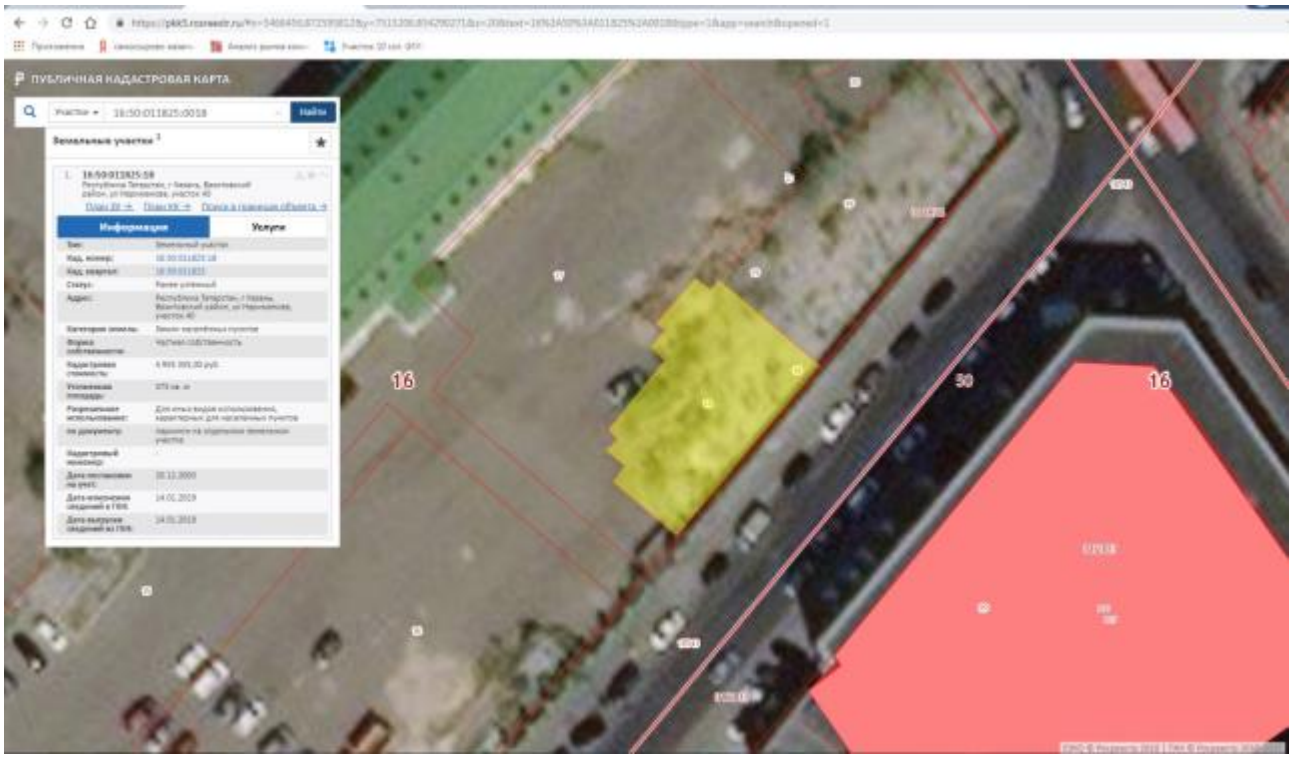


Рисунок 9-37 Участок кад.№ 16:50:011825:18

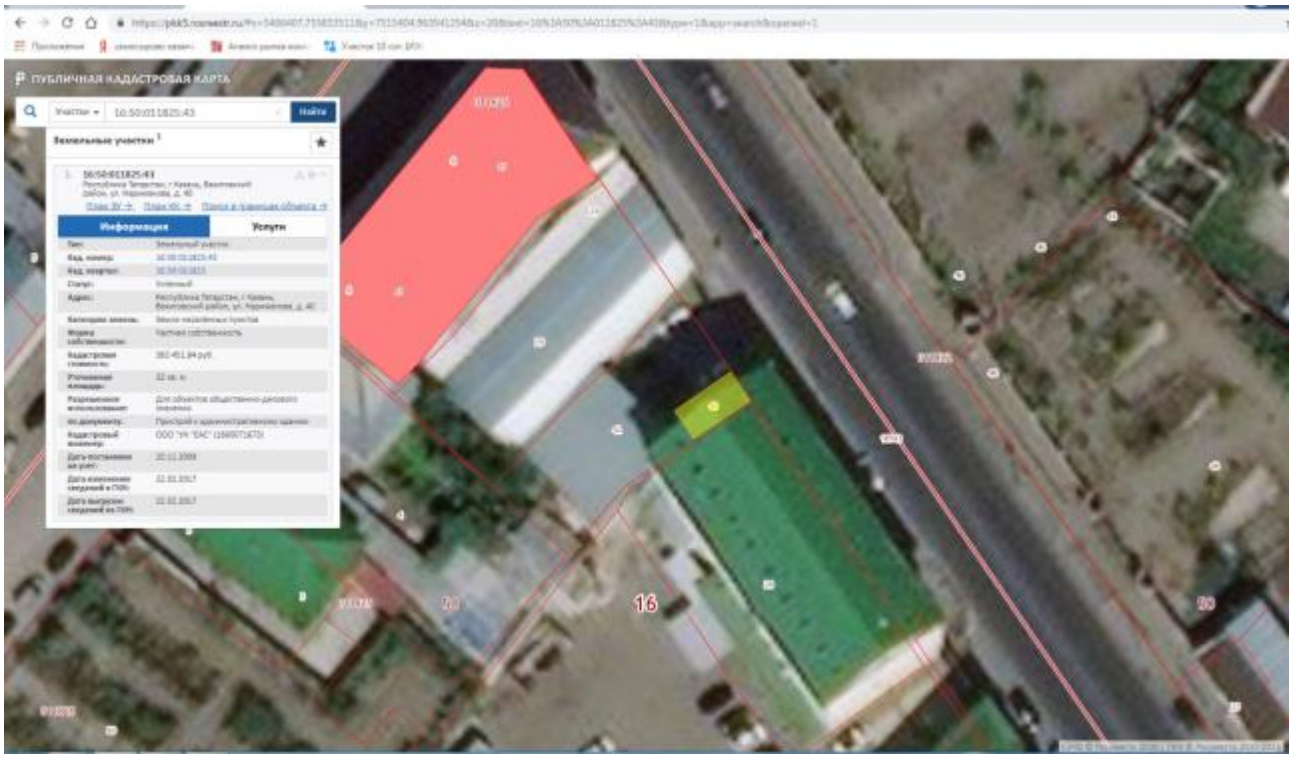


Рисунок 9-38 Участок кад.№ 16:50:011825:43

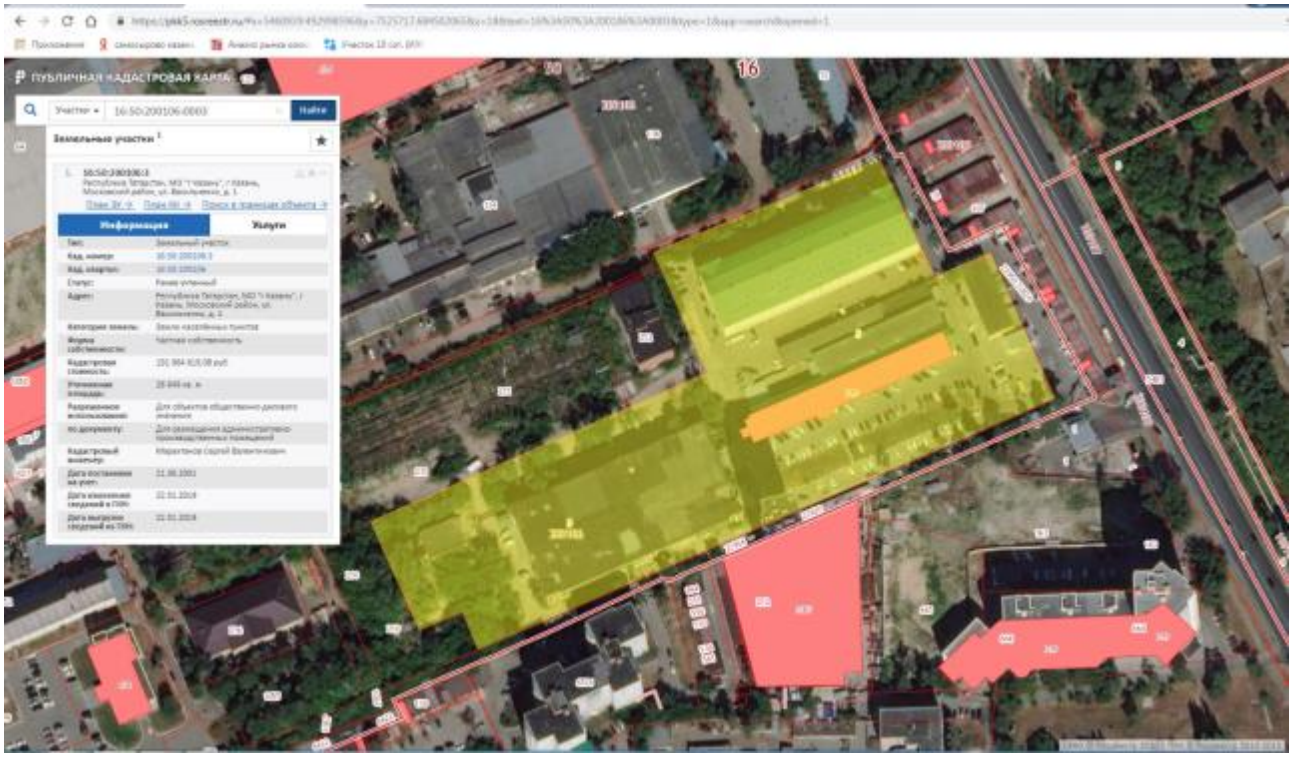


Рисунок 9-39 Участок кад.№ 16:50:200106:3

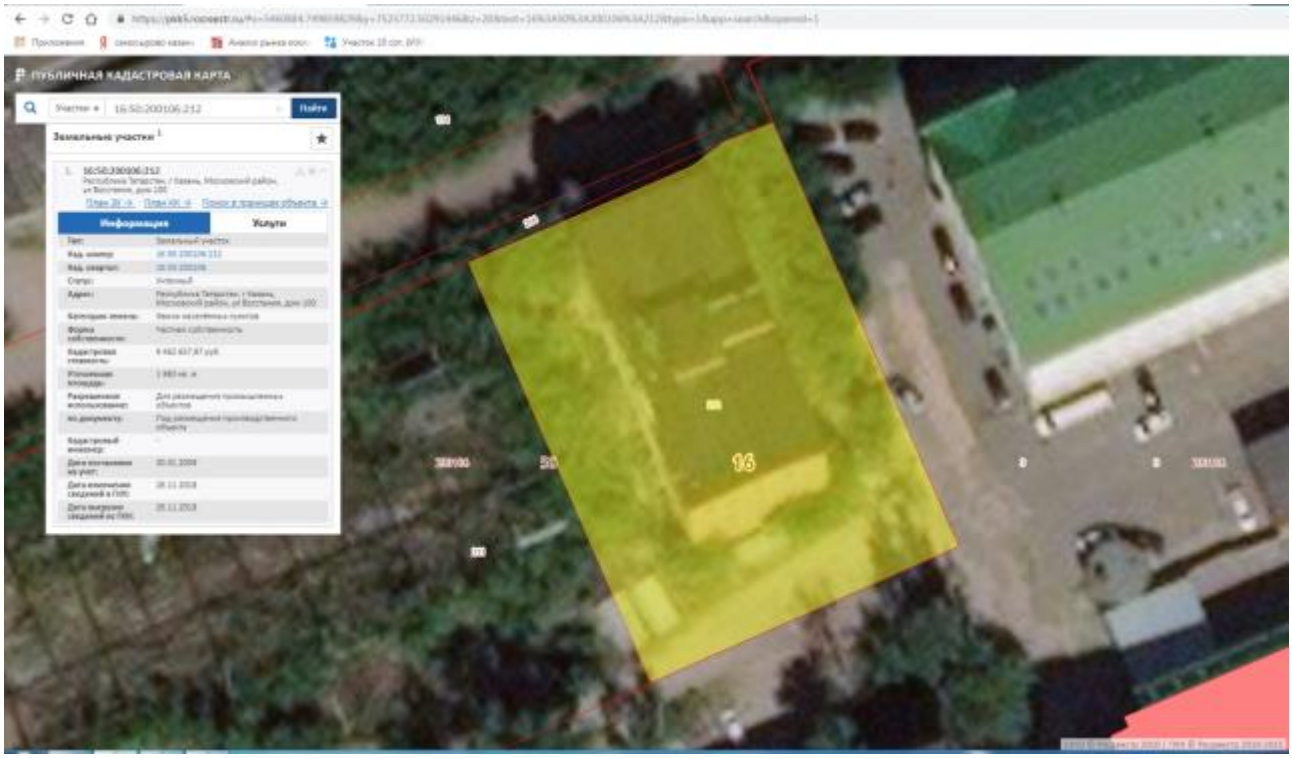


Рисунок 9-40 Участок кад.№ 16:50:200106:212

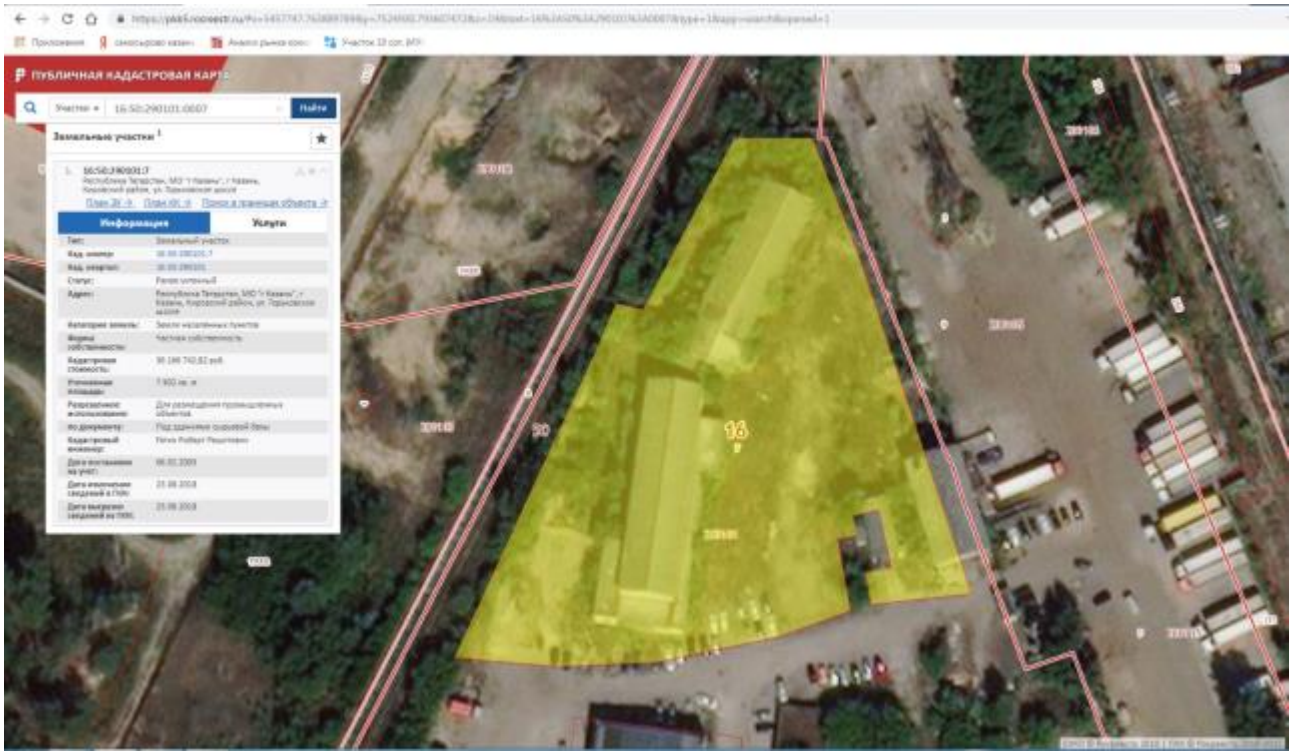


Рисунок 9-41 Участок кад.№ 16:50:290101:7

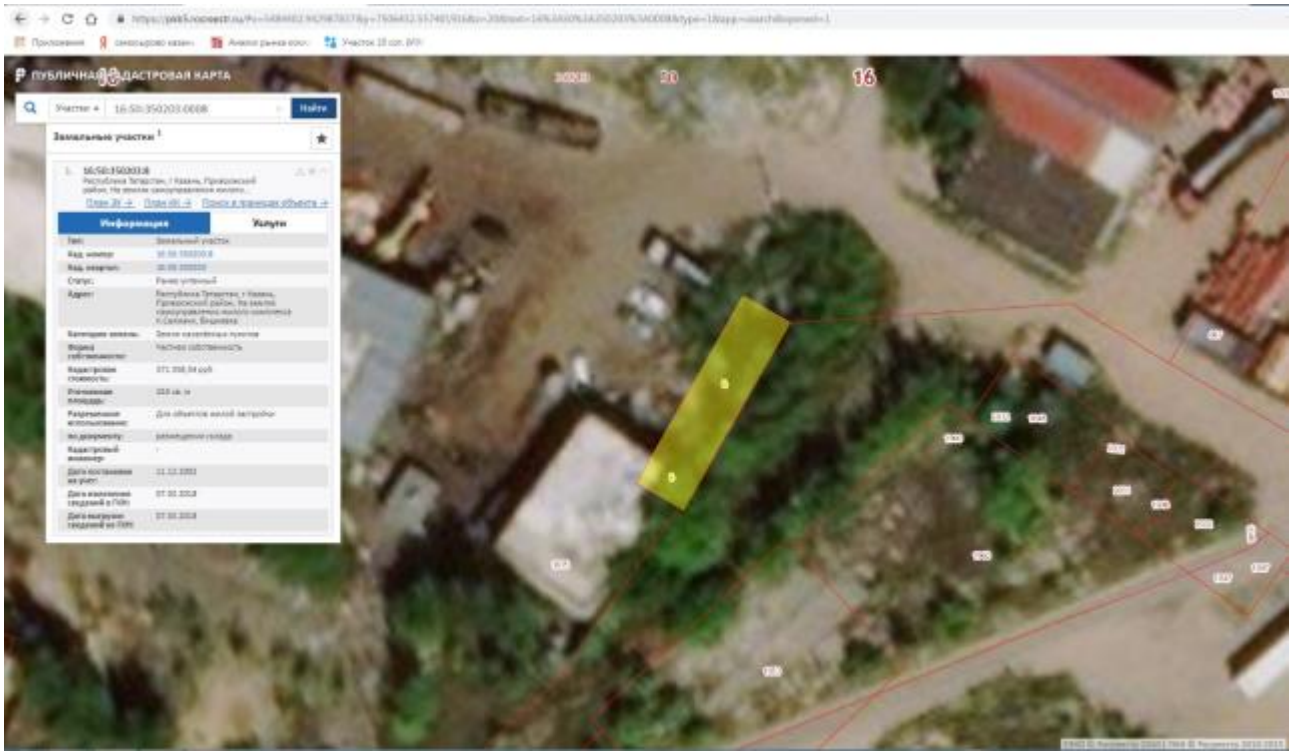


Рисунок 9-42 Участок кад.№ 16:50:350203:8

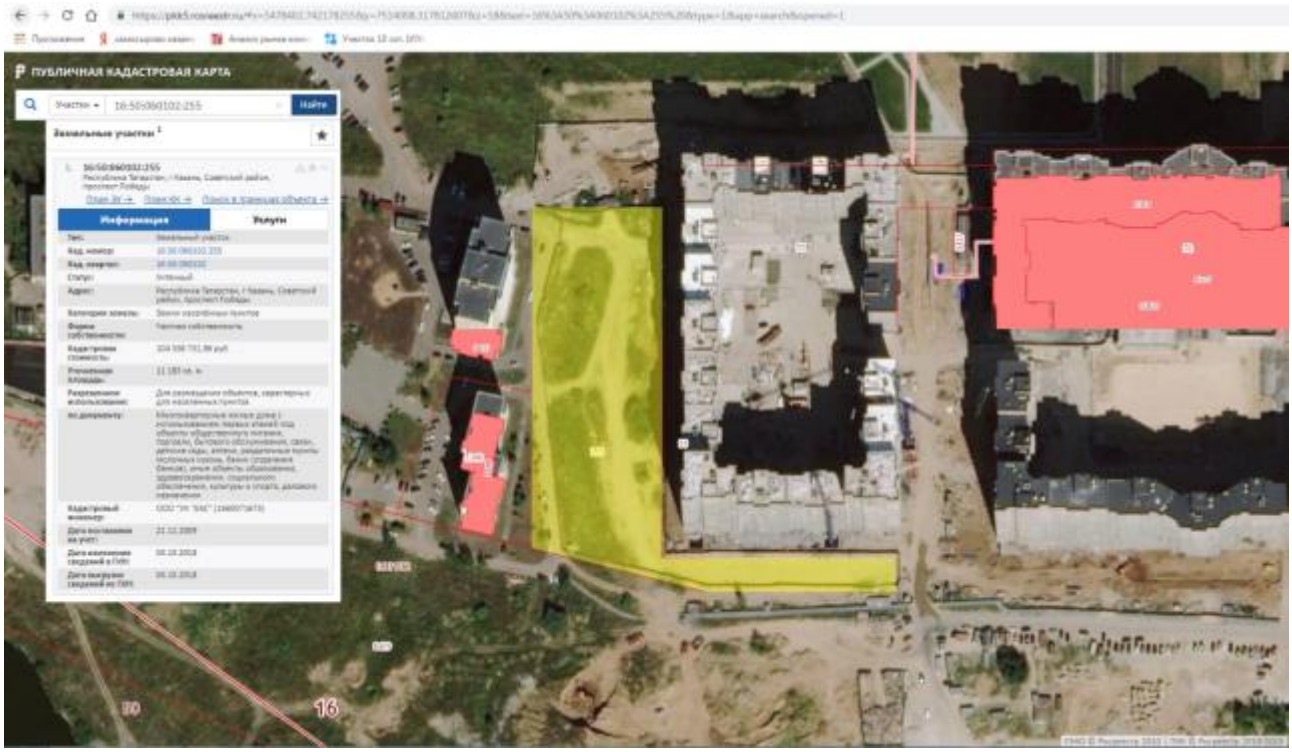


Рисунок 9-43 Участок кад.№ 16:50:060102:255

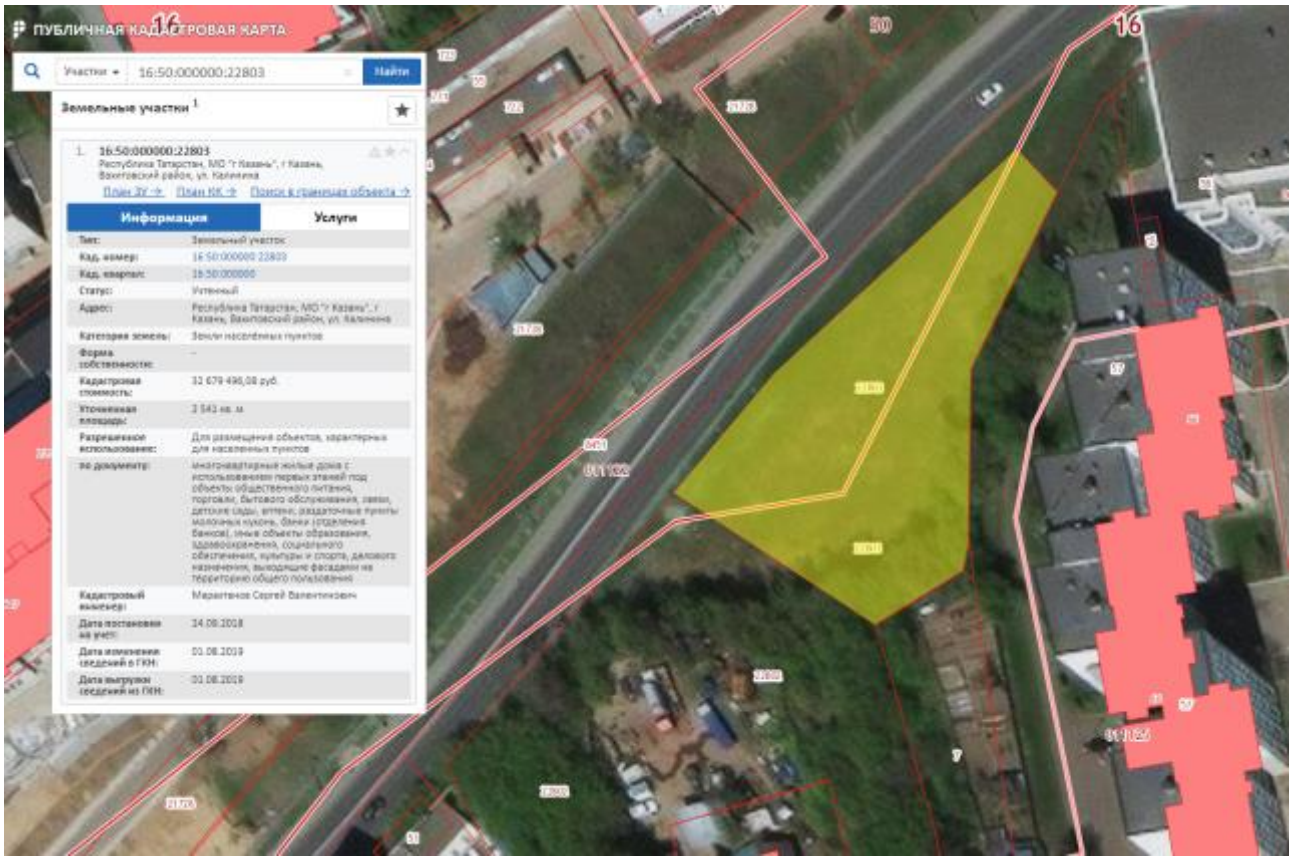


Рисунок 9-44 Участок кад.№ 16:50:000000:22803

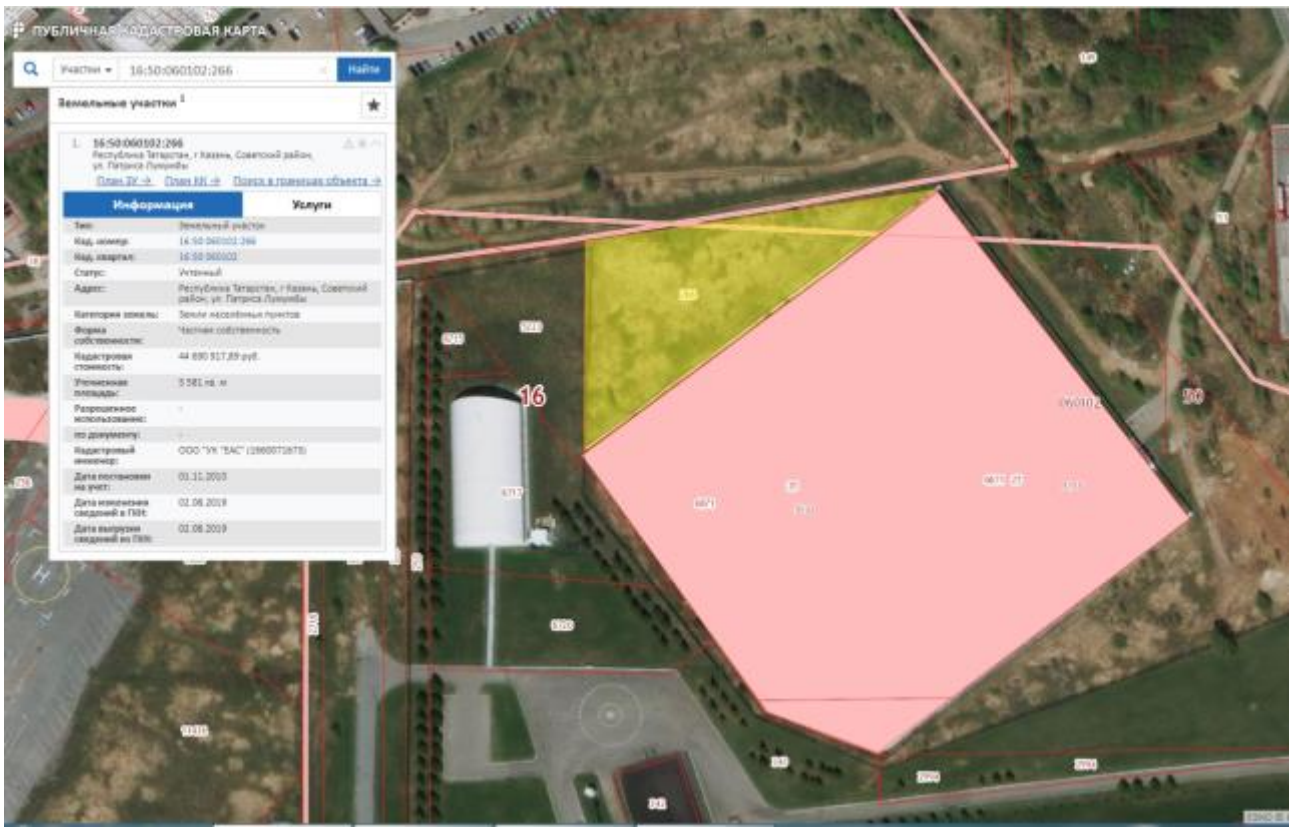


Рисунок 9-45 Участок кад.№ 16:50:060102:266

Балансовая стоимость оцениваемых объектов: 1 366 656 000 руб.

Имущественные права: Общая долевая собственность. Собственники - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Ограничения: доверительное управление.

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

1. Местоположение

Республика Татарстан[1] 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 9-46 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.

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

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 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 финансо-

вой 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 веломаршрута «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.

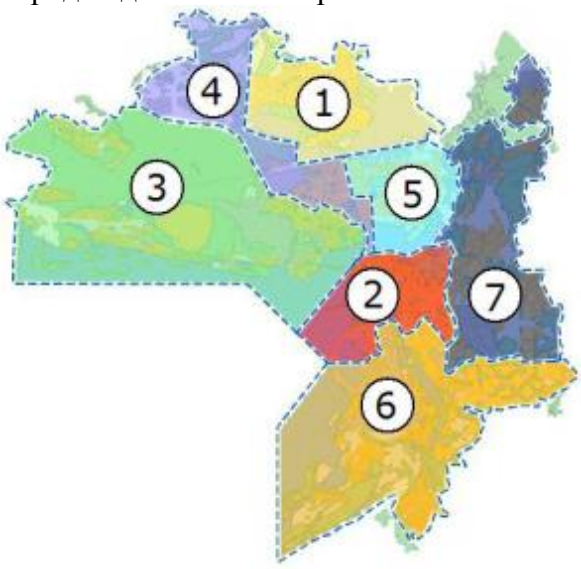


Рисунок 9-47 Карта Казани.

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

Оцениваемые объекты расположены в различных районах г. Казани. Фактически, все объекты представляют собой участок или несколько участков и здания, преимущественно находящиеся на этих участках, поэтому, в данном отчете, для наглядности, объекты были сгруппированы по адресам.

Комплекс имущества г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 34, Халитова, 2.

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

Рисунок 9-48 Схема объектов

Рисунок 9-49 Комплекс строений по ул. Сибирский тракт, 34

Административные здания находятся в хорошем состоянии, имеют стандартный офисный ремонт, можно охарактеризовать как улучшенную отделку, и используются по назначению – в качестве офисных или офисно-торговых помещений.

Помещения производственного корпуса № 10 находятся в не вполне удовлетворительном состоянии. Из инженерных коммуникаций имеется только электроосвещение. Реконструкция объекта не проводилась с даты постройки здания в 1970 году.

Здание КПП по ул. Халитова, 2 также находится в не вполне удовлетворительном состоянии, инженерные коммуникации отстувуют, заброшено, не используется.

Земельные участки по ул. Сибирский тракт, 34 расположены в пределах комплекса, обозначенного на рис. 9-50. Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), участки расположены в зоне Д2 – зона обслуживания населения. Разрешенное использование – для размещения административно-производственных зданий.

Текущее использование: часть участков застроены административно-производственными зданиями, часть используются под парковку или проезды к зданиям.

Описание: 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).

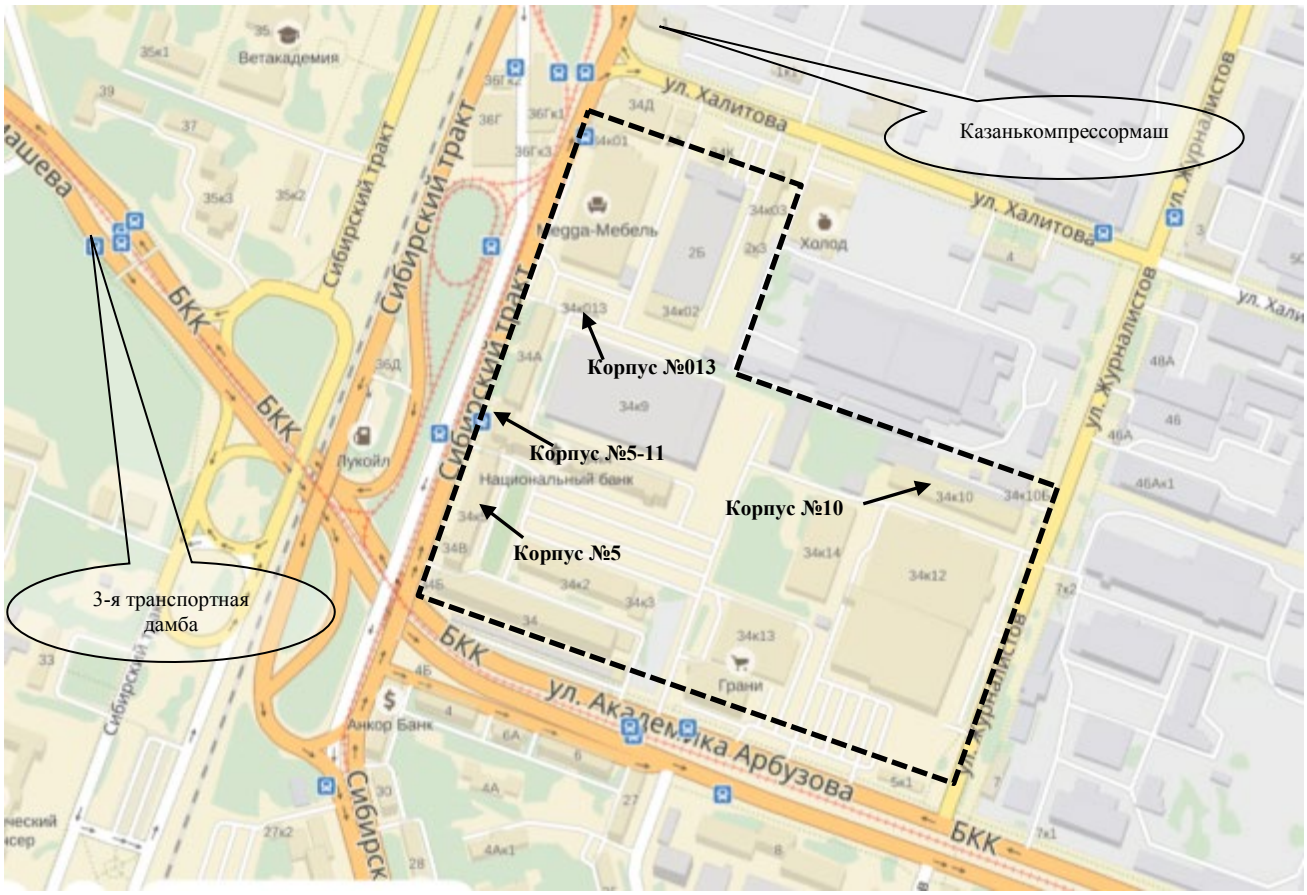


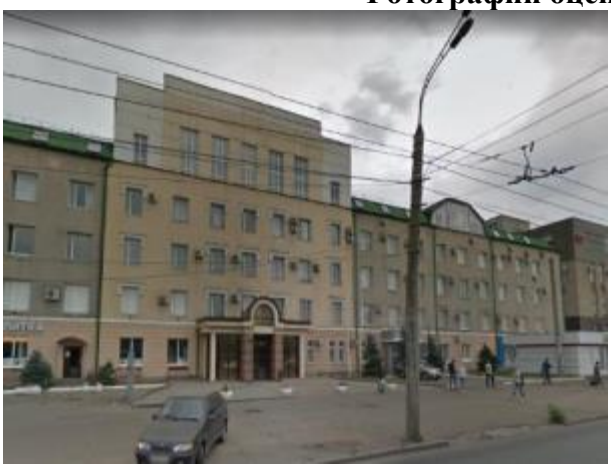
Рисунок 9-50 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/**)**

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

Расстояние до центра города 7 км.

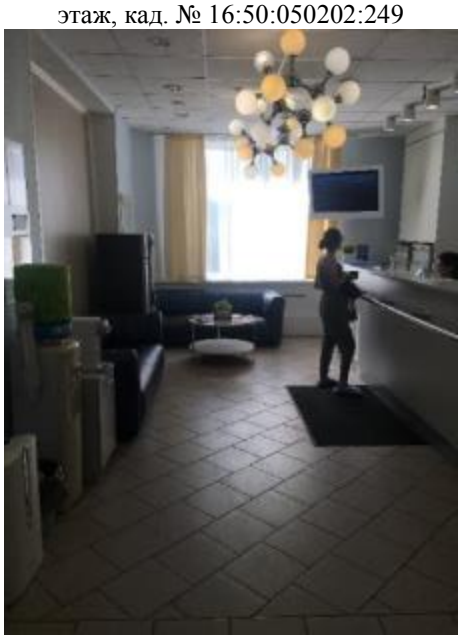
Объекты оценки расположены в непосредственной близости основных транспортных магистралей (Сибирский тракт и проспект Победы/ Академика Арбузова), имеют удобные подъездные пути и транспортные связи с другими районами города.

Фотографии оцениваемых объектов



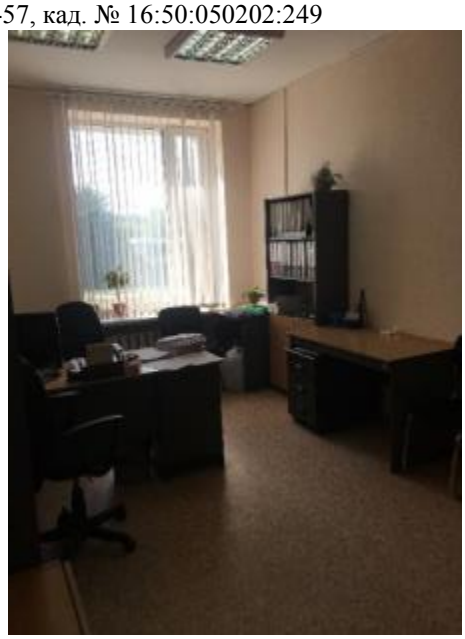
Административное здание корпус №5, общий вид здания

Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, 1 этаж, кад. № 16:50:050202:249

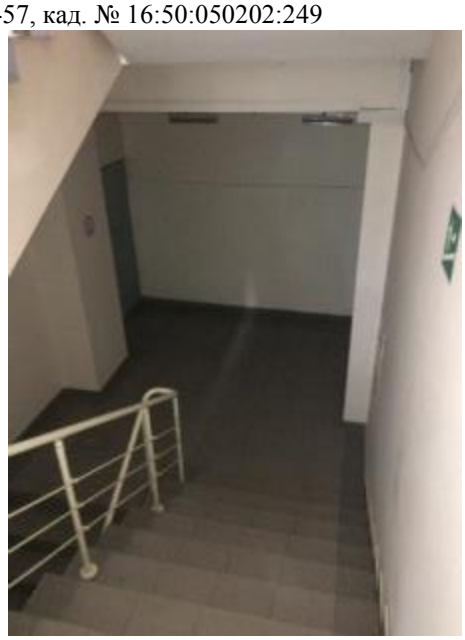


Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249

Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249



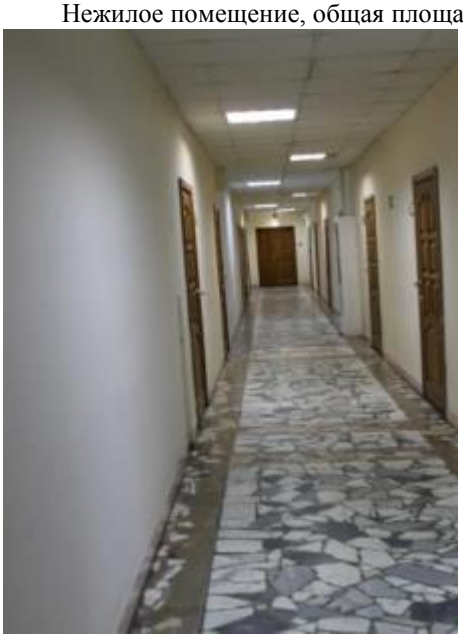
Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249



Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249

Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249

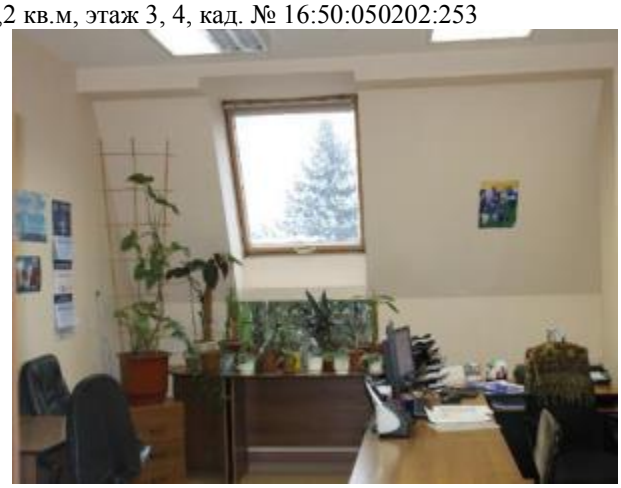
Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253



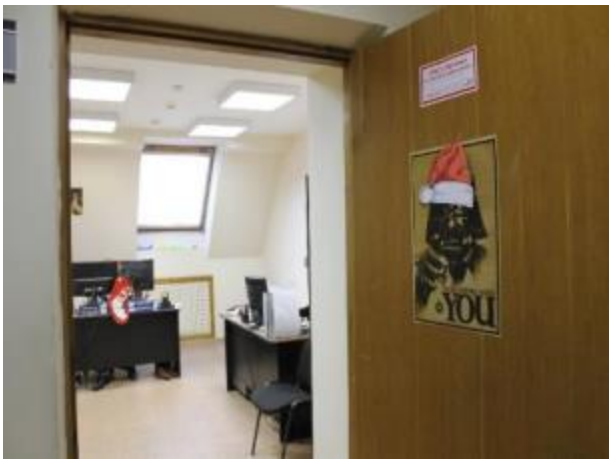
Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253

Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253

Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253



Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298



Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298

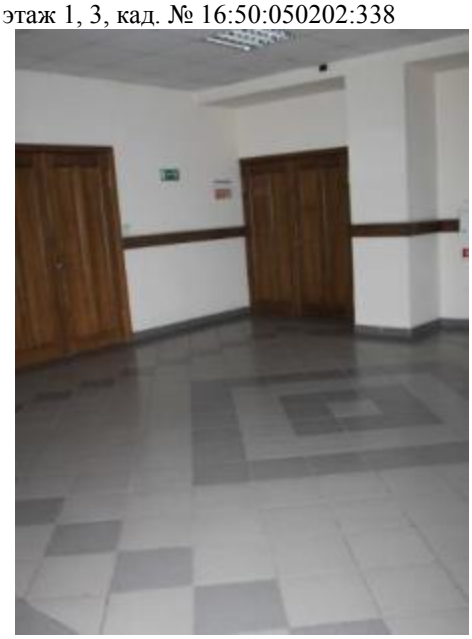
Административный корпус №5-11, общий вид здания

Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2кад. № 16:50:050202:393

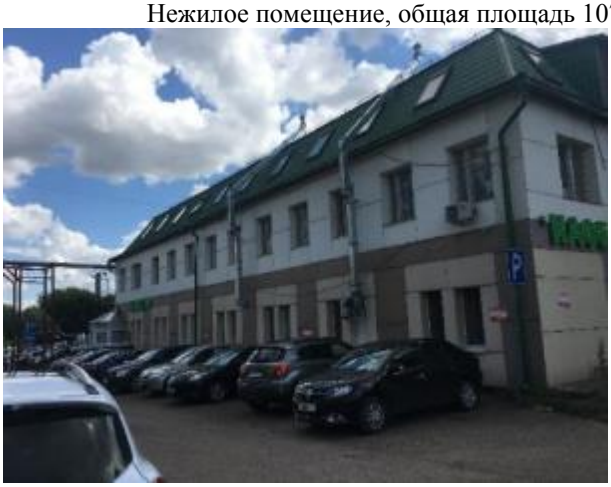
Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393

Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338

Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338

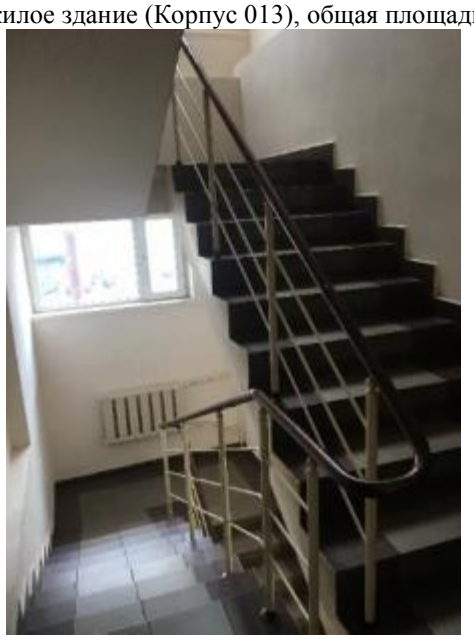


Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338



Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376

Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376



Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376

Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376

Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385

Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385

Производственный корпус №10, общий вид здания

Нежилые помещения надстройки над 3-этажом

Нежилые помещения надстройки над 3-этажом

Нежилые помещения надстройки над 3-этажом

Контрольно-пропускной пункт №5, общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2

Контрольно-пропускной пункт №5, общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2

Комплекс имущества г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин, 8/27.

Кировский район - район с многоотраслевой экономикой и развитой инфраструктурой. С центральной частью города он граничит по рекам Волга и Казанка (по Кировской дамбе), на востоке и севере - с Московским районом, на западе - с Зеленодольским районом Республики Татарстан.

Расположение - на территории Адмиралтейской слободы, входящей в состав Кировского района г.Казани, на ул.К.Цеткин, по которой осуществляется связь со станцией Лагерная и крупнейшим железнодорожным узлом Горьковской ж/д - пос. Юдино.

В непосредственной близости от комплекса расположены: остановка общественного транспорта, ж/д платформа "Адмиралтейская слобода", Академия тенниса Шамиля Тарпищева, Кировская дамба, по которой проходят магистрали большого и малого казанских транспортных колец, ОАО "Сантехприбор", Сад Рыбака, электронный рынок "Петрушкин двор". В последнее время активно ведется строительство жилья, как коммерческого, так и социального.

Административное здание находится в хорошем состоянии, имеет стандартный офисный ремонт, можно охарактеризовать как простую отделку, и используется по назначению – в качестве офисных помещений.

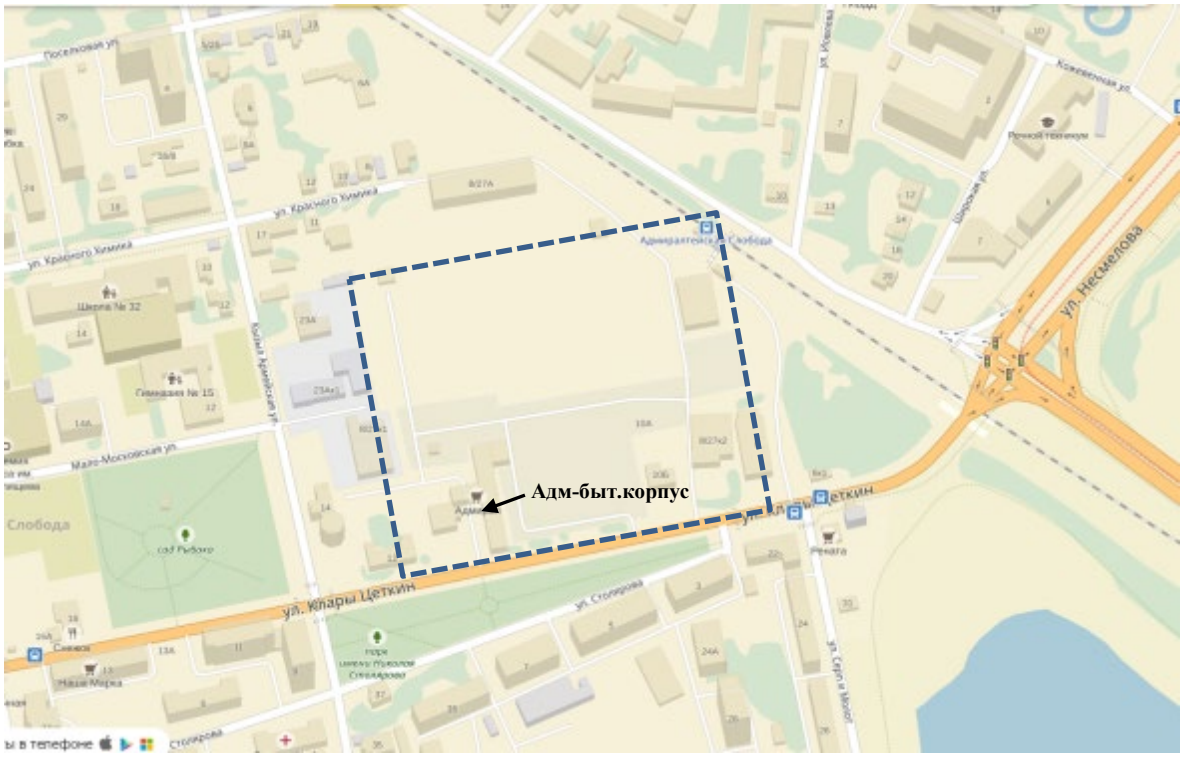


Рисунок 9-51 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/)

Земельные участки по ул. Клары Цеткин, 8/27 расположены в пределах комплекса, обозначенного на рис. 9-51. Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), все участки, за исключением двух, расположены в зоне Д2 – зона обслуживания населения. Разрешенное использование соответствует указанному в зоне Д2, а также часть участков имеют разрешенное использование под многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты.

Текущее использование: один из участков застроен административным зданием, остальные свободные, частично используются под парковку или проезды к зданиям.

Два участка располагаются в зоне П1 - зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса опасности), находятся в непосредственной близости к ж/д путям, имеют узкий проезд с ул. Клары Цеткин и имеют разрешенное использование – под производственные здания. На одном из участков распложено здание котельной, другой участко используется в качестве прилегающей территории с хоз.постройками.

Фотографии оцениваемых объектов

Административно-бытовой корпус, общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, общий вид здания

Административно-бытовой корпус, общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79

Административно-бытовой корпус, общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79

Административно-бытовой корпус, общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79

Комплекс имущества г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, 10.

Оцениваемые объекты представляют собой два здания – административное и производственное.

Рисунок 9-52 Схема объектов

Бизнес-центр «Авангард» расположен в Приволжском районе г. Казани, вблизи пересечения улиц В. Кулагина и Технической, являющихся оживленными транспортными магистралями, соединяющими центр города с промышленной зоной Приволжского района.

Комплекс расположен на ул. Кулагина рядом с Регистрационной палатой РТ, Земельно-Кадастровой Палатой Казани, МИФНС №18, спортивно-оздоровительным комплексом «Бустан». В непосредственной близости от комплекса расположены: ОАО "Теплоконтроль", ОАО "Казанская швейная фабрика", ЗАО "Казанский завод искусственных кож", ОАО "Татэкобанк", ООО "База валяной обуви", автозаправочные станции и станции техобслуживания. Хорошая транспортная доступность и удобные подъездные пути, в том числе для грузового транспорта.

В целом окружающую застройку можно охарактеризовать как смешанную – объекты находятся на границе промзоны и жилой застройки.

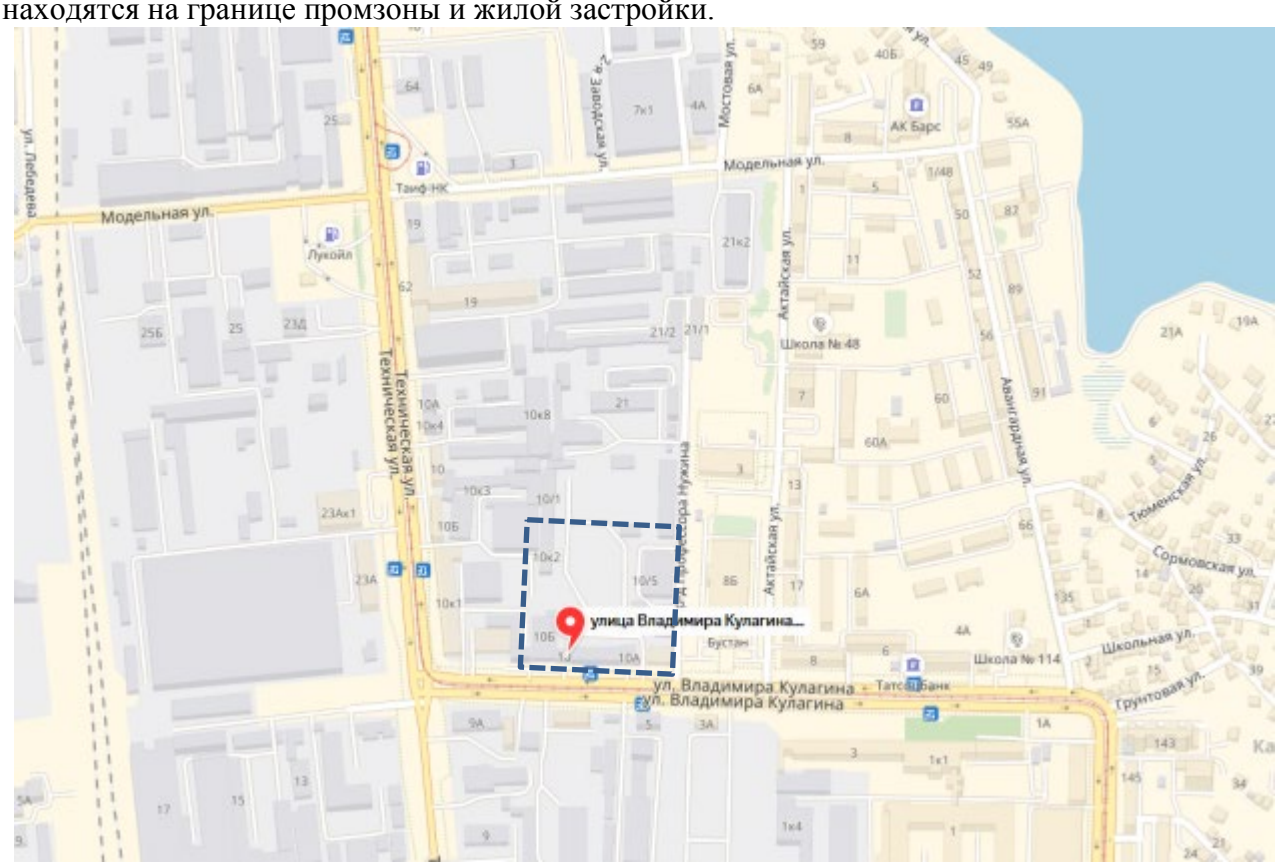


Рисунок 9-53 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/)

Административное здание находится в хорошем состоянии, имеет стандартный офисный ремонт, можно охарактеризовать как улучшенную отделку, и используется по назначению – в качестве офисных помещений.

Производственные помещения располагаются в здании профилактория ТО-2 карбюраторных машин, находятся в удовлетворительм состоянии, обеспечены электроосвещением, и используются по назначению в качестве производственно-складских помещений.

Земельные участки по ул. В. Кулагина, 10 расположены в пределах комплекса, обозначенного на рис. 9-53. Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), все участки расположены в зоне КС – коммунально-складская зона. Разрешенное использование под производственные и административные здания, стоянки автотранспорта.

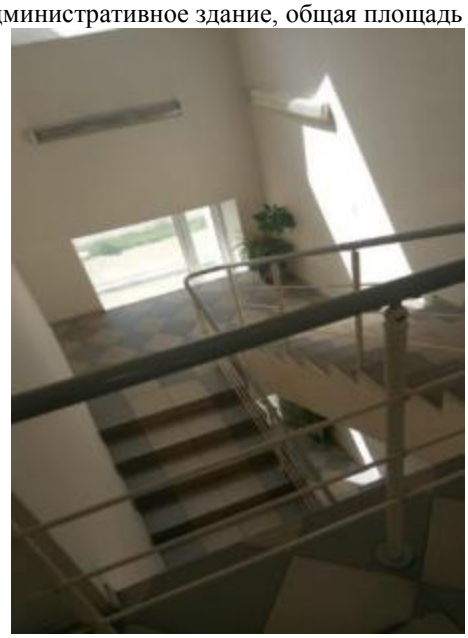
Текущее использование: несколько участков застроены административным и проивзодственным зданиями, остальные свободные, частично используются под парковку или проезды к зданиям.

Фотографии оцениваемых объектов

Административное здание, общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181

Административное здание, общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181

Административное здание, общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181



Административное здание, общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181

Профилакторий ТО-2 карбюраторных машин

Нежилое помещение в здании профилактория, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144

Комплекс имущества г. Казань, Кировский район, Горьковское шоссе

В данный комплекс входят два капитальных здания складского назначения, металлический ангар и один земельный участок.

Комплекс расположен на ул. Горьковское шоссе, входящей в состав магистрали федерального значения М7 «Волга» (Москва - Нижний Новгород - Казань - Уфа), по которой осуществляется связь с крупнейшим железнодорожным узлом Горьковской ж/д - пос.Юдино, автомобильным мостом через Волгу. В непосредственной близости проходит новая дорога к технополису Химград. Подъездные пути к комплексу асфальтированы.

В ближайшем окружении комплекса расположены: ООО "Карсар", ООО "ТАИФ-СТ", ОАО "Татгазстройкомплект", ТЦ "Факел", автосалон "АКОС", ООО "Трансэкспресс", ЗАО "НПЦ Саламат", предприятия стройиндустрии.

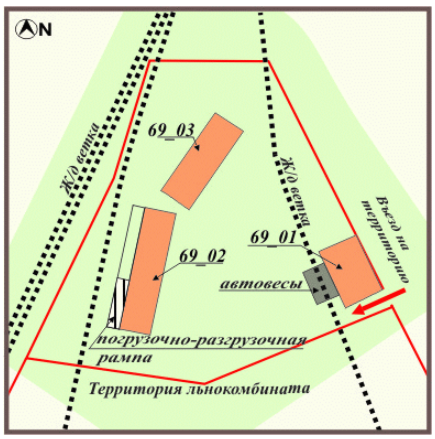


Рисунок 9-54 Схема объектов

Рисунок 9-55 Комплекс строений по ул. Горьковское шоссе

Здания находятся в удовлетворительном состоянии, инженерные коммуникации отсутствуют, используются по назначению в качестве «холодных» складских помещений.

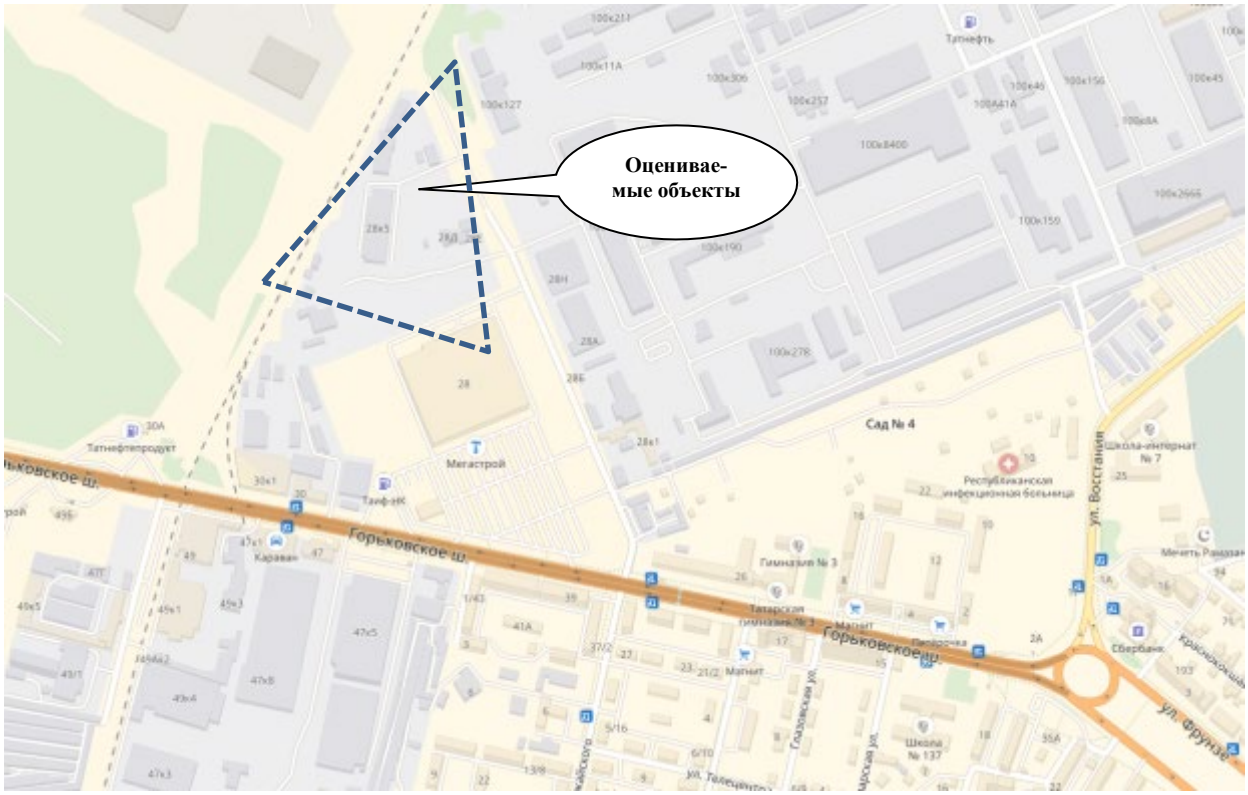


Рисунок 9-56 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/**)**

Земельный участок расположен в пределах комплекса, обозначенного на рис. 9-56. Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), участок расположен в зоне П1 - зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса опасности). Разрешенное использование – промышленное (под здания сырьевой базы).

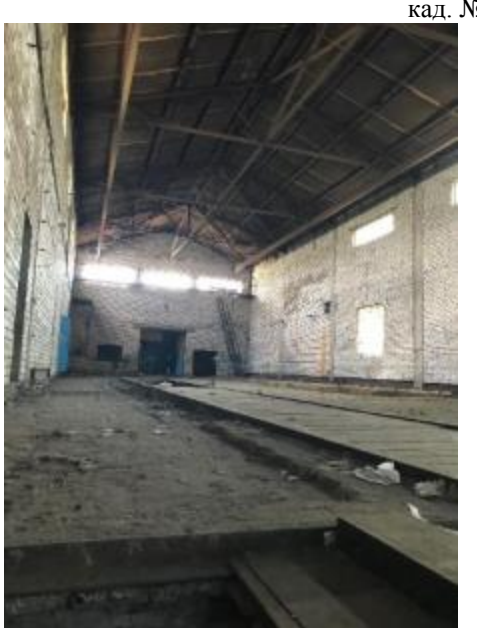
Текущее использование: участок застроен складскими зданиями и используется в качестве прилегающей территории.

Фотографии оцениваемых объектов

Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923

Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923

Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922



Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922

Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020

Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020

Комплекс имущества г. Казань, Московский район, ул. Васильченко, 1 / Восстания, 100.

В данный комплекс входит административное здание бизнес-центра, 4 здания производственно-складского назначения и два земельных участка под ними.

Бизнес-комплекс “Союз” - многопрофильный комплекс, объединяющий офисные, торговые, производственные и складские объекты. Комплекс расположен в непосредственной близости от оживленной транспортной развязки - разъезд Восстания. В радиусе пешеходной доступности расположены: здание районной администрации, транспортный узел «Разъезд Восстания», стадион «Тасма», парковая зона «Парк Урицкого», остановки городского транспорта, технополис “Химград”. В 1,5 км от комплекса находится станция "Восстания-грузовая" Горьковской железной дороги.

В целом окружающую застройку можно охарактеризовать как смешанную – объекты находятся на границе небольшой промзоны, называемой «Тасма» или «Химград» и жилой застройки.

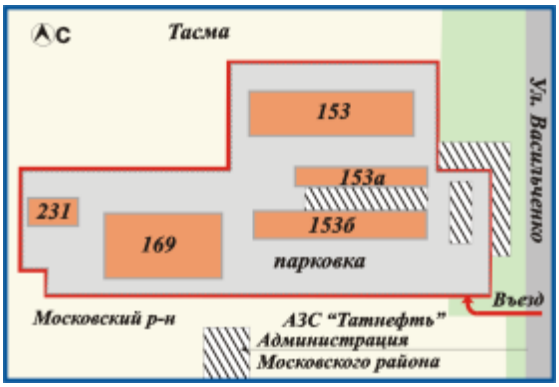


Рисунок 9-57 Схема объектов

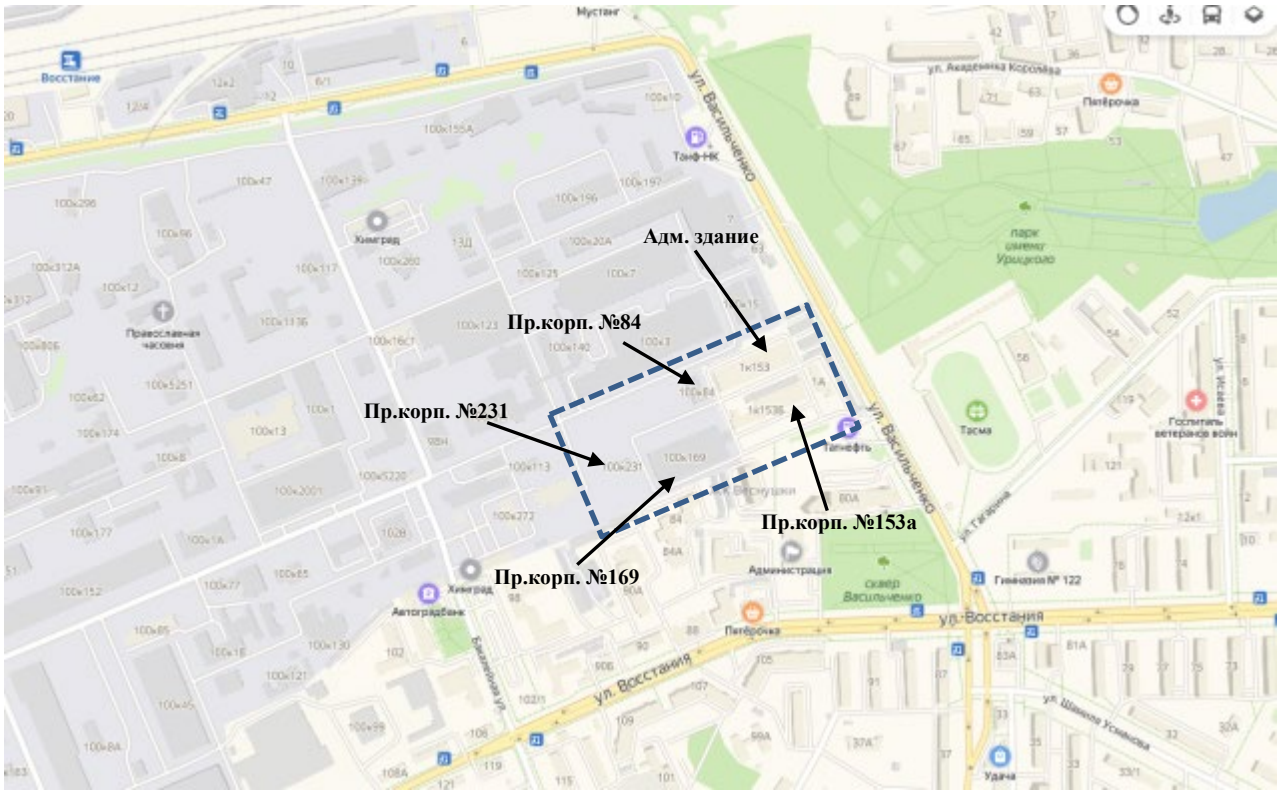


Рисунок 9-58 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/)

Административное здание находится в хорошем состоянии, имеет стандартный офисный ремонт, можно охарактеризовать как улучшенную отделку, и используется по назначению – в качестве офисных помещений.

Производственные корпуса № 153а и №231 находятся в удовлетворительном состоянии и используются по назначению. Из инженерных коммуникаций имеется только электроосвещение. Производственные корпуса № 169 и №84 находятся в не вполне удовлетворительном состоянии, проемы, отделка и инженерные коммуникации отсутствуют. Требуется полная реконструкция объектов.

Земельные участки по ул. Васильченко,1 и Восстания, 100 расположены в пределах комплекса, обозначенного на рис. 9-58. Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), участки расположены в зоне П1 - зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса опасности). Разрешенное использование – для размещения административно-производственных зданий.

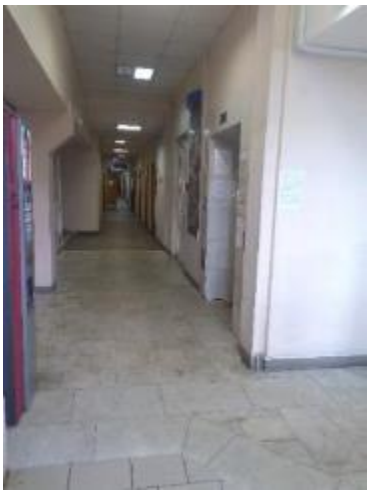
Текущее использование: участки застроены административно-производственными зданиями.

Фотографии оцениваемых объектов

Административный корпус, ул. Васильченко, 1, общий вид здания

Административный корпус, ул. Васильченко, 1, общий вид здания и холл

Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829



Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829

Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829

Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831

Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831

Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848

Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848

Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100

Комплекс имущества г. Казань, ул. Нариманова, д.40.

Комплекс состоит из двух зданий офисно-торгового назначения и земельных участков различной площади. Комплекс расположен в Вахитовском районе г.Казань на территории историко-культурной заповедной зоны "Старо-Татарская слобода", на пересечении улиц Нариманова и Камала.

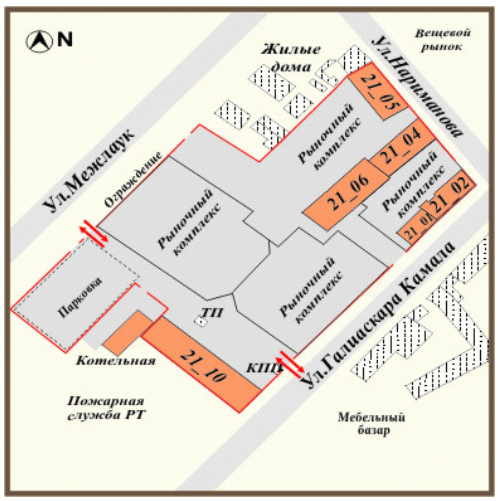


Рисунок 9-59 Схема объектов

Объекты располагаются в пределах 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, торговые центры "Модная семья", "Муравейник", речной порт, ж/д вокзал. В шаговой доступности (примерно в 1 км) находится исторический центр города с пешеходной ул. Баумана.

Объекты оценки расположены в непосредственной близости от основных транспортных магистралей (ул. Татарстан, ул. Московская), по которым курсирует городской транспорт (автобусы, троллейбусы), имеет удобные подъездные пути и транспортные связи с другими районами города. Близость железнодорожного, автобусного и речного вокзалов делают район легкодоступным для жителей и гостей города.

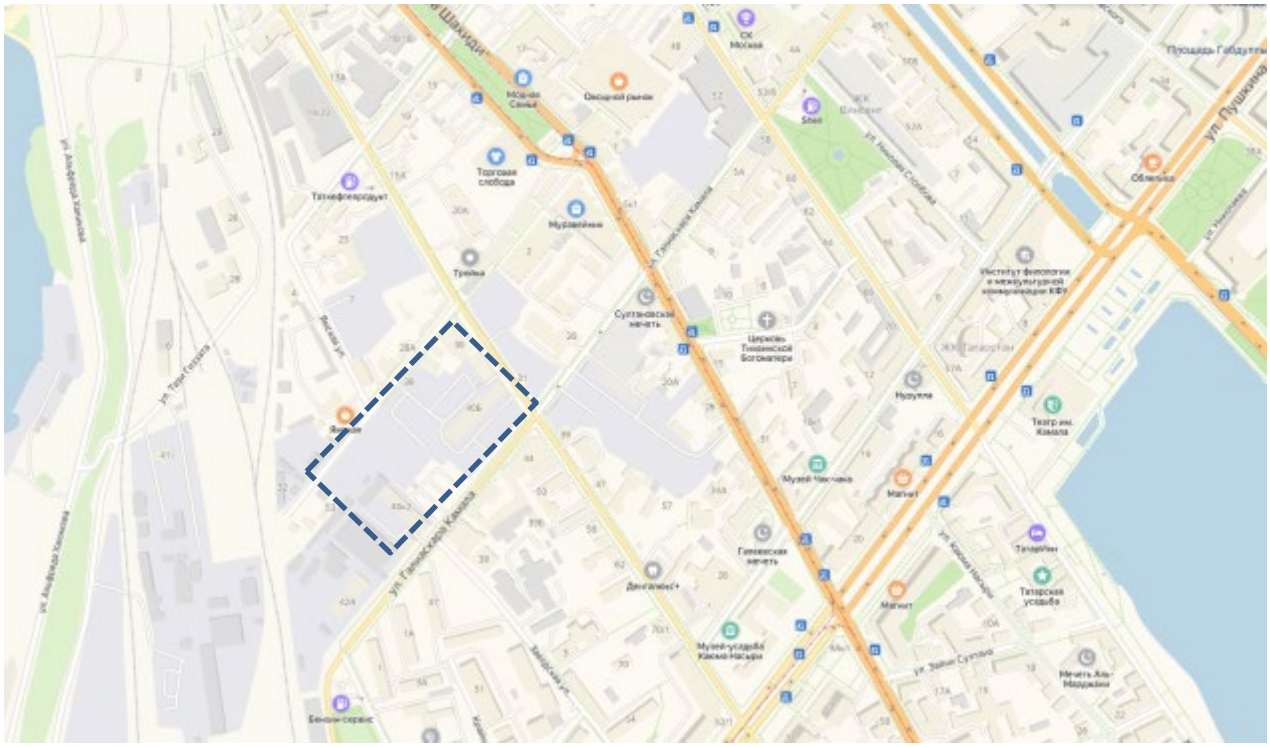


Рисунок 9-60 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/**)**

Административное здание (2169,3 кв.м) находится в хорошем состоянии, имеет стандартный ремонт, можно охарактеризовать как простую отделку, и используется по назначению – в качестве торговых (на первом этаже) и офисных помещений (на 2, 3 и мансардном этажах). Здание располагается на первой линии по ул. Нариманова.

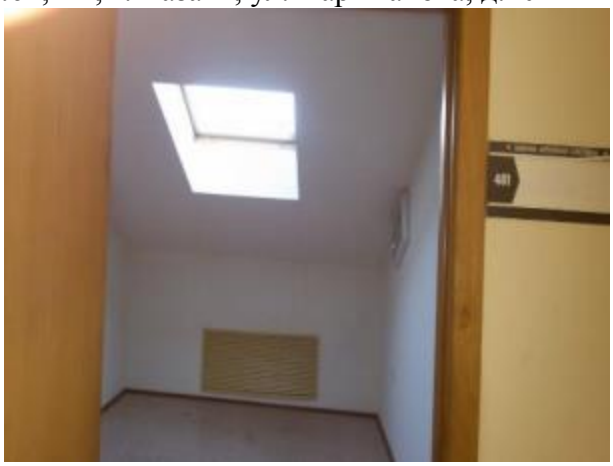
Торгово-административное здание (2577,4 кв.м) находится в удовлетворительном состоянии, также имеет простую внутреннюю отделку, однако, состояние как внутренней, так внешней отделки не вполне удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта. В настоящий момент здание не используется. Здание располагается торцом к ул. Нариманова.

Земельные участки по ул. Нариманова, 40 расположены в пределах комплекса, обозначенного на рис. 9-60. Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), участки расположены в зоне ДКИ - зона коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры. Разрешенное использование – для размещения зданий различного назначения, паркинги.

Текущее использование: часть участков застроена административно-торговыми зданиями, часть участков свободны и используются в качестве парковки и проездов.

Фотографии оцениваемых объектов

Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40



Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40

Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40

Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47

Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47

Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47

Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47

Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47

Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47

Комплекс имущества г. Казань, Приволжский район, пос. Салмачи.

Жилой массив Салмачи находится в черте города Казань, на границе Приволжского района. Поселок располагается в 3 км от крупной транспортной магистрали проспект Победы. Автотранспортная связь осуществляется по ул. Габишева, Кул-Гали, Р. Зорге. Расстояние до центра города примерно 15-18 км.

Согласно справке, предоставленной Заказчиком оценки, здание насосной на дату оценки разрушено, остался только фундамент.

Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), земельный участок, общая площадь 153 кв.м, кад. № 16:50:350203:8 расположен в зоне КС - коммунально-складская зона. Разрешенное использование – для размещения склада.

Текущее использование: в настоящий момент участок свободен, не используется

Рисунок 9-61 Месторасположение объектов на карте (https://2gis.ru/kazan)

Оцениваемые объекты располагаются на пересечении улиц Мира и Сабантуй. Основная застройка поселка – частные жилые дома. В непосредственном окружении оцениваемых объектов располагаются несколько зданий производственно-складского назначения, административное здание, хоз. постройки.

Земельные участки, г. Казань, Советский район, проспект Победы, ул. Патриса Лумумбы.

Земельный участок кад. № 16:50:060102:255 по пр. Победы фактически располагается между двух жилых комплексов – ведомственные дома полка ППС УВД и ЖК Победа.

Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), земельный участок расположен в зоне Д2 - зона обслуживания населения. Разрешенное использование – Многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты.

Текущее использование: в настоящий момент участок свободен, не используется.

В непосредственной близости расположен один из крупнейших ТРЦ города – Мега, Икеа, гипермаркет Castorama. Неподалеку располагаются ТЦ «Мегастрой», ТРЦ «Южный», с другой стороны находится несколько ГСК и небольшая промзона «Родина», которая в результате роста границ города давно перестала быть окраиной. В связи с чем, в последнее время идет тенденция на перенос производственных предприятий на окраину города и активное освоение бывших производственных территориий с дальнейшим перезонированием под многоэтажнную жилую и общественно-деловую застройку. С противоположной стороны за ТРЦ «Мега» на пересечении ул. Сахарова и пр. Победы начато строительство станции второй ветки Казанского метрополитена.

В целом, окружающую застройку оцениваемого участка, по наиболее близкому окружению, можно охарактеризовать как смешанную - жилая многоэтажная и коммерческая.

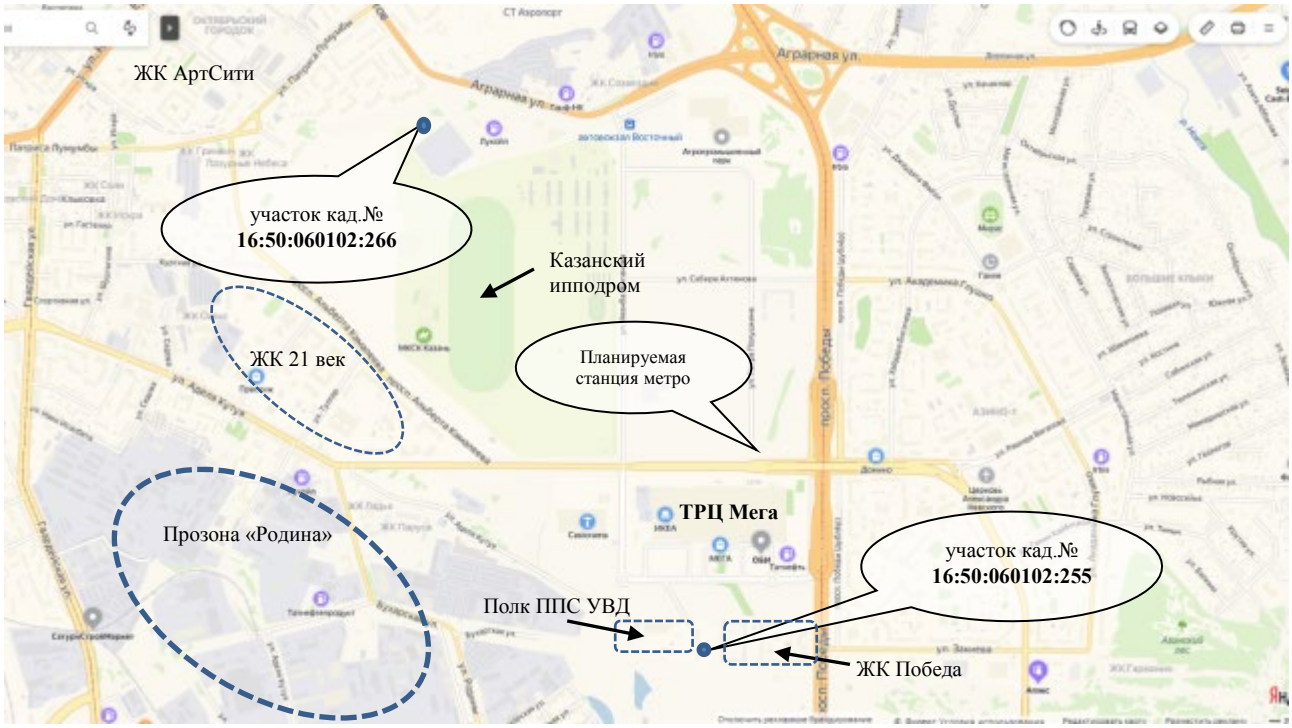


Рисунок 9-62 Месторасположение объектов на карте (https://yandex.ru/)

Земельный участок кад. № 16:50:060102:266 по ул. Патриса Лумумбы располагается внутриквартально относительно ул. Космонавтов, по которой проходят транспортные потоки как легкового, так и общественного транспорта, а также осуществляется выезд из города через Мамадышский тракт на трассу М7.

Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), земельный участок расположен в зоне Ж4 - зона многоэтажной жилой застройки в 3 - 10 этажей. Разрешенное использование в документах не указано.

Текущее использование: в настоящий момент участок свободен, не используется.

В непосредственной близости располагаются - с одной стороны жилые дома 1990-2000хх годов постройки, с другой – международный конно-спортивный комплекс «Казань» (территория ипподрома с манежем и конюшнями).

Неподалеку расположены территория и здание старого аэропорта (в настоящее время используется как административное здание), здание Агропарка, автовокзал «Восточный», несколько торгово-офисных центров, а также множество современных жилых комплексов, таких как «АртСити», «Лазурные небеса», «21 век» и т.д.

В целом, окружающая застройка оцениваемого участка преимущественно жилая многоэтажная.

Земельный участок, г. Казань, Вахитовский район, ул. Калинина.

Земельный участок, общая площадь 2541 кв.м, кад. № 16:50:000000:22803 располагается на первой линии по ул. Туфана Миннуллина, в центральной части города.

Согласно карте зон градостроительных регламентов (http://map.kzn.ru/), земельный участок расположен в зоне Д2И - зона обслуживания населения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры. Разрешенное использование – Многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты.

Текущее использование: в настоящий момент участок свободен, не используется.

В непосредственной близости располагается комплекс зданий и общежитий Казанского государственного архитектурно-строительного университета, спортивный комплекс «Тэзуче», жилые дома, через дорогу расположено здание отеля «Kazan Palace by Tasigo» и несколько ресторанов.

Неподалеку расположены множество административных и общественных зданий – Казанский ТЮЗ, ресторанный комплекс «Туган Авылым», IT-парк.

Рисунок 9-63 Месторасположение объекта на карте (https://yandex.ru/)

На расстоянии приблизительно в 1 км находится станция метро «Суконная слобода» и в 1,5 км станция метро «площадь Тукая» и ТРЦ «Кольцо», Казанский федеральный университет (КФУ), пешеходная часть улицы Петербургская, переходящая в центральную пешеходную ул. Баумана.

Близость к историческому центру города, окружение участка, а также расположение на первой линии достаточно оживленной автодороги - все эти факторы делают оцениваемый участок привлекательным для коммерческой застройки.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Топография земельных участков позволяет использовать их под строительство зданий различной функциональной направленности с учетом их размеров. Форма участков правильная. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участков, за исключением нескольких участков, форма и конфигурация которых не пригодны для полноценного строительства, однако, они могут использоваться в качестве парковок, проездов или для размещения небольших некапитальных построек.

Юридическая допустимость. Участки являются землями населенных пунктов, имеют такие виды целевого назначения как размещение производственно-складских, административных объектов, а также жилые многоквартирные дома. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования данных участков.

Окружение земельных участков и градостроительные нормы также накладывают определенные ограничения на возможности использования земельных участков. Участки расположены в зоне преобладания коммерческой и жилой, а также промышленной застройки, в зоне действия различных градостроительных зон. Следовательно, исходя из анализа юридической возможности использования земельных участков, можно сделать вывод, что данные участки могут быть использованы под строительство зданий и сооружений, соответствующих по назначению зонам их расположения.

Финансовая осуществимость. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Наиболее вероятным использованием участков является строительство производственных и/или административных комплексов, часть участков предполагаются под жилищную застройку. В настоящее время на рынке земли участки под строительство как коммерческих, так и жилых объектов пользуются устойчивым спросом. Подобное использование рассматриваемых участков представляется эффективным.

Максимальная продуктивность. Передача объектов оценки в аренду является наиболее рентабельным вариантом их использования, так как позволяет без дополнительных капитальных вложений получать стабильный доход, переложив риски, связанные с инвестированием, на арендатора.

Таким образом, учитывая юридическую допустимость, месторасположение и окружение рассматриваемых участков, наиболее эффективным использованием является использование их согласно текущему назначению и разрешенному использованию, указанному в табл. 9.2 Отчета.

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 сдаются в аренду. Все помещения бизнес-комплексов находятся в хорошем или удовлетворительном состоянии и имеют стандартную отделку. Торгово-административное здание, общая площадь 2577,4 кв.м по ул. Нариманова, 40 находится в среднем состоянии и нуждается в косметическом ремонте.

Здания производственного корпуса №169, (лит. А5), производственного корпуса №84, (лит. А), расположенные по ул. Восстания, 100, находятся в неудовлетворительном состоянии и требуют проведения реконструкции/ капитального ремонта.

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, за исключением корпусов №84 и 169 по ул. Восстания, 100.

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

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.

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1ое п/г 19г. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2 кв. 19г. сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2 кв. 19г. сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Таблица 11-1 Показатели производственной активности[2]

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	**0,8***	**0,7***	**0,1***	**1,8***	**0,5**	**2,3**	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,2**	**1,1**	**1,0**	**1,4**	**1,1**	**-0,6**	**2,9**
Строительство	**0,1**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**0,2**	**5,3**	**-1,2**
Розничная торговля	**1,5**	**1,4**	**1,4**	**1,6**	**1,9**	**2,8**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**1,3**	**0,3**	**0,9**	**2,6**	**2,2**	**2,9**	**5,6**
Промышленное производство	**3,0**	**3,3**	**0,9**	**4,6**	**2,1**	**2,9**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	**3,3**	**2,3**	**2,8**	**4,2**	**4,7**	**4,1**	**2,1**
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	**2,4**	**3,4**	**-1,0**	**4,7**	**1,3**	**2,6**	**2,5**
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**1,5**	**2,5**	**1,8**	**1,0**	**-1,5**	**1,6**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**2,1**	**-1,8**	**0,8**	**7,4**	**0,9**	**2,0**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** Оценка Минэкономразвития России.*

Социально-экономические показатели региона – Республики Татарстан в 1 полугодии 2019 г.[3]

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.

В январе-июне текущего года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 172,0 млрд. рублей, или 100,8% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2018 года.

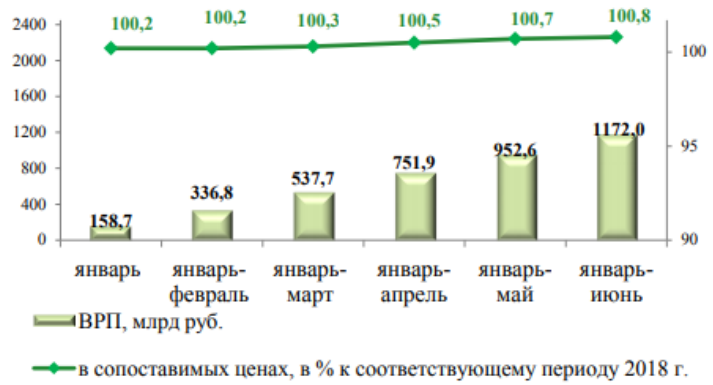


Рисунок 11-1 Динамика ВРП Республики Татарстан

[2] http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08
[3] http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1982194.pdf

Индекс промышленного производства составил 101,3% к уровню январяиюня 2018 года, объем отгруженной продукции – 1 401,7 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 103,3% к январю-июню 2018 года (в РФ – 104,0%), в обрабатывающих производствах – 98,9% (в РФ – 101,9%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 110,0% (в РФ – 100,0%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 102,3% (в РФ – 101,5%).

По объему промышленного производства Татарстан по итогам января-июня текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в январеиюне 2019 года составил 93,1 млрд рублей, или 102,0% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2018 года (в РФ – 101,2%). В хозяйствах всех категорий произведено 227,0 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,4% к январю-июню 2018 года), 930,9 тыс. тонн молока (102,1%), 756,5 млн штук яиц (113,1%).

Объем строительных работ составил 112,7 млрд рублей, или 90,5% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2018 года (в РФ – 100,1%).

Введено 1 427,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 116,7% к соответствующему периоду 2018 года (в РФ – 103,7%). По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-июня текущего года республика занимает 6 и 4 место соответственно, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам январяиюня 2019 года составил 448,6 млрд рублей, или 101,9% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2018 года (в РФ – 101,7%).

Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-июня текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в июне 2019 года по отношению к декабрю 2018 года составил 102,2% (в РФ – 102,5%), в том числе на продовольственные товары – 102,7% (в РФ – 103,0%), непродовольственные товары – 101,9% (в РФ – 101,7%), услуги – 102,2% (в РФ – 102,7%).

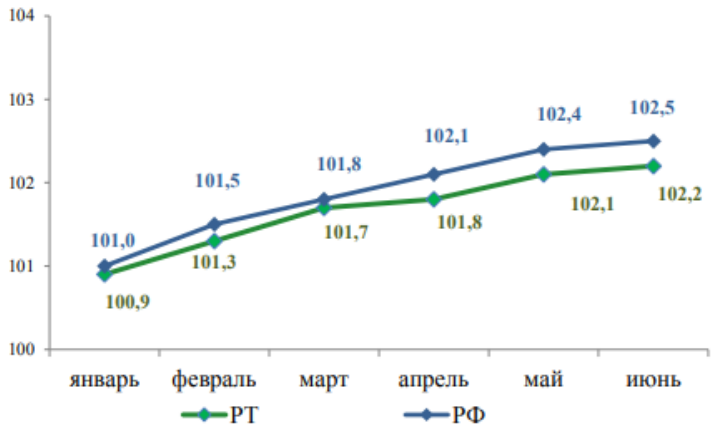


Рисунок 11-2 Динамика индекса потребительских цен

Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 6 месте (1 место – Нижегородская область с темпом инфляции 102,6%; 14 место – Удмуртская Республика, 101,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-мая 2019 года в республике составила 35 862,8 рублей и увеличилась на 5,2% по сравнению с январем-маем 2018 года (в РФ – на 7,3%), реальная заработная плата – на 0,5% (в РФ – на 2,0%).

Показатели социально-экономического развития г.Казани за 2018 год[4]

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.

Валовой территориальный продукт г.Казани в 2018 году составил 768,1 млрд. рублей.

Индекс промышленного производства по итогам 2018 года составил 104,8% к соответствующему уровню 2017 года.

57,3% от общего объема промышленного производства города приходится на четыре вида деятельности: химическое производство – 32,7%, производство компьютеров, электронных и оптических изделий – 9,2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 9,3%, производство резиновых и пластмассовых изделий – 6,1%.

Состояние инвестиционного климата является одним из важнейших показателей общеэкономической ситуации и перспектив развития города Казани. Казань обладает благоприятным инвестиционным климатом, что в частности, находит отражение в позитивной динамике инвестиций.

В 2018 году в экономику города привлечено 190,1 млрд. рублей инвестиций в основной капитал, что соответствует уровню 2017 года. При этом общий объем инвестиций, привлеченных крупными и средними предприятиями, составил 133,5 млрд.рублей, или 107,9% к уровню прошлого года.

В городе создана эффективная система поддержки развития инновационной инфраструктуры, включающая в себя сеть технопарков и бизнес-инкубаторов, инвестиционно-венчурное финансирование, систему поддержки новых инновационных компаний на этапе старта, объединения промышленников и предпринимателей, консалтинговые, лизинговые компании.

В настоящее время на территории г.Казани функционирует 30 субъектов инновационно-инвестиционной инфраструктуры: технопарки, технополисы, индустриальные парки, бизнес-инкубаторы.

Малый бизнес Казани демонстрирует уверенную положительную динамику по ряду показателей.

По итогам 2018 года в Казани осуществляли свою деятельность 80,9 тысячи субъектов малого и среднего предпринимательства, что на 1,3% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Численность, занятых на малых предприятиях, составляет 178,7 тысяч человек. Оборот малых предприятий составил 734,8 млрд. рублей.

Среднемесячная заработная плата работников малых предприятий по итогам года достигла 24 721,8 рублей, что на 6,6% выше соответствующего периода прошлого года.

На 01.01.2019 сумма налоговых поступлений от малого и среднего бизнеса в бюджет города составила 4 807,5 млн. руб. Это 37,6% от общей суммы налоговых доходов, поступивших в бюджет города Казани.

В 2018 году в г.Казани предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных средств введено 804,2 тыс. кв.м общей площади жилья или 100,0% к соответствующему уровню прошлого года.

Потребительский рынок города Казани имеет устойчивое состояние и его можно охарактеризовать как стабильный с соответствующим уровнем насыщенности товарами и услу-

[4] https://www.kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitet/komitet-ekonomicheskogo-razvitiya/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-g-kazani/

гами, развитой сетью предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, и высокой предпринимательской активностью.

По итогам 2018 г. индекс потребительских цен на товары и услуги составил 102,5 %.

За 2018 год среднемесячная заработная плата занятых в экономике г.Казани составила 37 933,9 рублей, темп роста - 108,5%, при этом средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях увеличилась на 10,0%, на малых - на 6,6%.

Денежные доходы на душу населения в среднем за месяц по итогам 2018 года составили 45 502,9 рублей, или 102,0% к соответствующему периоду 2017 года.

Уровень безработицы на 01.01.2019 - 0,51%, численность официально зарегистрированных безработных составила 3 287 человек, что на 13,9% ниже показателей соответствующего периода 2017 года.

11.2 Определение сегмента рынка

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

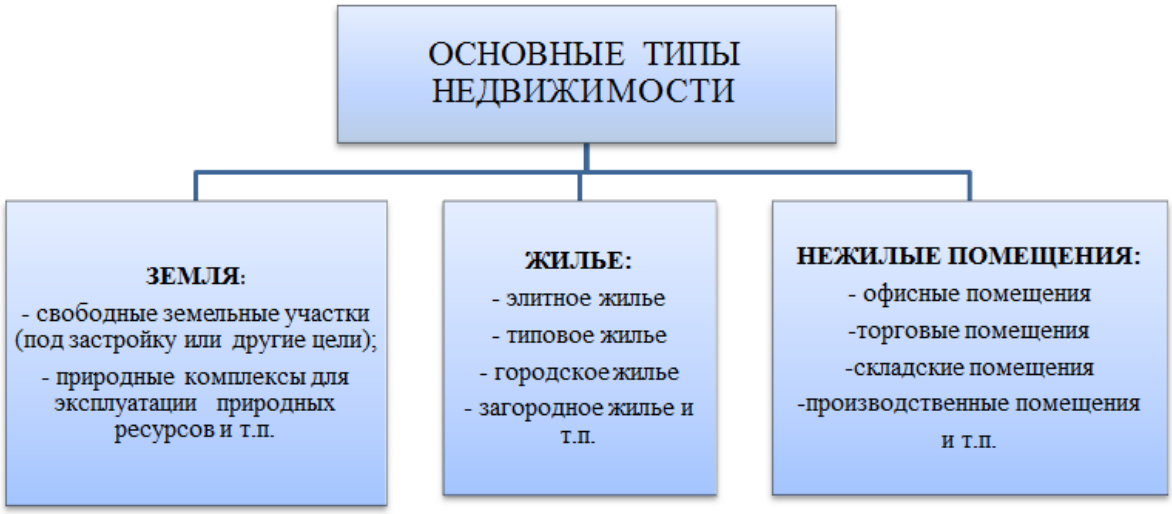


Рисунок 11-3 Основные сегменты рынка недвижимости

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

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения
2. Земли населенных пунктов
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов
5. Земли лесного фонда
6. Земли водного фонда
7. Земли запаса

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), любой земельный участок принадлежит к какой-либо из **категорий земель.**

В каждой категории разрешено несколько **видов использования**. Именно **вид разрешенного использования** и определяет, какую деятельность можно, а какую нельзя осуществлять на конкретном участке земли. При этом некоторые виды использования могут встречаться в различных категориях земель. Так, использование земли под личное подсобное хозяйство возможно на земле как «сельскохозяйственного назначения», так и земле «поселений». Однако, для каждой категории есть свои нюансы, которые следует учитывать при покупке земли с определенной целью.

Земли сельскохозяйственного назначения

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли населенных пунктов

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.). В зависимости от численности населения городские и сельские подразделяются на:

- сверхкрупные города (свыше 3 млн. чел.);
- крупнейшие города (1–3 млн. чел.);
- крупные города (250 тыс. — 1 млн. чел.);
- большие города (100–250 тыс. чел.);
- средние города (50–100 тыс. чел.);
- малые города и поселки (до 50 тыс. чел.);
- крупные сельские поселения (свыше 5 тыс. чел.);
- большие сельские поселения (1–5 тыс. чел.);
- средние сельские поселения (200–1000 чел.);
- малые сельские поселения (менее 200 чел.).

Использование земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Отнесение к категориям, перевод из одной категории в другую осуществляется:

- Правительством РФ — в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов РФ — в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;
- органами местного самоуправления — в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Оцениваемые земельные участки преимущественно имеют разрешенное использование под административно-производственную застройку. Таким образом, данные участки относятся к сегменту земли населенных пунктов с разрешенным использованием – под коммерческую застройку.

В данном отчете объектами оценки также являются нежилые здания, поэтому в дальнейшем будем рассматривать сегмент нежилой (коммерческой) недвижимости.

Объекты оценки представляют собой производственно-складские, а также административные и офисно-торговые 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 та-

ких 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 А+ и А1, за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики. К классу С 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 11-2 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 ин-	площадки для большегрузных автомобилей,	площадки для отстоя и маневрирования боль-	место для маневрирования и загрузки-	нет

Основные характеристики	Склады класса "A"	Склады класса "B"	Склады класса "C"	Склады класса "D"
фраструктура	площадки для маневрирования большегрузных автомобилей	шегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта	выгрузки автотранспорта	
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 11-3 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, неатапливаемый 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 11-4 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*

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
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*
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% Коэфф. 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*

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
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*
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».

11.3 Анализ рынка земельных участков

11.3.1 Обзор рынка земельных участков под коммерческое строительство, г. Казань, 1 кв. 2019г.

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 к 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 11-5 Ценовые диапазоны на рынке земельных участков 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

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 11-6 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

11.3.2 Обзор рынка земельных участков в сегментах оцениваемых объектов на дату оценки.

На основании текущих предложений в сети интернет, Оценщиком был проведен анализ рыночных цен на земельные участки в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в следующих таблицах.

Таблица 11-7 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Советский район

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Земли промназначения, 40 соток. Продам участок на 1 линии по Мамадышскому тракту. Расположен непосредственно у пешеходного надземного перехода у остановки обществ. транспорта. Участок расположен в зоне Д 2. Основные виды разрешенного использования: под торговые объекты, гостиницы, административные здания, многоквартирные жилые дома и др. Подведен Кабель и установлена ТП. Огорожен. Временное твёрдое покрытие. Условно разрешенные виды использования: заправочные станции; продажа автомобилей; обслуживание, ремонт и мойка автомобилей.	Участок 6780 кв.м. Приволжский район Казани, пересечение улиц пр. Победы и пер. Дорожный, напротив Академии Правосудия. Есть подъездные пути. Окружение: объекты сервиса, автосалоны, объекты торговли и логистики. Зона П1. Возможные варианты использования: производственные и промышленные предприятия, технопарки, склады, административные офисы, нестационарные торговые объекты. Кад. номер: 16:50:140101:93, 16:50:140101:91	Земельный участок 5250 кв.м, находится на второй линии пр.Победы, за МФЦ (рег.палата), вид разрешенного использования: склады, стоянки кратковременного хранения автомобилей; паркинги; объекты технического обслуживания, ремонта транспортных средств; торговые объекты; административные офисы. При изменении назначения разрешенного использования земельного участка, возможно строительство на участке многоквартирного жилого дома.	Продается земельный участок по ул. Гаврилова площадью 2200 кв.м. Имеет подъезд с двух улиц, возможно строительство объектов обслуживания авто, административных объектов, производственно-складских, торговых объектов, азс. Зона градостроительства - КС.
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт	г. Казань, Советский район, пер. Дорожный	г. Казань, Советский район, ул. Проспект Победы	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	4 000,0	6 780,0	5 250,0	2 200,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	50 000 000	57 900 000	50 000 000	23 900 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	12 500	8 540	9 524	10 864
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181232984	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_928185793	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934

Таблица 11-8 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Советский район (малая площадь до 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Участок на первой линии вдоль дороги с самым большим автомобильным трафиком в Казани по ул. Арбузова - Проспект Победы (Входит в Большое Казанское Кольцо - БКК). Все коммуникации на участке: центральная канализация и вода, газ, электричество. На участке стоит старый дом. зона Ж2 - один из разрешенных видов использования - магазины до 400 кв.м. и т.д. По генплану никаких изъятий под развязку и т.д. не запланировано.	Продаю участок в центре советского района 909 кв.м. (На участке стоит дом 86 кв.) Первая линия. Развитая инфраструктура. Идеально подходит под строительство магазина или другого коммерческого помещения. Реальному клиенту возможен торг.	Продаётся земельный участок под строительство коммерческой недвижимости, зона Д3. 1 линия ул. Космонавтов. На участке все коммуникации. Участок ровный, асфальт до участка. ГПЗУ получены. Линия активно застраивается как жилыми домами, так и коммерческими объектами. Возможное использование: Торговые объекты, магазины, Объекты общепита, Автосервис, СТО, Автомойка, Объекты здравоохранения (клиники, медцентры), Административные офисы, Гостиницы, Паркинг, Гараж. При реальном интересе возможен Торг.	Продается земельный участок коммерческого назначения по улице Родины. Размер участка 4,5 сотки. Очень удобные подъездные пути. Рядом располагаются различные коммерческие предприятия и склады.
Адрес	г. Казань, Советский район, ул.Оборонная (ул. Ак. Арбузова)	г. Казань, Советский район, ул. А.Кутуя, 109	г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов	г. Казань, Советский район, ул. Родина
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	300,0	909,0	880,0	450,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019
Цена предложения, руб.	3 550 000	9 000 000	9 999 999	3 499 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	11 833	9 901	11 364	7 776
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1330812684	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-200228351	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_sot._promnaznacheniya_1244144504	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1351414782

Таблица 11-9 Предложения о продаже земельных участков под производственную застройку, г. Казань, Приволжский район

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Продается земельный участок площадью 4026 кв.м. в Республике Татарстан г. Казань, Приволжский район, ул Техническая, Участок 33, кадастровый номер 16:50:080504:14, координаты 55.757207, 49.129249, земельный участок в собственности, обременения отсутствуют. Удобный заезд со стороны дороги.	Земли промназначения, 34 сотки. ул. Техническая. Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройка. Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану). Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания. Кад.№ 16:50:000000:8034	Земли промназначения, 11 соток. Продается земельный участок, примыкающий к нефтебазе, назначение-земли населенных пунктов. Кадастровая стоимость 4.5млн.руб. Цена за срочность.	Продается земельный участок площадью 5 700 кв.м. по адресу г.Казань, ул. Техническая 23А, назначение: под административные, бытовые и производственные здания и сооружения. Электричество: возможность подключения до 500 кВт Имеется возможность подключения к газу
Адрес	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Южно-Промышленная	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая
Зона местоположения	промышл.застройка	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	4 026,0	3 400,0	1 100,0	5 700,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	16 000 000	20 600 000	3 800 000	28 500 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	3 974	6 059	3 455	5 000
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211983143	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254003072	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1344894366	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200244941/

Таблица 11-10 Предложения о продаже земельных участков под производственную застройку, г. Казань, Кировский, Московский район

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Продажа ЗУ промназначения (зона П1). Площадь - 2020м2, кад.№ 16:50:290101:104. тоимость 10 млн.руб. Расположение: первая линия вдоль дороги, напротив цехового корпуса Danaflex Nano (Горьковское шоссе, 28-28д); еще один знаковый ориентир - гипермаркет "Мегастрой на Горьк. ш. Ровный участок прямогольной формы размерами 40х50м. Вид разрешенного использования - Производственное предприятие. Зона по градостроительному плану П1	Продается земельный участок в Кировском районе Казани. Первая линия Горьковского шоссе, въезд из города в сторону М7. Окружение: Автозаправки, автосалоны, логистический центр, офисы, складские постройки. Зона градостроительных регламентов: КС. Возможные варианты использования: строительство торговых, административных, офисных, складских объектов, объектов технического обслуживания транспортных средств (автомойки, автосервисы), автосалонов. Кадастровый номер: 16:50:190402:720	Московский район Казани, ул. Васильченко, 1, на территории делового центра "Союз", на границе с технополисом "Химград". Окружение: Административные, офисные, складские и производственные объекты, жилые дома. В шаговой доступности обновленный парк Урицкого и спортивные объекты. Зона градостроительных регламентов: П1. Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, технопарков. Кадастровый номер: 16:50:200106:211	Продается земельный участок 3169 кв.м в Московском районе г.Казани, а территории Технополиса «Химград» ул. Восстания, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленную площадку, строительство производственной базы. Участок расположен вдоль железнодорожной линии, коммуникации вдоль участка. Продажа от собственника.
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе, 28д	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе	г. Казань, Московский район, ул. Васильченко	г. Казань, Московский район, ул. Восстания
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	промышл.застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	2 020,0	7 000,0	8 000,0	3 169,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	10 000 000	35 000 000	39 000 000	16 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	4 950	5 000	4 875	5 049
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1441511606	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1632745062	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_992094907	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31.7_sot._promnaznacheniya_984122809

Таблица 11-11 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Кировский район

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Продаю участок 10 соток. Зона Д2 Кировский район Малая Крыловка , Фасад участка выходит на ул.Малая Крыловка . задняя часть на ул.Большая Крыловка [Большое Казанское Кольцо], участок прямоугольный. Удобное место для бизнеса (магазин офисный центр и тд.) собственник. Карта не обновлена -участок на первой линии.	Продается земельный участок по ул. Гаврилова площадью 2200 кв.м. Имеет подъезд с двух улиц, возможно строительство объектов обслуживания авто, административных объектов, производственно-складских, торговых объектов, азс. Зона градостроительства - КС.	Продам участок по адресу Кировский район на ул. Малая Крыловка, 14 в количестве 2016 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детский сады, аптеки, банки и иные. Коммуникации на участке.	Продаются земельные участки в формате от 10 соток до 4,25 га. в районе перекрёстка ул. Адмиралтейская / К. Цеткин и состоит из 5 примыкающих к друг другу кадастровым единицам. Текущее разрешённое использование по кадастру - под размещение производственных зданий и сооружений. В настоящее время к территории примыкают, офисные, складские, производственные здания, ТЦ Петрушкин двор. В наличии все городские коммуникации. Участки в глубине базы котируются 300- 450 тыс. за сотку..
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	1 000,0	2 200,0	2 016,0	от 1000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	11 500 000	23 900 000	15 500 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	11 500	10 864	7 688	4 500
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastok zemli-na-prodazhu-kazan-126034249	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190074330/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-265151014

Таблица 11-12 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Вахитовский район (до 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Уникальное место в Центре города. По документам 7,5 соток, фактически используется 10 соток. Возможно расширение участка до фактических размеров при необходимости. Въезд с двух сторон. Все коммуникации на участке. Рядом строятся офисные и коммерческие здания. Максимальная этажность застройки 3 этажа.	Участок 8,5 соток. Локация и транспортная доступность: Вахитовский район Казани, южная часть Старо-Татарской слободы, пересечение улиц: Сары Садыковой, Салиха Сайдашева, Габдуллы Тукая, набережная озера Кабан. Зона градостроительных регламентов: Д2И. Возможные варианты использования: офисное здание с объектами сервиса и торговли на первом этаже, апарт-отель. Када. №: 16:50:011721:263	Продаю земельный участок 11,34 сот. в центре города ул. К. Маркса, 53а, живое место , большая проходимость . Участок в собственности . Кад. № 16:50:010607:151	Продаю земельный участок, площадь 721 кв.м. пос. Аметьево в Вахитовском районе Казани, в шаговой доступности от одноименной станции метро. Зона градостроительных регламентов: Ж5. Возможные варианты использования: строительство торгового объекта – магазин у дома, аптека, хозяйственный магазин. Есть эскизный проект трехэтажного торгово-административного здания. Кад. №: 16:50:000000:17639
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. С. Садыковой	г. Казань, Вахитовский район, ул. К. Маркса, 53а	г. Казань, Вахитовский район, пос. Аметьево, ул. Крымская
Зона местоположения	центр	центр	историч. центр	жилая застройка
Расположение	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	750,0	850,0	1 134,0	721,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	10 000 000	12 500 000	14 000 000	5 600 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	13 333	14 706	12 346	7 767
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1255199379	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_983223003	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/207287398/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._promnaznacheniya_1542372505

Таблица 11-13 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Вахитовский район (более 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Вахитовский район, перекресткок ул. Тази Гизатта и Гаяза Исхаки (подъездные пути с двух улиц). Окружение: центр деловой активности города, обилие офисных зданий; развитая туристическая инфраструктура: железнодорожный вокзал, множество гостиниц, центр современной культуры; Институт экономики управления и права; Торговые центры и площадки. Зона градостроительных регламентов: Д2И. Возможные варианты использования: строительство офисного здания, отделения банка, объекта сервисного обслуживания, гостиницы, ресторана. Кад.№: 16:50:011811:33	Продается земельный участок 0,4 га в центре города. Ул. Тукая, 30, Разрешенное использование участка - торговые объекты до 4 этажей. Территория огорожена, асфальтированная площадка.	Предлагаем Вашему вниманию земельный участок в Вахитовском районе г. Казани., S 4233 кв.м., кадастровый номер: 16:50:000000:8363. Адрес: Вахитовский район, ул. Подлужная. Категория земель: Земли населённых пунктов. Виды разрешенного использования: для строительства. Объект готов к продаже!	Продаю земельный участок 11,34 сот. в центре города ул. К. Маркса, 53а, живое место , большая проходимость . Участок в собственности . Кад. № 16:50:010607:151
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Т. Гиззата	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, 30	г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная	г. Казань, Вахитовский район, ул. К. Маркса, 53а
Зона местоположения	центр	центр	центр	истории. центр
Расположение	1 линия	внутриквартально	1 линия	внутриквартально
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	3 600,0	4 000,0	4 233,0	1 134,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	54 000 000	40 000 000	45 000 000	14 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	15 000	10 000	10 631	12 346
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_1207843642	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200245700/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200481460/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/207287398/

Таблица 11-14 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Вахитовский район (ул. Калинина)

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Продаю земельный участок площадь 755 кв.м. (7,5 соток). Вахитовский район, центр деловой активности города, первая линия улицы Калинина. Окружение: элитные жилые дома, деловые центры, госучереждения, КГАСУ, Театр кукол Экият. Зона градостроительных регламентов: Д2И (по новому генплану — зона многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций). Возможные варианты использования: строительство торгового, офисного здания, банка, официального представительства, гостиницы (имеется разработанный эскизный проект). Кад.№ 16:50:011129:38.	Продаю земельный участок площадью 599 кв.м. (6 соток). Вахитовский район, центр деловой активности города, первая линия улицы Калинина. Окружение: элитные жилые дома, деловые центры, госучереждения, КГАСУ, Театр кукол Экият. Зона градостроительных регламентов: Д2И. Возможные варианты использования: строительство торгового, офисного здания, банка, официального представительства, гостиницы. Кад. № 16:50:011129:39.	Продаю земельный участок с домом 90 кВ.м. в самом центре города Казани. Площадью 706кв.м. (7 соток). На участке стоит дом и гараж. Вахитовский район, центр деловой активности города, вторая линия улицы Калинина. Рядом элитные жилые дома, деловые центры, госучереждения, КГАСУ, Театр кукол Экият. Кадастровый номер 16:50:02:25405:001.	Участок 1400 кв.м. Вахитовский район, первая линия улицы Подлужная, рядом берег реки Казанка. Окружение: новая обустроенная набережная, частная жилая застройка. Зона градостроительных регламентов: Р3 (по новому генплану зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки). Возможные варианты использования: строительство административного здания, объекта торговли, услуг, рекреации, досуга, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса. Кад.№ 16:50:010702:30
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Калинина	г. Казань, Вахитовский район, ул. Калинина	г. Казань, Вахитовский район, ул. Ремесленная	г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная
Зона местоположения	центр	центр	центр	центр
Расположение	1 линия	1 линия	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	755,0	599,0	706,0	1 400,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Цена предложения, руб.	19 000 000	14 980 000	10 500 000	29 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	25 166	25 008	14 873	20 714
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1415155991	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.9_sot._promnaznacheniya_1622853775	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1789490825	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_932037806

Таблица 11-15 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Советский район (преимущественно деловая застройка)

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Советский район Казани, густонаселенный жилой микрорайон Азино, поселок Вознесение. Окружение: Многоэтажные жилые дома, частная застройка. Зона градостроительных регламентов: Р3 (По новому генплану г.Казань предусмотрена зона Смешанного размещения производственных, коммунально складских объектов и общественно деловой застройки). Варианты использования: Строительство объекта обслуживания населения, административно-торговых зданий, объектов технического обслуживания, складских объектов. Кад.№: 16:50:150106:84, 16:50:150106:2081. Возможен торг.	Участок 122 сот. под жилую и деловую застройку. Казань, ул. Родина, 18а. Категория земель: Земли населенных пунктов Узнаваемое место с хорошей транспортной развязкой. Площадь участка и его назначение позволяет построить жилой комплекс и необходимые объекты инфраструктуры	Земельный участок 5250 кв.м, находится на второй линии пр.Победы, за МФЦ (рег.палата), имеет вид разрешенного использования: склады, стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые); паркинги; объекты технического обслуживания транспортных средств; торговые объекты; специализированные торговые объекты по продаже автомобилей; административные офисы. При изменении назначения разрешенного использования земельного участка, возможно строительство на участке многоквартирного жилого дома.	Продам земельный участок, расположенный напротив торгового центра MEGA-IKEA на пр. Победы, первой линии проектируемого Вознесенского тракта в районе перспективной квартальной жилой застройки (ЖК«Победа»). Участок входит в зону утвержденного проекта планировки территории «Седьмое небо» — напротив строящегося ЖК«Победа». Участок подходит для строительства производственных баз, складов, паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений. Проектом предусмотрено размещение торгово-офисного комплекса. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации.
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Ноксинский спуск	г. Казань, Советский район, ул. Родина, 18а	г. Казань, Советский район, ул. Проспект Победы	г. Казань, Советский район, ул. А. Кутуя
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	8 870,0	12 200,0	5 250,0	16 000,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	79 000 000	122 000 000	50 000 000	185 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	8 906	10 000	9 524	11 563
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/198140521/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1234319650	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253168117

Таблица 11-16 Предложения о продаже земельных участков под коммерческую застройку, г. Казань, Советский район (преимущественно жилая застройка)

Наименования показателей	Объект аналог		
	1	2	3
Характеристика объекта / текст объявления	Продается участок 18400 кв.м под строительство высотного жилого дома или гостиницы, Казань, ул. Гвардейская, вторая линия, все коммуникации - газ, вода, электроэнергия. 12000 за кв.м. СРОЧНО!!! ТОРГ	Участок 122 сот. под жилую и деловую застройку. Казань, ул. Родина, 18а. Категория земель: Земли населенных пунктов Узнаваемое место с хорошей транспортной развязкой. Площадь участка и его назначение позволяет построить жилой комплекс и необходимые объекты инфраструктуры	Земельный участок 36 соток под строительство 10-этажного жилого дома, находится за домами 34 и 38 по улице Гвардейская, очищен от строений. Есть согласованный эскизный проект, ГПЗУ, получены технические условия. Кадастровый номер участка 16:50:060620:274
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Гвардейская	г. Казань, Советский район, ул. Родина, 18а	г. Казань, Советский район, ул. Гвардейская
Зона местоположения	жилая застройка	смешанная застройка	жилая застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под жилую и коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под жилую застройку
Площадь участка, кв. м	18 400,0	12 200,0	3 600,0
Вид права	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Август 2019
Цена предложения, руб.	220 000 000	122 000 000	46 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	11 957	10 000	12 778
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-158369832	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1234319650	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/171820843/

Таблица 11-17 Предложения о продаже земельных участков под производственную застройку, г. Казань, Приволжский район, пос. Салмачи

Наименования показателей	Объект аналог			
	1	2	3	4
Характеристика объекта / текст объявления	Продаю не дорого участок на второй линии, зона коммунально складская, практически под любой вид деятельности под нежилое строительство. Размеры участка 30 метров на 73 метра, заезд с двух сторон, можно разделить. Цена 320000 за сотку. кадастровый номер 16:50:150106:116. торг. не срочно	Участок для бизнеса! Продается земельный участок зона участка КС (Коммунально складская). Участок находится в пос. Константиновка на ул. Интернациональная. К участку проложены асфальтированные подъездные пути. Участок отлично подходит под: производственные базы жилищно-эксплуатационных и коммунальных организаций; склады; гаражи и пр.	ПРОДАЕТСЯ УЧАСТОК 5 соток за 1 750 000руб. Участок расположен в поселке Салмачи, в 500 метрах от магазина, рынка и автобусной остановки. Участок 5 соток 18,3 на 27,3 м. Коммуникации	пос. Салмачи, Приволжский район, Овражная улица, Ровный участок, общей площадью 19 соток (ИЖС), (возможно разделение на 2 участка). Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ЛПХ. Огорожен. Участок без уклона и перепадов высоты. Удобные подъездные пути: асфальт практически до участка (300 метров щебенки). Огорожен забором из кирпича. Коммуникации на участке, газ, электричество. Скважину бурить.
Адрес	г. Казань, Советский район, пос. Вознесенское, ул. Н. Калашникова	г. Казань, Советский район, пос. Константиновка, ул. Интернациональная	г. Казань, Приволжский район, пос. Салмачи, ул. Солнечная	г. Казань, Приволжский район, пос. Салмачи, ул. Овражная
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, кв. м	2 500,0	2 000,0	500,0	1 900,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	7 970 000	8 200 000	1 750 000	6 800 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	3 188	4 100	3 500	3 579
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1044531397	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1707925840	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1678664815	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_1301738522

11.3.3 Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость земельных участков

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков приведены ниже. Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик.

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, среди которых: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, удаленность от города, размер свободного земельного участка, загруженность трассы, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов), плотность будущей застройки и т.д.

Основные ценообразующие факторы земельных участков:

- направление
- удаленность от автодорог
- коммуникации
- экология и ландшафт, близость к воде
- юридическая «чистота» и возможность вывода в другие категории.
- дефицитность

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из сельскохозяйственного вида использования и расположенные ближе к автодорогам.

Базовые элементы сравнения по ценообразующим факторам для земельных участков представлены в таблице ниже.

Таблица 11-18 Элементы сравнения для земельных участков

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. Относительно земельных участков это затраты на прокладку коммуникаций, сглаживание рельефа, и др.
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

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
		объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
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 рыночной 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

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».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

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

Таблица 11-19 Корректировки - скидки на торг для земельных участков

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей),

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные)** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,92	0,96	**0,94**
2	**Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	**0,92**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,94	**0,89**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,83	0,94	**0,88**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,78	0,93	**0,85**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,95	**0,88**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1820-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2019-goda

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, размера свободного земельного участка, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

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

Большие земельные массивы продаются, как правило, дешевле, поскольку включают не только земли, которые возможно использовать непосредственно под застройку, но и так называемые участки общего пользования, которые отводятся под инфраструктуру.

Таблица 11-20 Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	**1,00**	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,90	**1,00**	1,16	1,33	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	**1,00**	1,15	1,21
	5-10	0,67	0,75	0,87	**1,00**	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	**1,00**

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	**1,00**	1,09	1,16	1,25	1,29
	0,1-0,5	0,92	**1,00**	1,07	1,15	1,19
	0,5-1,0	0,86	0,93	**1,00**	1,08	1,11
	1,0-0,3	0,80	0,87	0,93	**1,00**	1,03
	>3	0,77	0,84	0,90	0,97	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (табл.42, 44, стр. 104, 105).

Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

Таблица 11-21 Корректировка на красную линию для земельных участков

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,70	0,78	**0,74**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,09	**1,03**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,82	0,97	**0,89**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,93	**0,84**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,60	0,83	**0,71**

01.04.2019

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1819-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых, в данном районе, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты внутри категории земель населенных пунктов, которые в свою очередь позволяют расширить количество объектов-аналогов при оценке земельных участков.

Таблица 11-22 Корректировка на назначение для земельных участков

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	**1,00**	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	**1,00**	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	**1,00**	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (табл.82, стр. 198).

При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности (равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%)), некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Таблица 11-23 Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

Итоги расчетаСтарРиелтна основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	**0,84**

Источник информации: https://statrielt.ru/ statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1816-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Таблица 11-24 Корректировка на снос ветхих зданий, строений

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,84	0,98	**0,92**

Источник информации: https://statrielt.ru/ statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Наличие коммуникаций на участках для земель, находящихся в черте городской застройки, не является ценообразующим фактором, так как в основном коммуникации расположены по границе или недалеко от участков, предлагаемых на продажу.

Выводы по рынку земельных участков:

В целом на рынке земельных участков царят тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее. Вполне возможно, что когда такие варианты иссякнут, рынок пойдет либо по пути продавца и цены останутся на прежнем уровне, а покупатели будут к ним приспосабливаться, либо по пути покупателя и цены начнут снижение.

На основании анализа цен предложений на земельные участки в г.Казань можно сделать вывод, что:

- средняя стоимость предложения земельных участков в зоне преобладания промышленной застройки города составила около 4,8 тыс. руб./кв.м,
- средняя стоимость предложения земельных участков под коммерческое назначение в зонах смешанной и жилой застройки города составила около 10-11 тыс. руб./кв.м,
- средняя стоимость предложения земельных участков под коммерческую застройку в центральной части города составила 12 – 13,5 тыс. руб/кв.м в зависимости от площади и 21 тыс. руб./кв.м в районе ул. Калинина;
- средняя стоимость предложения земельных участков в пос. Салмачи под производственно-складское назначение составила 3,5 тыс. руб./кв.м.

Здесь необходимо отметить, что приведенные цены являются ценами предложений и указаны без скидок на торг.

11.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости

11.4.1 Состояние рынка коммерческой недвижимости г. Казани[5]

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.

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

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.

Площади для компаний в Казани доступны в 128 бизнес-центрах, из которых 43 сертифицировано Российской гильдией управляющих и девелоперов (РГУД). В сентябре 2018 года открылись новые бизнес-центры: два в Ново-Савиновском и два в Советском районах Казани.

Лидером по количеству площадей в Казани является Вахитовский район, а самый высокий уровень свободных офисов зафиксирован в бизнес-центрах Кировского района столицы РТ.

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:

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.

Состояние рынка офисно-торговой недвижимости г. Казани на 1 полугодие 2019г.[6]

Основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в первой половине 2019 года Татарстанское полномочное представительство Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД) обсудило в ходе круглого стола, который прошел в редакции интернет-газеты «Реальное время» (первая часть была посвящена жилой недвижимости). Выяснилось, что Казань по-прежнему испытывает недостаток в качественных офисах, который отчасти должен восполнится с открытием БЦ URBAN и БЦ на Московской. В сегменте стритретейла появилась особая категория помещений, которые освободились после того, как их покинули банки. Некоторые здания банков уже ушли с молотка с большим дисконтом. Так, например, за 66, 2 млн рублей был выкуплен головной офис «Татагропромбанка»: новый собственник уже ищет для здания концепцию и арендаторов.

На рынке офисной недвижимости по-прежнему сохраняется дефицит качественных помещений. В частности, показательны результаты сертификации офисных центров Казани, которую провела Гильдия управляющих и девелоперов. Как рассказала руководитель URBAN Business Center, член офисного комитета Анна Ложкина, все объекты получили тот класс, на который претендовали: пять офисных центров получили класс А, два объекта подтвердили класс В+, один — класс В и один — класс С. Но при этом больше всего замечаний и рекомендаций получили офисы класса А.

— Это неудивительно, потому что большинство из них строилось в прошлом десятилетии. Технологии строительства, инженерия — все это шагнуло далеко вперед. Естественно, объекты устаревают в моральном и физическом плане. На сегодняшний день хотелось бы их видеть в более модернизированном состоянии, — отметила Анна Ложкина.

Впрочем, уже в этом году казанский рынок пополнится новыми качественными офисами. В ноябре должен открыться офисный центр класса А URBAN Business Center. Как известно, общая площадь объекта с учетом паркинга превышает 21 тысячу кв. м. Кроме того, к открытию готовится бизнес-центр категории В+ на Московской,19. «Реальное время»

[6] https://realnoevremya.ru/articles/145705-itogi-pervoy-poloviny-2019-goda-na-rynke-nedvizhimosti, http://tatcenter.ru/rubrics/monitor/arenda-ofisov-v-kazani-podorozhala-na-6/

уже писало, что его здание в свое время начинала строить компания, принадлежавшая экс-гендиректору КМПО Александру Павлову и его соратникам Владимиру Зубареву и Тахиру Гайнутдинову. Позже его выкупила и достроила компания «Даймонд» из Нижнекамска, принадлежащая Алмазу Нуруллину.

В перспективе еще два бизнес-центра должен возвести основатель «Агавы» Владимир Малыгин. Один из них появится на месте старой «Агавы» на проспекте Победы, второй — на улице Чистопольской. Реализацией проекта занимается управляющая компания «Столица».

Еще одна любопытная тенденция — большим спросом у арендаторов пользуются бизнес-центры, расположенные в некотором отдалении от центра Казани.

— Отдаленные объекты — бизнес-центры «Азинский», «Рябина», «Франт» (находится за ТЦ «Франт») — имеют самый короткий срок экспозиции в Казани по сравнению с любыми другими. То есть бизнес-центры категории В, находящиеся не в центре города, но с хорошей транспортной доступностью и парковкой сдаются даже быстрее, чем офисные центры более высокого класса, — отметила полномочный представитель РГУД в РТ Елена Стрюкова.

Мурат Ахмеров добавил, что некоторые крупные арендаторы, не сумев найти подходящее для себя помещение, арендуют отдельно стоящие здания. В качестве примера он привел сеть «Красное и белое». Напомним, компания Сергея Студенникова сняла здание площадью 3 тысячи кв. м по улице Родины под Поволжский филиал.

В целом уровень вакансии в казанских бизнес-центрах небольшой: по оценкам Анны Ложкиной, он составляет от 3 до 7%. В этой ситуации собственники помещений чувствуют себя более уверенно и могут повышать ставки.

— Сейчас уже неактуально ссылаться на кризис. В этом году была проведена индексация от 3 до 5% в офисах класса А и В+. Собственник уже смелее идет на эту процедуру, — подчеркнула Анна Ложкина. Данные о ставках в офисах, озвученные на круглом столе, отражены в таблице.

Таблица 11-25 Средние арендные ставки на офисы в Казани по итогам 1 полугодия 2019г.

Класс офисного помещения	Ставка за кв. м в месяц
Класс А	От 1250 до 1650 рублей
Класс В+	От 800 до 1200 рублей
Класс В	От 600 до 800 рублей
Класс С	От 400—500 рублей

На рынке коммерческой недвижимости Казани больше всего офисов в среднеценовой категории В — 400 тыс. кв. метров. Значительно меньше площадей дешевой категории С (100 тыс. кв. метров) и дорогой, А (около 60 тыс. кв. метров). Наибольший уровень вакансии в 10% показала категория С.

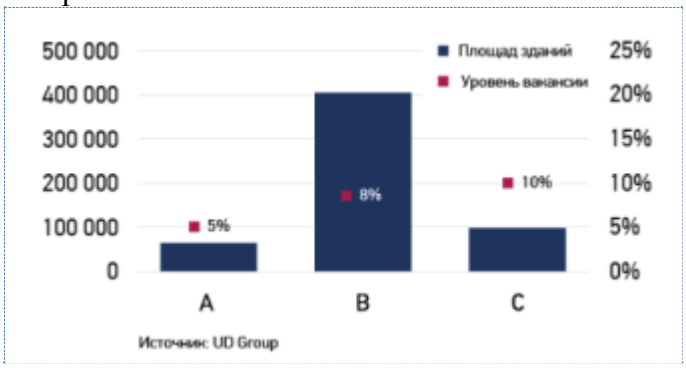


Рисунок 11-4 Распределение и уровень вакантных площадей по классам

Наибольшим спросом у компаний малого и среднего бизнеса пользуются небольшие офисы площадью от 15 до 35 кв. метров с дешевой арендой и парковкой. Малые компании

неустойчивы к изменчивым экономическим условиям, поэтому ищут самый доступный вариант аренды.

Большинство бизнес-центров в Казани имеет небольшие объемы площадей — только у пяти из 95 центров сумма площадей превышает 14 тыс. кв. метров. Спрос на площади со стороны крупных федеральных компаний остается неудовлетворенным, так как собственникам невыгодно держать свободными даже 1 тыс. кв. метров. Популярность набирают управляемые офисы и коворкинги, которые могут оперативно перестраиваться под запросы клиентов.

За последние годы изменился и состав арендаторов бизнес-центров. Елена Стрюкова отметила, что несколько лет назад большую часть помещений в бизнес-центрах занимали банки, нефтедобывающие, перерабатывающие компании, и задала вопрос участникам круглого стола — кто же сейчас является основными арендаторами офисов?

Руководитель URBAN Business Center Анна Ложкина ответила, что единственными арендаторами, которые стабильно развивались даже в кризисные годы и не просили скидок, были it-компании. На сегодняшний день спрос на офисы от «айтишников» по-прежнему сохраняется. Ложкина добавила, что охотно арендовали офисы и компании, занимающиеся финансовыми услугами, криптовалютой, биткоинами. Сейчас эти услуги несколько трансформировались. Тем не менее популярными остаются такие направления как трейдинг и инвестиции.

Говоря о тенденциях, характерных для стрит-ретейла, эксперты отметили, что на рынке появилось много помещений, освободившихся после того, как их покинули лишившиеся лицензий банки.

— С чем столкнулись собственники помещений, где находились банки? Они, как правило, были открыты еще в начале 2000-х годов. Тогда под отделения отводились большие помещения площадью 300—350 кв. м, с большим количеством кассовых зон. После ухода банков у собственников на руках оказались объекты с бронированными стенами, стеклами, что несет дополнительные расходы по демонтажу, — поделился заместитель генерального директора компании «А-Девелопмент» Владимир Шайхиев.

Он отметил, что новые арендаторы не готовы платить за эти помещения столько же, сколько в свое время за них платили кредитные организации. Например, если банки снимали помещение за 900—1000 рублей за кв. м, то новые арендаторы зачастую не хотят платить более 800 рублей за кв. м.

— Многие из этих помещений до сих пор пустуют. Данная тенденция характерна не только в Казани, — добавил генеральный директор компании «А-Девелопмент» Мурат Ахмеров.

Эксперт также отметил, что некоторые здания, принадлежавшие банкам на праве собственности, уже начали продаваться с дисконтом на торгах. Например, с молотка ушло здание «Татагропромбанка» на Зинина, 1. По данным, опубликованным на Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, его выкупила Раиля Фаритовна Гиниятова за 66,2 млн рублей, то есть по цене в два раза ниже заявленной первоначально. Площадь здания — 1372 кв. м. По словам Мурата Ахмерова, новый собственник уже работает над определением новой концепции для помещений.

Елена Стрюкова заметила, что несколько лет назад самыми желанными арендаторами для собственников были банки. Как же ситуация обстоит сейчас?

Что касается ставок по аренде для стрит-ретейла, они могут сильно отличаться в зависимости от местоположения объекта и от трафика. Мурат Ахмеров в качестве примера привел помещение в «свеевском» доме на Адоратского. По его словам, самые «лакомые» помещения, которые выходят на перекресток, сдаются по 1000 рублей за кв. м, помещения на Четаева оцениваются в 700—800 рублей за кв. м, а аренда площадей во внутренней части дома стоит 500—600 рублей за кв. м. «Один дом, а ставка в два раза варьируется», — подытожил Ахмеров.

Состояние рынка складской недвижимости г. Казани 2018г.-1 полугодие 2019г.[7]

Индустриальный и, в частности, складской сегменты являются самыми востребованными сегодня на рынке недвижимости. Как уже упоминалось выше в исследовании компании PwC, именно складская недвижимость показала наибольший рост в заинтересованности инвесторов к началу 2018-го. Это и не удивительно: доходность в складском и индустриальном сегменте на сегодняшний день остается самой высокой по сравнению с другими секторами рынка недвижимости, а получение стабильной прибыли поддерживается устойчивым спросом со стороны арендаторов, свидетельствуют эксперты.

Что касается Казани, стоит оговориться: точных цифр по рынку индустриальной недвижимости в городе нет. Этому способствует ряд причин. Во-первых, в городе большое количество низкокачественных складских и производственных площадей – порядка 2/3 от общего объема. Такое положение объясняется наследием советских предприятий: крупные промышленные зоны в Казани расположены от речного порта до ул. Тихорецкой, в значительных частях Московского и Авиастроительного районов, в районе ул. Родина, на ул. Журналистов и на Сибирском тракте. Все эти площади – класса C и D. Высококачественных индустриальных площадей в городе-миллионнике значительно меньше – около 600 тыс. кв. м, и сосредоточены они преимущественно в двух местах – в комплексах «Биек Тау» (трасса М-7) и Q-парк (Лаишевский район, недалеко от Международного аэропорта «Казань»). Имеются складские помещения класса А и на въездах в город с трассы М-7 (Горьковское шоссе, Мамадышский тракт). Особо следует отметить индустриальные парки, которые за последние годы довольно активно развивались – Технополис «Химград» и Индустриальный парк «М7» (проекты, созданные для малого и среднего бизнеса). А в начале 2018 г. открылся новый логистический комплекс в пос. Новониколаевский в пригороде Казани: объект площадью 22 400 кв. м построен в формате build-to-suit индустриальным девелопером A Plus Development из Санкт-Петербурга. Комплекс был построен для компании ЭТМ - одного из крупнейших в России дистрибьюторов электротехнического оборудования. Новый мультиформатный складской комплекс класса «А» состоит из двух зон хранения продукции и помещений административно-бытового назначения.

По словам экспертов, на сегодняшний день тенденцией становится потребность в строительстве именно мультиформатных производственно-складских комплексов (склад + офисные и торговые площади + помещения дополнительных форматов). Такие крупные игроки, как «Эльдорадо», собираются строить логистические комплексы под себя, съезжая с арендуемых площадей. В итоге игроки могут столкнуться с нехваткой спроса.

Общий объем качественный складских помещений в г. Казани - 525,7607 тыс. кв. м. Объем свободных площадей - 10,863 тыс. кв. м (2,1% от общего объема). Крупнейшие, а заодно и самые популярные среди арендаторов складские комплексы - Q-Park и "Биек Тау". К примеру, доля сделок, закрытых в Q-Park, составляет почти 40% от общего объема. Новое строительство ведется в умеренных объемах, основной формат - built-to-suit. Окупаемость инвестиций по-прежнему не очень высокая.

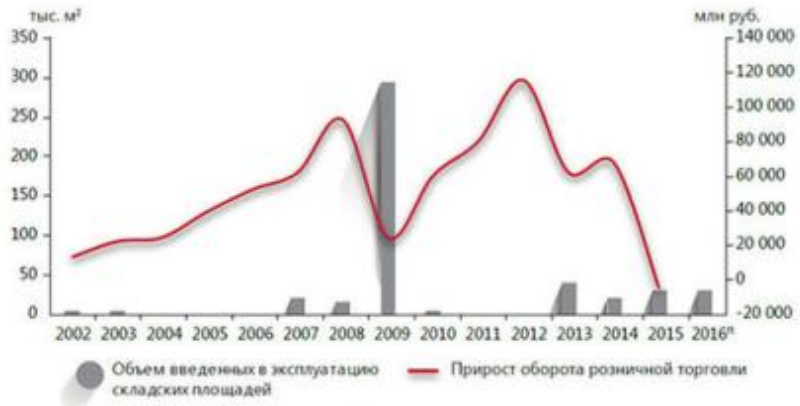


Рисунок 11-5 Динамика объемов ввода в эксплуатацию качественных складских площадей в Казани

[7] https://bizon.ru/news/view/news_id/448313, https://www.business-gazeta.ru/article/328746

В среднем уровень вакантных площадей в Казани составляет около 13%, продолжил Кацегоров. Говоря о перспективах, эксперт отметил, что в 2018 году в Казани запланирован ввод в эксплуатацию около 130 тыс. кв. м складских площадей, то есть речь идет о приросте примерно на четверть за два года. Доля вакантных площадей при этом рискует увеличиться до 25%, поскольку компании, которые строят объекты под собственные потребности, переедут с арендуемых мест в свои помещения. «Именно крупные компании являются основными поглотителями в регионах», — продолжая разговор о тенденциях, заметил Кацегоров. На протяжении многих лет такие компании имеют собственную логистику и четко понимают, какие объекты им необходимы. Стандартные склады зачастую не подходят: кому-то нужна большая глубина складов, нагрузка на пол, своя специальная система пожаротушения. «Когда компания видит, что на арендованном объекте не получается, она либо уходит на строительство в собственность, либо просит какого-то девелопера построить тот продукт, который им необходим, чтобы снять его в дальнейшем в аренду», — пояснил эксперт.

Средняя ставка аренды (из разряда «все включено») колеблется от 380 до 450 рублей за квадратный метр, рассказал выступающий. Эксперт «БИЗНЕС Online» отмечает, что ставка вместе с коммунальными расходами чуть ниже — около 350 рублей. «Это более чем разумная ставка», — говорит представитель одного из складских помещений.

Однако несмотря на то, что ставка считается невысокой, ожидается еще и демпинг со стороны конкурентов, говорит Кацегоров. В заключение он вспомнил о проекте «Биек Тау», заметив, что на сегодняшний день его судьба не определена. Но когда этот вопрос будет решен и объект можно будет сдавать в долгосрочную аренду, собственники, чтобы заполнить его, скорее всего, прибегнут к определенному демпингу — им нужно будет снизить ставки аренды, чтобы заполнить большой объем площадей. Сегодня же основным арендатором на «Биек Тау» остается X5 Retail Group и компания Fix Price.

Об основных тенденциях на рынке складской недвижимости Казани рассказал генеральный директор АО «Химград» Айрат Гиззатуллин. По его словам, все качественные площади заполнены на 100 процентов. Правда, складские комплексы класса — «Q-park», «Биектау» и «Константиновский» (ГК «Смайл») находятся на стадии банкротства, но на арендаторах это не отражается.

Если в самой Казани крупных складских комплексов строится не так много, за ее пределами было анонсировано несколько крупных проектов. Примечательно, что большинство из них строится по схеме build-to-suit для конкретных сетей. В частности, сразу два логистических комплекса в Татарстане строит X5 Retail Group: в Зеленодольске на 40 тысяч кв. м, в Елабуге на 17 тысяч «квадратов».

— Зеленодольск вообще становится центром складской логистики. Туда смещаются практически все новые проекты. Например, Ozon построит склад площадью 20 тысяч кв. м, — сказал Айрат Гиззатуллин.

Что касается ставок, по словам Гиззатуллина, склады класса А сдаются от 370 рублей за кв. м, класса В — от 250 до 350 рублей. Ставки индексируются на индекс потребительских цен. Однако за пределами Казани складские помещения можно арендовать и дешевле. По его оценкам, качественные помещения можно найти и по ставке от 290 рублей за квадратный метр.

Динамика рынка недвижимости Казани по итогам 2018 года[8]

В 2018 году самым дорогим типом коммерческой недвижимости стали гостиницы — в октябре средняя цена за здания составила 135,6 млн рублей. Гостиницы за год подорожали сильнее всего — с января их цена выросла на 68%. Складские помещения подешевели на 28%, однако стоят они в среднем почти 40 млн рублей и занимают второе место в списке коммерческой недвижимости. Офисные помещения подорожали на 17%, однако остались самым дешевым типом — в среднем они обойдутся в 13,5 млн рублей. Ранее свое исследование рынка офисной недвижимости в Казани представляла компания UD Group — по ее данным аренда офисов подорожала на 6% в третьем квартале 2018 года.

[8] http://tatcenter.ru/rubrics/monitor/v-kazani-spros-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-sokratilsya-na-tret/

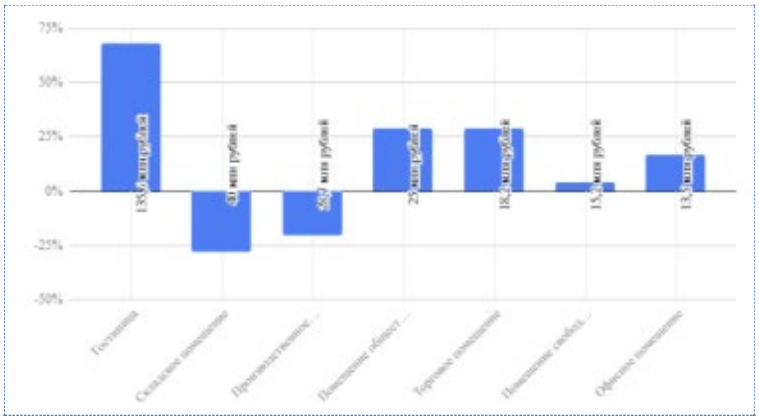


Рисунок 11-6 Средние цены типов коммерческой недвижимости и их динамика

С января по октябрь 2018 года собственники в Казани чаще всего предлагали помещения свободного назначения — доля этого типа составила 52%. На втором месте оказались офисы — 22% от общей суммы предложений, а на третьем — торговые помещения (14%). Реже всего предлагали склады (3%) гостиницы (2%) и точки общепита (1%). По сравнению с прошлым годом объем рынка вырос на 40%.

Рисунок 11-7 Структура предложений коммерческой недвижимости на продажу

За год спрос на склады вырос на 73% — с учетом того, что предложений по этому типу недвижимости было мало. Спрос на остальные типы недвижимости сократился — больше всего упал интерес к торговым помещениям (46%), помещениям свободного назначения (43%) и помещениям общепита (26%).

В целом, наблюдается обратная корреляция — чем чаще собственники предлагали определенный тип недвижимости, тем меньше на него был спрос у покупателей. Общий спрос на коммерческую недвижимость сократился на 32%.

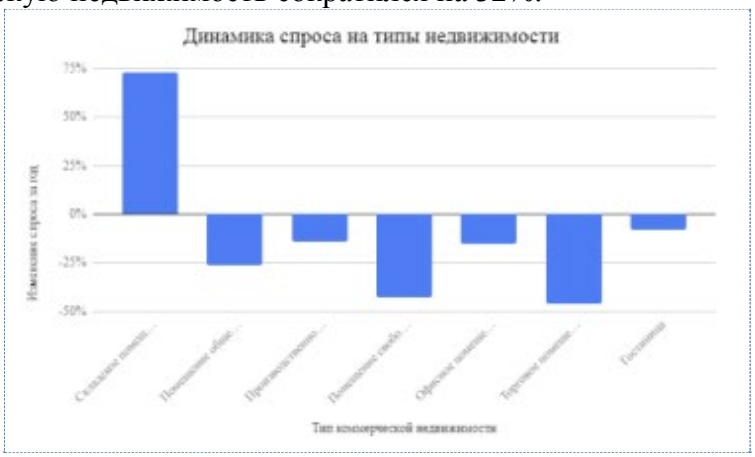


Рисунок 11-8 Динамика спроса на типы недвижимости

Мониторинг цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость г. Казани по итогам 1 кв. 2019г.

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 11-26 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 11-27 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

Прогноз на 2019 год

Финансовые вложения в арендную недвижимость — это всегда крупный и дорогой инвестиционный проект, требующий стабильности и уверенности в среднесрочной перспективе. В условиях колебаний на валютном рынке и угрозы новых санкций российские бизнесмены проявляют осторожность и выдержку — этим и вызвано снижение спроса на коммерческую недвижимость.

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.

11.4.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости в сегментах оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки

На основании текущих предложений в сети интернет, Оценщиком был проведен анализ рыночных цен и арендных ставок для зданий и нежилых помещений в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в следующих таблицах.

Таблица 11-28 Предложение коммерческих зданий на продажу

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Описание объекта/ Текст объявления	2-х этажное здание площадью 1724,7 м ² с мансардой и подвалом по ул. Зур Урам Советского района г. Казани. В здании две входные группы, соединенные между собой. Земля площадью 3600 кв метров в собственности. Охраняемая, огороженная, закрытая территория с собственной парковкой на 50 - 60 машино -мест. Имеется своя газовая котельная для отопления здания, что существенно позволяет экономить коммунальные платежи. Водоснабжение и канализация от городских сетей. Имеется телефонная связь и интернет. Это здание подходит как офисной, так и для торговой деятельности. В настоящее время часть помещений используются собственниками, часть сдана арендаторам.	Адмиралтейская, 3 корп. 1 Продаю 2,3,4,5,6 этажи отдельно стоящего 6-ти этажного здания, общей площадью 6740,2 кв.м. Назначение: офисно-торговое. На 1 этаже расположено кафе и магазин Пятерочка. Земельный участок в собственности – 5913 кв.м., есть оборудованная стоянка на 150 машиномест. Выполнен современный и стильный ремонт под офисы. Высота потолков от 2,9 до 4 метров. Своя собственная котельная, система водоснабжения и канализации централизованная. Охранная сигнализация, противопожарная система, система воздухообмена и вентиляцииСовременные офисные помещения от 10 до 40 -100 кв.м, полностью готовые к работе, блок-офисы до 500 кв.м, до 1500 кв.м. В настоящее время на 60% заполнено арендаторами. Удобная парковка, отличная транспортная развязка.	Здание заводоуправления, назначение нежилое, 3-этажное, общей площадью 3 389,2 кв.м, кадастровый номер 16:50:080530:132, адрес: г.Казань, ул. Лебедева, д. 1. Земельный участок 16:50:080526:16, площадь 1791,22 кв.м., г.Казань, ул. Лебедева	Офисно-производственное здание на 1й линии рядом с Республиканской Кадастровой палатой ул. Кулагина. Свой паркинг на 38 машиномест, имеется гараж и производственный цех за административным зданием. Идеально использование -офисные помещения, институт, клиника, обучающий центр , автошколы, представительство ,производственные цеха, типография. Возможна поэтажная продажа по 1600 метров по цене 30 тыс.кв метр 1й ,2й, 3й этаж. цокольный этаж по договорённости. Своя ТП -630 квт, заходит по ВН . льготный электр.тариф. Центральные коммуникации. Высокий потолок 4 метра. В шаговой доступности остановки обществ. транспорта
Тип объекта	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Советский район, ул. Зур Урам, 1а	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	г. Казань, Приволжский район, ул. Лебедева, 1	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 3
Зона расположения	жилая застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь строений, кв. м	1 724,7	6 740,2	3 389,2	4 814,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	3 600,0	5 913,0	1791,22	10 100
Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+
Выход на красную линию	внутриквартально	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./удовлетв.	простая/хорошее

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	67 000 000	150 000 000	81 680 040	145 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	38 847	22 255	24 100	30 120
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/2-h_etazhnoe_zdanie_1724.7_m_ul_zur_uram_1688278029	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_6740.2_m_gotovyy_biznes_1780903080	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3389.2_m_1505596195	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4814_m_1412986584

Таблица 11-29 Предложение офисно-торговых зданий в центре города на продажу

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Описание объекта/ Текст объявления	Торгово-офисное здание, построенное в 2005 году в живописном центре г. Казани на берегу канала Булак по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24. Само здание общей площадью 918 кв.м. состоит из 5 этажей: 4 полноценных этажа с высокими потолками + высокий цоколь с окнами. Земля 4,36 сот. в собственности. Здание находится в хорошем состоянии, не требует никаких финансовых затрат! Год назад собственниками была установлена система автоматического регулирования отопления, которая без Вашего вмешательства регулирует температуру в помещениях согласно температуры на улице и заданных показателей! Это позволяет существенно снизить расходы по коммунальным платежам! практически 100% занятость площадей арендаторами.	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.	Продажа отдельно стоящего здания в центре Казани. Это не памятник наследия! Адрес: г. Казань, ул. Островского, 34/4. Площадь: 883,1 кв.м. Цена за кв. м. = 58 890 рублей. Линия: 1. Этажи: 3 (можно продать частями по другой цене) Технически: реконструкция и капитальный ремонт в 2014 году. ОПС, охрана, сигнализация, кондиционирование, полностью меблированные помещения, карман для парковки на 4 м/м справа, парковка во дворе 3-4 м/м и рядом платная (2,5 т.р. абонемент в мес.) Идеально под: Офис компании, торгово-офисный центр, Бизнес-центр, Мед-центр и т.д. Участок 411 кв.м в аренде, кад. № 16:50:010216:12	Нежилое здание 2010,9 кв.м. 3 этажа (дополнительно подвал). Здание находится в самом сердце центральной части г. Казани ул. Петербургская, 35. Внутренняя отделка объекта в хорошем состоянии. Подъездные пути к зданию хорошие дорога с асфальтным покрытием. Земельный участок в аренде у КЗИО на 5 лет с пролонгацией. Имеется парковка на 30 машиномест. Объект продается с арендаторами, на данный момент сдано в аренду 1057,9 м2.

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Тип объекта	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Вахитовский район, ул. Лево-Булачная, 24	г. Казань, Вахитовский район, ул. Островского, 57	г. Казань, Вахитовский район, ул. Островского, 34	г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская, 35
Зона расположения	исторический центр	исторический центр	исторический центр	исторический центр
Площадь строений, кв. м	918,0	1 617,2	883,1	2 010,9
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	436,0	1 110,0	411,0	1 900
Вид права на зем. участок	собственность	собственность	аренда	аренда на 5 лет
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	высококачественная./хорошее	высококачественная./отличное	улучшен./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	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	48 000 000	120 000 000	52 000 000	111 823 729
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	52 288	74 202	58 883	55 609
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/156747476/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_16172_m_ul_ostrovskogo_57_1260428244	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190447370/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204898470/

Таблица 11-30 Предложение производственно-складских зданий на продажу

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Описание объекта/ Текст объявления	На участке производственной земли площадью 25 соток на первой линии с собственным выездом на ул. Кулагина продается отапливаемое твердотопливным котлом помещение. Здание построено по каркасной технологии (металлокаркас), снаружи обшито сендвич-панелями. Подключено к электричеству на 50-100 кВт. Первый этаж (350 кв.м.) оборудован под производство, котельную, бойлерную, раздевалку, санузлы. Антресольный этаж оборудован под офисы. Парковочная площадка возле здания выложена бетонными плитами. Участок огражден. Я собственник.	Продается производственный комплекс, расположенный в Московском районе, п. Левченко, ул. Рахимова Площадь земельного участка 3170 кв м (в собственности). Площадь помещения 1750 кв м (в собственности). Помещение теплое, высота 9 м. Кранбалка 10 т. Инженерные коммуникации водоснабжение, канализация, электричество (80 кВт), отопление газовое. Хорошие подъездные пути. Дорога асфальтированная. Удобная транспортная развязка. Участок находится в районе деловой и производственной активности.	Капитальное, отдельно стоящее здание. Земля и строение в собственности. Материал стен кирпич. Пол плитка, стены обшиты гипсокартоном. Высокий потолок 4.2 м. Центральное отопление, 380 вольт, водопровод, собственный санузел. Два входа (с возможностью разграничения). Видеонаблюдение, охраняемая территория. Любая форма оплаты. Собственник	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	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина	г. Казань, Московский район, ул. Рахимова	г. Казань, Приволжский район, ул. Тульская	г. Казань, Авиастроительный район, ул. Михаила Миля
Зона расположения	промзона	промзона	промзона	промзона
Общая площадь, кв. м	350,0	1 750,0	200,0	1 730,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	2 500	3 170	229	2 000
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций/ отопления	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет
Условия финансирова-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
ния				
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения объекта-аналога, руб.	17 500 000	34 800 000	3 700 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	50 000	19 886	18 500	17 168
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1627844232	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203297285/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_200_m_991071520	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-258098164

Таблица 11-31 Предложение офисных помещений в аренду (текст объявлений об аренде аналогов)

№ п/п	Текст объявления	Источник
1	Сдается офисное помещение общей площадью 18 кв.м., расположенное на 1-м этаже 4-х этажного торгово-офисного комплекса "Визит" по ул.Проспект Победы, д. 206. Возможно снять площадь больше, различные варианты. В здании сделан качественный ремонт. Установлены охранно-пожарная сигнализация, система вентиляции, кондиционирование, интернет, телефон. Комплекс находится на первой линии по ул.Проспект Победы. Подъездные пути асфальт. Имеется парковка. Отличное месторасположение, развитая инфраструктура. Арендная ставка 500 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_-_100_m_pervaya_liniya_vse_vklyucheno_1347608116
2	ул. Ак. Арбузова, 6а Помещение свободного назначения 60 кв.м. Назначение: офис, представительство, торговля На цокольном этаже сдается офис 60кв м. Отдельный вход. Имеется санузел. Свободная парковка. Остановка общественного транспорта. Оплата за аренду наличными или безналичными. Арендная ставка 450 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205138195/
3	Приволжский район, ул. Кулагина, 9 Аренда офиса 100 м², в офисном здании, к/у оплачиваются отдельно. 1-я линия на Большой Казанской кольцевой дороге. 10 минут до центра города. Парковка на территории.Огороженная, освещенная парковка с круглосуточной охраной. Рядом: кафе, столовая, остановка, автомойка, автосервис, банкоматы, минимаркеты, салоны красоты, складские помещения, производственные помещения. Арендная ставка 420 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/208116127/
4	Сдам в аренду офисное помещение на ул.Техническая, 52. Общая площадь офисного помещения составляет 36 кв.м. 2 этаж , 1 линия! Помещение отапливаемое, с ремонтом, можем предоставить офисную мебель. Арендная ставка 400 руб./кв.м. Рядом улицы: Магистральная, Кулагина, Авангардная, Модельная.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_po_ul_tehnicheskaya_52_1158204931
5	ул. Адмиралтейская, 3 Помещение свободного назначения, площадь 194 кв.м. Сдается помещение на первом этаже, отличное месторасположение. Парковка со шлагбаум, отличный ремонт, Отдельно стоящие здание. Удобные подъездные пути! Шаговая доступность от остановок общественных остановок. Арендная ставка 400 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/202251057/
6	ул. Клары Цеткин Сдам Офисное помещение, 99,3 м² Цена 500 рублей за кв.м. расположенное в 5 минутах от центра города. Помещения готовы к эксплуатации, выполнен ремонт, есть интернет, свет, вода, системы кондиционирования и вентилирования. Круглосуточная охрана. Большая парковка. Помещение состоит из 2 зон (35,8 и 56,0). Первая комната - зона ресепшн 35,8 м2 с двумя большими окнами, вторая комната - основное помещение 56 м2 имеет правильную прямоугольную форму, с 4мя большими окнами и естественным светом. Помещение имеет отдельный вход с улицы, находящийся на 2м этаже.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_99_m_1552011172

№ п/п	Текст объявления	Источник
7	Восстания, 100 На территории инудстриального парка Технополис "Химград" сдается в аренду офис площадью 57,8 кв.м. Помещение располагается на втором этаже в административной части здания. Здание расположено у КПП-Северный 1 со стороны ул. Васильченко, рядом с автобусной остановкой "Васильченко". В помещении выполнен хороший современный ремонт, парковка, круглосуточная охрана, современное телекоммуникационное оборудование, профессиональная управляющая компания. Арендная ставка 400 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/186983970/
8	Восстания, 100 Сдаётся помещение свободного назначения 400 кв.м в районе большой деловой активности Московского района г.Казани. Помещение в стандартной офисной отделке,в идеальном состоянии , как отдельный блок хаус . Имеется приточно вытяжная вентиляция ,кондиционирование сплит -системы, интернет и телефония, охрана на 1 этаже здания. Арендная ставка 400 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/200246112/

Таблица 11-32 Предложение офисных помещений в аренду (сводная таблица с описанием характеристик)

Наименование показателей	Объект-аналог							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Место нахождения	г. Казань, Советский район, пр. Победы, 206	г. Казань, Советский район, ул. Ак. Арбузова, 6а	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 9	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 52	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100/ Васильченко	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Площадь, кв. м	18,0	60,0	100,0	36,0	194,0	99,3	57,8	400,0
Этаж	1	цоколь	2	2	1	2	2	2
Отделка/ Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	простая/хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	500	450	420	400	400	500	440	400

Таблица 11-33 Предложение торговых и офисных помещений в аренду в центре города (текст объявлений об аренде аналогов)

№ п/п	Текст объявления	Источник
1	Помещение 114 кв.м. расположенное на 1-м этаже офисного здания в центре Вахитовского района г. Казани по улице Московская, 53. Помещение полностью с ремонтом, охрана в здании круглосуточно, видеонаблюдение, кондиционеры! Идеально подойдет для представительства, офиса солидной компании, магазина, шоу-рума, салона красоты, аптеки, школы, и т.д. Первая линия! Два входа — с улицы Московская и со двора здания (для разгрузки/погрузки)! Имеется парковка. Арендная ставка 1000 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_114.8_m_1600998475
2	Помещения площадью 593,5 кв.м. в Бизнес Центре Легенда (ул. Парижской Коммуны, д.26). Характеристики помещения - высота потолков 3,35-3,65 м; система пожаротушения и ОПС; водоснабжение/канализация на этаже; интернет; приточно- вытяжная вентиляция; электроснабжение 450 кВт, с возможностью увеличения до 1,02 мВт; отдельный вход с улицы; видеонаблюдение; бесплатная огороженная парковка во дворе на 27м/мест и муниципальная парковка перед самим зданием; К/у оплачиваются отдельно. Помещение подойдет под организацию ресторана или кафе, столовую, магазин одежды, продуктовый магазин, представительство, учебный центр. Арендная ставка 1000 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/204683860/
3	Сдаю в аренду торговое помещение 103 кв.м с хорошим пешеходным трафиком на первом этаже в центре Казани, на перекрестке ул. Татарстан и ул. Нариманова. Помещение отлично подойдет для магазина, 1 этаж, два входа - со стороны ул. Нариманова и со двора. Возможность расширения, есть помещения в цокольном этаже. Арендная ставка 950 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297008/
4	Сдаю помещение свободного назначения, расположенное на 1-ом этаже 6-ти этажного жилого дома со встроенными общественными помещениями, с подземной автостоянкой по адресу: ул. Сары Садыковой, д. 4а (Вахитовский район). Первая линия практически на пересечении улиц Сары Садыковой и Татарстан! Помещение площадью 60 кв. м. (на плане обозначено как "аптека") сдается в черновой отделке. Возможность сделать ремонт сразу в стилистике Вашей компании, без демонтажа старого. Свободная планировка. Арендная ставка 900 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197687687/
5	Помещение 60 м², этаж 3 из 4. Сдается красивый светлый офис со свежим ремонтом в центре города ул. Парижской Коммуны, 25. В помещении установлен кондиционер. Рядом имеется бесплатная большая парковка. Удобная транспортная развязка, близко расположены многочисленные остановки общественного транспорта. Арендная ставка 650 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/213221393/
6	Сдаю офис площадью 23м в центре города с парковкой ул. Г. Камала, 7. Цена за кв.м. 675 р.Охранная и пожарная сигнализация, уборка, прием и раздача почты, большая парковка во дворе здания. В офисе есть окно, кондиционер, проведены интернет и телефония. Инфраструктура - магазины, колхозный рынок, много кафе и ресторанов, очень удобное расположение, режим работы - до последнего клиента.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1058776367
7	Вахитовский район, ул. Н. Столбова, 2 офисы в центре города: 17 кв.м., 21,3 кв.м., 34,17 кв.м.,36,7 кв.м. Охрана, уборка, прием почты, отопление, освещение. Офисы с хорошим ремонтом, большими окнами, кондиционерами, охранной и пожарной сигнализацией. Система пропуска в здание через администратора и охрану. Арендная ставка 650 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_17_m_384528709
8	ул. Г. Тукая, 58 Сдаётся светлое тёплое офисное помещение 46.8 кв.м в центре, имеется парковка, хороший офисный ремонт, 4 этаж из 5, рядом с ул. Татарстана. Остановка в шаговой доступности Арендная ставка 600 руб./кв.м.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/193262440/

Таблица 11-34 Предложение торговых и офисных помещений в аренду в центре города (сводная таблица с описанием характеристик)

Наименование показателей	Объект-аналог							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Место нахождения	г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, 53	г. Казань, Вахитовский район, ул. Парижской Коммуны, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова/ Татарстан	г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, 4а	г. Казань, Вахитовский район, ул. Парижской Коммуны, 25	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 7	г. Казань, Вахитовский район, ул. Н. Столбова, 2	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, 58
Зона расположения	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Площадь, кв. м	114,0	593,5	103,0	60,0	60,0	23,0	17,0	46,8
Этаж	1	1	1	1	2	2	2,3,4	4

Наименование показателей	Объект-аналог							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Назначение	торг.-офисное	торг.-офисное	торг.-офисное	торг.-офисное	офис или свободное	офис	офис	офис
Отделка/ Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	простая/хорошее	черновая/хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	простая/хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600

Таблица 11-35 Предложение складских помещений в аренду (текст объявлений об аренде аналогов)

№ п/п	Текст объявления	Источник
1	Приволжский район, ул. Складская. Предлагаем склад в аренду, неотапливаемый. 2 ворот 4*4,2 м. Полы ровные бетон, высота 10 м, кран-балка 5 тонн, до крюка 7,3 метра. На складе теплое помещение для персонала. Большая площадка перед складом, на территории базы проходит ж/д ветка, рядом со складом. На базе круглосуточная охрана. 216 руб./кв.м в месяц	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_m_1684239790
2	Приволжский район, ул. Кулагина, 9. Сдам отдельностоящее здание, площадью 330 кв.м. в эту площадь входит 30 кв.м. 2-х этажный пристройбытовка. Здание расположено на территории Производственно-складского комплекса. Территория находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. К зданию прилагается прилегающая территория. Арендная ставка 212 руб./кв.м	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189976755/
3	Приволжский район, ул. Техническая, 2. Сдается холодное производственно-складское помещение общей площадью 430 кв.м в отличном состоянии. Помещение обеспечено всем необходимым для полноценной работы. Электричество (50 кВт). Новое освещение. Охрана (круглосуточная физическая и пультовая). Штатный инженер, обеспечивающий бесперебойную и безаварийную работу комплекса. Двое ворот с противоположных сторон высотой 4,2 м. Доступ 24 часа. Рядом с объектом имеется бесплатная парковка Общее количество машиномест – 10 шт. Аренда 81700 руб. в месяц без НДС. (ар.ставка с ндс 228 руб./кв.м)	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_holodnoe_proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1241642442
4	Московский район, ул. Восстания, 100. На территории индустриального парка Технополис Химград в производственном корпусе 45 на втором этаже, сдается в аренду помещение 432 кв.м. Высота до потолка - 5,8м. Топпинговые полы с нагрузкой не более 1,5 т/м2. Светодиодное освещение. Секционные ворота 3х3м с калиткой. Пожарная сигнализация. Круглосуточная охрана здания. Санузел общий. Имеется тельфер для подъема грузов до 3т Удобные подъездные пути для грузового транспорта. Парковка Арендная ставка 215 руб./м2 включая НДС. Дополнительно оплачивается электроэнергия и эксплуатационные услуги.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/212885975/
5	Московский район, ул. Восстания, 100. Склад 1000 кв.м. Здание 212. Производственный корпус. Год постройки 1973 г. Общая площадь 6438 кв.м. Здание двухэтажное, высота первого этажа 7,2м.; высота второго этажа: 16,3м до низа стропильных ферм. Корпус из сборного железобетона. Электроснабжение от существующей подстанции в пристрое к зданию. Здание подключено к сетям телефонизации. Железнодорожные пути проходят вдоль здания, в непосредственной близости. Площадь участка около 5000 кв.м. 200 руб./кв.м	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/208649454/
6	Московский район, ул. Восстания, 100. Производственно - складское помещение 147 кв.м. Удобные подъездные пути для фуры. Наличие подсобного помещения. Высота до потолка от 4 м. Большие ворота на нулевой отметки. Пол - бетонный. Возможность подведения отопления. Арендная ставка 200 руб./м2 в месяц НДС не облагается. Дополнительно оплачивается электроэнергия (по прибору учета).	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197521792/

Таблица 11-36 Предложение складских помещений в аренду (сводная таблица с описанием характеристик)

Наименование показателей	Объект-аналог					
	1	2	3	4	5	6
Место нахождения	г. Казань, Приволжский район, ул. Складская	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 9	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 2	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь, кв. м	1 500,0	330,0	430,0	432,0	1 000,0	147,0
Коммуникации	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Физическое состояние зданий	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	216	212	228	215	200	200

11.4.3 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 11-37 Элементы сравнения для коммерческой 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 рыночной 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

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».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Таблица 11-38 Скидки на торг коммерческой недвижимости

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	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

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

Таблица 11-39 Корректировка на площадь объектов офисно-торгового назначения

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

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. (табл. 98, стр.185).

Таблица 11-40 Корректировка на площадь объектов производственно-складского назначения

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

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. (табл. 81, стр.177).

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 11-41 Значения корректировок на расположение относительно «красной линии»

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

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 11-42 Корректировки на физическое состояние любых коммерческих зданий и помещений

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	**0,92**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	**0,75**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	**0,38**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

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 11-43 Значение корректировок зависимости от вида и класса отделки

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

Одним из факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимости (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальной или цокольной части, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на втором этаже и выше, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на первом этаже.

Это связано с тем, что первый этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей для офисно-торговых объектов и для погрузки/разгрузки для производственно-складских объектов.

Таблица 11-44 Корректировка на этаж расположения

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**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	**0,92**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	**0,87**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	**1,04**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	**0,91**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	**0,89**

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

Наличие инженерных коммуникаций, в частности отопления, является достаточно важным ценообразующим фактором для 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.

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования приведены ниже.

Таблица 11-45 Корректировка на наличие/ отсутствие инженерных коммуникаций

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,81	**0,70**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	**0,90**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/ наличие)	0,90	0,96	**0,93**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	**0,96**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	**0,97**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1798-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Материал стен для объекта недвижимости, в частности, производственно-складского назначения, является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляцию.

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от их материала стен:

- к объектам в подгруппе «капитальные» относятся объекты с кирпичными, железобетонными стенами;
- к объектам в подгруппе «сэндвич-панели» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей;
- к объектам в подгруппе «металлические» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

Таблица 11-46 Корректировка на материал стен для производственно-складских объектов

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

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. (табл. 102, стр.205).

Выводы по рынку коммерческой недвижимости:

На фоне сложных политических событий, колебаний курсов валют и некоторого экономического спада большинство игроков на рынке недвижимости Татарстана заняли осторожную, выжидательную позицию, основная ценовая политика большинства игроков на рынке недвижимости – сокращение издержек.

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).

На основании анализа цен предложений на коммерческую недвижимость в г.Казань на дату оценки можно сделать вывод, что:

- цены предложения на отдельно-стоящие здания административного назначения с земельным участком в жилой и смешанной застройке города колеблются в диапазоне 22 255 – 38 847 руб./кв.м. Средняя стоимость составила 28 831 руб./кв.м.
- цены предложения на отдельно-стоящие здания офисно-торгового назначения с земельным участком в центре города колеблются в диапазоне 52 288 – 74 202 руб/кв.м. Средняя стоимость составила 60 246 руб./кв.м.
- цены предложений на производственно-складские здания с земельным участком колеблются в диапазоне 17 168 – 50 000 руб./кв.м. Средняя стоимость составила 26 388 руб./кв.м
- арендные ставки на офисные помещения в оцениваемом сегменте колеблются в диапазоне 400 - 500 руб./кв.м в месяц.
- арендные ставки на неотапливаемые производственно-складские помещения колеблются в диапазоне 200 - 228 руб./кв.м в месяц.
- арендные ставки на офисно-торговые помещения в центре города колеблются в диапазоне: 600 - 675 руб./кв.м в месяц для офисных помещений и 900 - 1 000 руб/кв.м в месяц для торговых.

Здесь необходимо отметить, что указанные цены предложений приведены с учетом стоимости земельных участков.

11.5 Анализ ликвидности объектов

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.

Результаты наблюдения НО Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» представлены ниже.

Таблица 11-47 Сроки ликвидности для коммерческой недвижимости

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**
	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

Таблица 11-48 Сроки ликвидности для земельных участков

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница **	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	7	**5**
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	13	**8**
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	16	**9**
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	**12**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1818-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2019-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных в таблицах, средний срок экспозиции офисно-торговых зданий составил 6 месяцев, что гораздо меньше срока экспозиции производственно-складских зданий (6-11 месяцев). Средний срок экспозиции для участков категории «земли населенных пунктов» состаляет 5 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 11-49 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 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Общие положения

При определении ***стоимости объекта оценки*** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, используемые в заключении

Недвижимое имущество

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Заказчик (клиент) — лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

Здания — один из видов сооружений. Входят в состав недвижимости.

Износ *(обесценение)* — потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Капитализация — преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

При определении ***наиболее эффективного использования*** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

К ***недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)*** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Права на недвижимость — имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

Право собственности — право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

Предпринимательская прибыль (прибыль инвестора) — это затраты застройщика на получение средств на строительство (плата за кредит), или же это доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта. Значение процента за кредит зависит от величины полной восстановительной стоимости.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в независимой коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

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

Собственник — физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании ***право собственности***.

Согласование — получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

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

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

Юридическое описание недвижимости — описание участка и объекта недвижимости, по которому они могут быть однозначно идентифицированы, приемлемое для судебного разбирательства.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

13 ПРОЦЕДУРА И МЕТОДИКА 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. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

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

IV. Составление развёрнутого письменного отчета.

Методика проведения оценки объектов недвижимости

В соответствии со Стандартами оценки при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости должны быть использованы следующие подходы:

- ♦ затратный подход;
- ♦ подход сопоставимых продаж;
- ♦ 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 рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

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

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

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

Затратный подход 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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р, по определению рыночной стоимости земельных участков при расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методах остатка и выделения. В этих же рекомендациях указывается, что в случае применения иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать данный метод. К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство и замещение инфраструктуры, а также оценка земель по условиям инвестиционных контрактов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Данный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Исходя из обычаев делового оборота, в качестве единицы сравнения для сравнительного подхода на практике при оценке земельных участков обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 $м^2$, 1 сот.) сопоставимых объектов недвижимости - для земель поселений и земель индивидуальной жилой застройки (Оценщиком в данном отчете принят показатель 1 $м^2$) или показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 Га) – для сельхоза земель.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта 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 рыночная 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 применяется, 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.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Доходный подход включает три метода: капитализации дохода (земельной ренты), остатка (техника остатка дохода для земельного участка) и предполагаемого использования.

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 недвижимости применимы все три описанных подхода.

Для оценки земельных участков применим сравнительный подход, поскольку в условиях развитого рынка, он дает наиболее достоверные результаты.

В классическом виде затратный подход для оценки стоимости земельных участков и встроенных помещений не применим, поскольку невозможно заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п. 20 ФСО №1).

При определении стоимости специальных вспомогательных объектов (например, КПП и здание насосной), объектов в неудовлетворительном состоянии, а также для металлического ангара 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).

Ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые перечисленные выше объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (например, на ремонт и реконструкцию), доходный подход в данном отчете при оценке этих объектов не применялся (п. 16 ФСО №1).

14 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

14.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 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 рыночной стоимости объекта оценки.

14.1.1 Расчет стоимости земельных участков

Сравнительный подход при оценке земельного участка реализуется следующими методами:

1) Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса). С помощью применения данного метода, рыночная стоимость земельного участка определяется путем корректирования рыночных цен участков, выбранных в качестве аналогов для сравнения с объектом оценки.

2) Метод выделения. Метод используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки. Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом выделения производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

3) Метод распределения. Данный метод используется также для оценки застроенных земельных участков и предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом распределения определяется путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

В представленном отчете оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной ввиду того, что имеется достаточно сопоставимой информации по ценам предложения.

Расчет стоимости методом сравнения продаж.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор основных факторов стоимости земельного участка;
2. определение цен продаж земельных участков — аналогов;
3. определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
4. определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
5. корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
6. обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В рамках сравнительного подхода при определении стоимости объекта недвижимости используется методика сравнительного анализа. 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) целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

ж) физические характеристики: рельеф, размер, форма и др;

и) доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.

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 сравнения 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 оцениваемому объекту.

Оценщику был доступен объем рыночных данных в пределах предложений, размещенных на сайтах – www.avio.ru, https://www.domofond.ru, https://kazan.cian.ru/. Из всего массива предложений, размещенного на сайтах, отбирались те объекты, которые сопоставимы с объектом оценки по основным ценообразующим факторам – местоположение, назначение и вид разрешенного использования, размер, физические характеристики, объем передаваемых прав и прочее. Выбор аналогов осуществлялся в разделе 11.3 Отчета.

Для упрощения расчетов, объекты были сгруппированы по назначению, местоположению и площади.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. Все поправки вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

В процессе корректировки Оценщик вносил следующие виды поправок:

Корректировка на передаваемые права для аналогов равна единице, поскольку передаются права собственности.

Корректировка на условия финансирования и на условия продажи.

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.

Поправка на дату продажи равна 1, поскольку все объекты-аналоги представлены на продажу с мая 2019г. по начало августа 2019г., что приближено к дате оценки и в данный временной промежуток не наблюдалось каких-либо колебаний цен.

Поправка на месторасположение. Средняя стоимость земельных участков в зависимости от зоны месторасположения представлена в разделе «Анализ рынка объекта оценки» (табл. 11-5 Отчета).

При изучении местоположения объектов было выявлено следующее: все аналоги расположены в районах, приближенных по характеристикам к районам расположения оцениваемых объектов. При использовании характеристики зоны «смешанная застройка» понимается расположение участка в окружении объектов, подходящих под различное назначение – т.е. преобладающая застройка различного назначения, входящая в перечень видов разрешенного использования земли. Кроме того, местоположение большинства оцениваемых участков можно охарактеризовать как «прочие районы» в соответствии с градацией, указанной в табл. 11-5. Таким образом, в данном отчете, поправка на местоположение принимается равной 1 для всех аналогов для оцениваемых участков, за исключением участков по ул. Нариманова. Оцениваемые участки по ул. Нариманова расположены в центральной части города, аналог по ул. Карла Маркса, расположен в пределах исторического центра, в соответствии с данными, приведенными в табл. 11-5, поправка для этого аналога составляет 0,83 (=14387/17382). Аналог по ул. Крымская располагается в районе жилой застройки, поправка для него составляет 1,31 (=14387/9036).

Корректировка на красную линию. Согласно информации, представленной в табл. 11-21 Отчета, отношение цен участков, расположенных внутриквартально, к ценам участков на первой линии составляет 0,74 для участков под коммерческую застройку и 0,89 для участков под производственную застройку. Таким образом, к аналогам применялись соответству-

ющие понижающие или повышающие поправки (1,35=1/0,74 и 1,12=1/0,89) в зависимости от расположения относительно красной линии.

Корректировка на назначение участка. Данная корректировка принималась в соответствии с табл. 11-22 Отчета для участков по ул. Клары Цеткин, в п. Салмачи и одного из участков по ул. Сибирский тракт. Для остальных оцениваемых участков данная корректировка равна 1.

Корректировка на площадь. Большие земельные массивы продаются, как правило, дешевле, поскольку включают не только земли, которые возможно использовать непосредственно под застройку, но и так называемые участки общего пользования, которые отводятся под инфраструктуру.

В данном отчете подбор аналогов производился исходя из максимальной приближенности по площади к объектам оценки, насколько это позволяет рынок продаж земельных участков в г. Казань. Там, где присутствовало расхождение в площади с аналогами, применялись поправки согласно табл. 11-20 Отчета.

Корректировка на конфигурацию. При расчете стоимости земельных участков кад. № 16:50:050202:11(1030 кв.м), по ул. Сибирский тракт, кад. № 16:50:080215:88 (2565 кв.м) по ул. В. Кулагина и кад. № 16:50:090107:223 (60 кв.м), кад. № 16:50:090107:60 (216 кв.м), кад. № 16:50:090107:27 (221 кв.м) по ул. Клары Цеткин к аналогам применялась поправка 0,84 (согласно табл.11-23 Отчета), поскольку данные оцениваемые участки имеют форму, не пригодную для строительства (ширина участков 3-4 м, изогнутая или Г-образная форма). Данные участки могут использоваться лишь в качестве проездов или небольших мест для парковки автотранспорта.

Корректировка на снос ветхих зданий. На некоторых участках-аналогах имеются старые дома под снос. Корректировка для данных аналогов определялась согласно информации, приведенной в разделе «Анализ рынка» (табл. 11-24 Отчета) и составила 1,09 (=1/0,92).

Корректировка на торг. Поскольку, цены всех аналогов являются ценами предложений, поправки на торг применялись ко всем аналогам. Согласно данным, представленным в разделе «Анализ рынка недвижимости» (табл. 11-19 Отчета) скидка на торг составляет 6,0% для земельных участков под коммерческую застройку и 12% для земельных участков под производственно-складскую застройку. Таким образом, корректировки составили 0,94 и 0,88 соответственно.

После расчета поправки производится расчет стоимости 1 кв.м, путем умножения стоимости 1 кв.м. аналога земельного участка на величину полученной поправки.

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.

Данные о сравниваемых объектах и расчет стоимости оцениваемых участков представлены в нижеследующих таблицах. Подробное описание аналогов представлено в разделе 11.3 Отчета.

Таблица 14.1-1 Расчет стоимости земельных участков по ул. Сибирский тракт (1 линия, площадь более 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 34	г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт	г. Казань, Советский район, пер. Дорожный	г. Казань, Советский район, ул. Проспект Победы	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	2000; 2237	4 000,0	6 780,0	5 250,0	2 200,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	50 000 000	57 900 000	50 000 000	23 900 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	12 500	8 540	9 524	10 864
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181232984	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_928185793	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На красную линию	X	**1,00**	**1,35**	**1,35**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	11 540	12 870	10 864
На площадь	X	**1,00**	**1,07**	**1,07**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	12 348	13 771	10 864

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	11 750	11 607	12 945	10 212
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	11 628			

Таблица 14.1-2 Расчет стоимости земельных участков по ул. Сибирский тракт (2 линия, площадь более 5000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 34	г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт	г. Казань, Советский район, пер. Дорожный	г. Казань, Советский район, ул. Проспект Победы	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	7199,0	4 000,0	6 780,0	5 250,0	2 200,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	50 000 000	57 900 000	50 000 000	23 900 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	12 500	8 540	9 524	10 864
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181232984	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_928185793	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На красную линию	X	**0,74**	**1,00**	**1,00**	**0,74**
Скорректированная цена	X	9 250	8 540	9 524	8 039
На площадь	X	**0,93**	**1,00**	**1,00**	**0,93**
Скорректированная цена	X	8 603	8 540	9 524	7 476
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	8 086	8 027	8 952	7 028
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	8 023			

Таблица 14.1-3 Расчет стоимости земельных участков по ул. Сибирский тракт (конфигурация ЗУ – не пригоден для стр-ва)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 34	г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт	г. Казань, Советский район, пер. Дорожный	г. Казань, Советский район, ул. Проспект Победы	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	1030,0	4 000,0	6 780,0	5 250,0	2 200,0
Конфигурация	Г-образная, не пригоден для стр-ва, проезды (ширина 6м)	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	50 000 000	57 900 000	50 000 000	23 900 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	12 500	8 540	9 524	10 864
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181232984	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_928185793	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	8 540	9 524	10 864
На красную линию	X	**1,00**	**1,35**	**1,35**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 500	11 540	12 870	10 864
На конфигурацию	X	**0,84**	**0,84**	**0,84**	**0,84**
Скорректированная цена	X	10 500	9 694	10 811	9 125
На площадь	X	**1,00**	**1,07**	**1,07**	**1,00**
Скорректированная цена	X	10 500	10 372	11 568	9 125
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	9 870	9 750	10 874	8 578
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	9 768			

Таблица 14.1-4 Расчет стоимости земельных участков по ул. Сибирский тракт (площадь менее 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог		
		1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов				
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 34	г. Казань, Советский район, ул.Оборонная (ул. Ак. Арбузова)	г. Казань, Советский район, ул. А.Кутуя, 109	г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	469,0	300,0	909,0	880,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог		
		1	2	3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	3 550 000	9 000 000	9 999 999
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 833	9 901	11 364
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot._promnaznacheniya_1330812684	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-200228351	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_sot._promnaznacheniya_1244144504
2. Корректировки цен продаж				
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 833	9 901	11 364
На снос ветхих строений	X	**1,09**	**1,09**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 862	10 762	11 364
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	12 862	10 762	11 364
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	12 091	10 116	10 682
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	10 963		

Таблица 14.1-5 Расчет стоимости земельных участков по ул. Сибирский тракт (под производственную застройку)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог		
		1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов				
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 34	г. Казань, Советский район, ул. Родина	г. Казань, Советский район, ул. А.Кутуя, 109	г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог		
		1	2	3
Расположение	внутриквартально	1 линия	1 линия	1 линия
Назначение	Под размещение производственных объектов	под производственно-складскую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	647,0	450,0	909,0	880,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Май 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	3 499 000	9 000 000	9 999 999
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	7 776	9 901	11 364
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_sot._promnaznacheniya_1351414782	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-200228351	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.8_sot._promnaznacheniya_1244144504
2. Корректировки цен продаж				
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	7 776	9 901	11 364
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	7 776	9 901	11 364
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	7 776	9 901	11 364
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	7 776	9 901	11 364
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	7 776	9 901	11 364
На назначение участка	X	**1,00**	**0,62**	**0,62**
Скорректированная цена	X	7 776	6 139	7 045
На красную линию	X	**0,89**	**0,89**	**0,89**
Скорректированная цена	X	6 920	5 463	6 270
На снос ветхих строений	X	**1,00**	**1,09**	**1,00**
Скорректированная цена	X	6 920	5 938	6 270
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	6 920	5 938	6 270
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	6 090	5 226	5 518
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	5 611		

Таблица 14.1-6 Расчет стоимости земельных участков по ул. В. Кулагина (внутриквартально)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Приволжский район, ул. В.Кулагина, 10	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Южно-Промышленная	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая
Зона местоположения	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	от 16 до 2285	4 026,0	3 400,0	1 100,0	5 700,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	16 000 000	20 600 000	3 800 000	28 500 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	3 974	6 059	3 455	5 000
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211983143	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254003072	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1344894366	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200244941/
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На красную линию	X	**1,00**	**0,89**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	5 392	3 455	5 000
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	5 392	3 455	5 000
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	3 497	4 745	3 040	4 400
Среднеарифметическая скоррек-	X	3 921			

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
тированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.					

Таблица 14.1-7 Расчет стоимости земельных участков по ул. В. Кулагина (1 линия)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Приволжский район, ул. В.Кулагина, 10	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Южно-Промышленная	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая
Зона местоположения	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	897,0	4 026,0	3 400,0	1 100,0	5 700,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	16 000 000	20 600 000	3 800 000	28 500 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	3 974	6 059	3 455	5 000
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211983143	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254003072	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1344894366	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200244941/
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На красную линию	X	**1,12**	**1,00**	**1,12**	**1,12**
Скорректированная цена	X	4 465	6 059	3 882	5 618

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 465	6 059	3 882	5 618
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	3 930	5 332	3 416	4 944
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	4 405			

Таблица 14.1-8 Расчет стоимости земельных участков по ул. В. Кулагина (конфигурация ЗУ – не пригоден для стр-ва)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Приволжский район, ул. В.Кулагина, 10	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая	г. Казань, Приволжский район, ул. Южно-Промышленная	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая
Зона местоположения	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка	промышл.застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	897,0	4 026,0	3 400,0	1 100,0	5 700,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	16 000 000	20 600 000	3 800 000	28 500 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	3 974	6 059	3 455	5 000
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211983143	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254003072	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1344894366	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/200244941/
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	6 059	3 455	5 000
На красную линию	X	**1,00**	**0,89**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 974	5 392	3 455	5 000
На конфигурацию	X	**0,84**	**0,84**	**0,84**	**0,84**
Скорректированная цена	X	3 338	4 530	2 902	4 200
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 338	4 530	2 902	4 200
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	2 938	3 986	2 554	3 696
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	3 293			

Таблица 14.1-9 Расчет стоимости земельных участков по ул. Клары Цеткин (1 линия)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин, 8/27	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под жилую и коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	4521; 1608	1 000,0	2 200,0	2 016,0	от 1000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	11 500 000	23 900 000	15 500 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 500	10 864	7 688	4 500
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-126034249	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190074330/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-265151014
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,61**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	7 258
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,35**	**1,35**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	10 390	9 808
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	10 390	9 808
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	10 810	10 212	9 766	9 220
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	10 002			

Таблица 14.1-10 Расчет стоимости земельных участков по ул. Клары Цеткин (2 линия, площадь более 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин, 8/27	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под жилую и коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	1002; 4435	1 000,0	2 200,0	2 016,0	от 1000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	11 500 000	23 900 000	15 500 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 500	10 864	7 688	4 500

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-126034249	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190074330/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-265151014
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,61**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	7 258
На красную линию	X	**0,74**	**0,74**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 510	8 039	7 688	7 258
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 510	8 039	7 688	7 258
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	7 999	7 557	7 227	6 823
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	7 401			

Таблица 14.1-11 Расчет стоимости земельных участков по ул. Клары Цеткин (2 линия, площадь менее 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин, 8/27	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под жилую и коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	740; 801; 985	1 000,0	2 200,0	2 016,0	от 1000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	11 500 000	23 900 000	15 500 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 500	10 864	7 688	4 500
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-126034249	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190074330/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-265151014
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,61**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	7 258
На красную линию	X	**0,74**	**0,74**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 510	8 039	7 688	7 258
На площадь	X	**1,09**	**1,09**	**1,09**	**1,09**
Скорректированная цена	X	9 276	8 763	8 380	7 911
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	8 719	8 237	7 878	7 437
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	8 068			

Таблица 14.1-12 Расчет стоимости земельных участков по ул. Клары Цеткин (конфигурация ЗУ – не пригоден для стр-ва)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин, 8/27	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Гаврилова	г. Казань, Кировский район, ул. Малая Крыловка	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Назначение	под жилую и коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	60; 216; 221	1 000,0	2 200,0	2 016,0	от 1000
Конфигурация	Не пригоден для строительства (ширина 3-4 м), проезды, парковка	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства	пригоден для строительства
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	11 500 000	23 900 000	15 500 000	
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 500	10 864	7 688	4 500
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-126034249	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_1654933934	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190074330/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-265151014
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	4 500
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,61**
Скорректированная цена	X	11 500	10 864	7 688	7 258
На красную линию	X	**0,74**	**0,74**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 510	8 039	7 688	7 258
На конфигурацию	X	**0,84**	**0,84**	**0,84**	**0,84**
Скорректированная цена	X	7 148	6 753	6 458	6 097
На площадь	X	**1,09**	**1,09**	**1,09**	**1,09**
Скорректированная цена	X	7 792	7 361	7 040	6 645
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	7 324	6 919	6 617	6 247
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	6 777			

Таблица 14.1-13 Расчет стоимости земельных участков по ул. Клары Цеткин (под производственную застройку)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин, 8/27	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе, 28д	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе	г. Казань, Московский район, ул. Васильченко
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	1085; 7417	от 1000	2 020,0	7 000,0	8 000,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X		10 000 000	35 000 000	39 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	4 500	4 950	5 000	4 875
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-265151014	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1441511606	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1632745062	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_992094907
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	5 000	4 875
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	5 000	4 875
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	5 000	4 875
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	5 000	4 875
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	5 000	4 875
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	5 000	4 875
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**0,89**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	4 450	4 875
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 500	4 950	4 450	4 875
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	3 960	4 356	3 916	4 290
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	4 131			

Таблица 14.1-14 Расчет стоимости земельных участков по ул. Восстания, Горьковское шоссе

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	Восстания, 100; Горьковское шоссе	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе, 28д	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе	г. Казань, Московский район, ул. Васильченко	г. Казань, Московский район, ул. Восстания
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	промышл.застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	1983; 7902	2 020,0	7 000,0	8 000,0	3 169,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	10 000 000	35 000 000	39 000 000	16 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	4 950	5 000	4 875	5 049
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1441511606	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1632745062	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_992094907	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31.7_sot._promnaznacheniya_984122809
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На красную линию	X	**1,00**	**0,89**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	4 450	4 875	5 049
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	4 450	4 875	5 049
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	4 356	3 916	4 290	4 443
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	4 251			

Таблица 14.1-15 Расчет стоимости земельных участков по ул. Васильченко

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Московский район, ул. Васильченко, 1	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе, 28д	г. Казань, Кировский район, ул. Горьковское шоссе	г. Казань, Московский район, ул. Васильченко	г. Казань, Московский район, ул. Восстания
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	промышл.застройка
Расположение	1 линия	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Площадь участка, кв. м	28849,0	2 020,0	7 000,0	8 000,0	3 169,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	10 000 000	35 000 000	39 000 000	16 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	4 950	5 000	4 875	5 049
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1441511606	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_1632745062	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_992094907	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31.7_sot._promnaznacheniya_984122809
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	4 950	5 000	4 875	5 049
На красную линию	X	**1,12**	**1,00**	**1,12**	**1,12**
Скорректированная цена	X	5 562	5 000	5 478	5 673
На площадь	X	**0,77**	**0,77**	**0,77**	**0,77**
Скорректированная цена	X	4 283	3 850	4 218	4 368
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	3 769	3 388	3 712	3 844
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	3 678			

Таблица 14.1-16 Расчет стоимости земельных участков по ул. Нариманова (1 линия, площадь менее 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. С. Садыковой	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. К. Маркса, 53а	г. Казань, Вахитовский район, Аметьево, ул. Крымская
Зона местоположения	центр	центр	центр	истории. центр	жилая застройка
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	500; 690; 460; 375; 32	750,0	850,0	1 134,0	721,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	10 000 000	12 500 000	14 000 000	5 600 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	13 333	14 706	12 346	7 767
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1255199379	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_983223003	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/207287398/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._promnaznacheniya_1542372505

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**0,83**	**1,31**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	10 218	10 192
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	10 218	10 192
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,35**	**1,35**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	13 808	13 773
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,09**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	15 051	13 773
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	12 533	13 824	14 148	12 947
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	13 363			

Таблица 14.1-17 Расчет стоимости земельных участков по ул. Нариманова (2 линия, площадь менее 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. С. Садыковой	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. К. Маркса, 53а	г. Казань, Вахитовский район, Аметьево, ул. Крымская
Зона местоположения	центр	центр	центр	историч. центр	жилая застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	218,0	750,0	850,0	1 134,0	721,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Цена предложения, руб.	X	10 000 000	12 500 000	14 000 000	5 600 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	13 333	14 706	12 346	7 767
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1255199379	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_983223003	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/207287398/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._promnaznacheniya_1542372505
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	12 346	7 767
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**0,83**	**1,31**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	10 218	10 192
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	13 333	14 706	10 218	10 192
На красную линию	X	**0,74**	**0,74**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	9 867	10 882	10 218	10 192
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,09**	**1,00**
Скорректированная цена	X	9 867	10 882	11 138	10 192
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	9 275	10 229	10 470	9 580
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	9 889			

Таблица 14.1-18 Расчет стоимости земельных участков по ул. Нариманова (1 линия, площадь более 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. С. Садыковой	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. К. Маркса, 53а	г. Казань, Вахитовский район, Аметьево, ул. Крымская
Зона местоположения	центр	центр	центр	историч. центр	жилая застройка
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	2530; 3580	750,0	850,0	1 134,0	721,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) зе-	нет	нет	нет	нет	нет

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
мельного участка					
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	10 000 000	12 500 000	14 000 000	5 600 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	13 333	14 706	12 346	7 767
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1255199379	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_983223003	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/207287398/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._promnaznacheniya_1542372505
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,83**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	10 218
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	10 218
На красную линию	X	**1,00**	**1,35**	**1,00**	**1,35**
Скорректированная цена	X	15 000	13 514	10 631	13 808
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	13 514	10 631	13 808
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	14 100	12 703	9 993	12 980
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	12 261			

Таблица 14.1-19 Расчет стоимости земельных участков по ул. Нариманова (2 линия, площадь более 1000 кв.м)

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. С. Садыковой	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. К. Маркса, 53а	г. Казань, Вахитовский район, Аметьево, ул. Крымская
Зона местоположения	центр	центр	центр	историч. центр	жилая застройка
Расположение	внутриквартально	1 линия	1 линия	внутриквартально	внутриквартально

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
Назначение	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	3520,0	750,0	850,0	1 134,0	721,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	10 000 000	12 500 000	14 000 000	5 600 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	13 333	14 706	12 346	7 767
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1255199379	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_983223003	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/207287398/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_sot._promnaznacheniya_1542372505
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	12 346
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,83**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	10 218
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	15 000	10 000	10 631	10 218
На красную линию	X	**0,74**	**1,00**	**0,74**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 100	10 000	7 867	10 218
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 100	10 000	7 867	10 218
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	10 434	9 400	7 395	9 605
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	9 673			

Таблица 14.1-20 Расчет стоимости земельного участка Приволжский район, п. Салмачи

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи	г. Казань, Советский район, п. Вознесенское	г. Казань, Советский р-н, п. Константиновка	г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи	г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	1 линия	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	ИЖС	ИЖС
Площадь участка, кв. м	153,0	2 500,0	2 000,0	500,0	1 900,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	7 970 000	8 200 000	1 750 000	6 800 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	3 188	4 100	3 500	3 579
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1044531397	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1707925840	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_1678664815	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_1301738522
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	4 100	3 500	3 579
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	4 100	3 500	3 579
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	4 100	3 500	3 579
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	4 100	3 500	3 579
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	4 100	3 500	3 579
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**0,93**	**0,93**
Скорректированная цена	X	3 188	4 100	3 255	3 328
На красную линию	X	**1,00**	**0,89**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	3 649	3 255	3 328
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	3 188	3 649	3 255	3 328
На торг	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**
Скорректированная цена	X	2 805	3 211	2 864	2 929
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1	X	2 952			

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
кв. м земельного участка, руб.					

Таблица 14.1-21 Расчет стоимости земельного участка по пр. Победы

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Советский район, Проспект Победы	г. Казань, Советский район, ул. Ноксинский спуск	г. Казань, Советский район, ул. Родина, 18а	г. Казань, Советский район, ул. Проспект Победы	г. Казань, Советский район, ул. А. Кутуя
Зона местоположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую и жилую застройку (зона Д2)	под коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	11 183,0	8 870,0	12 200,0	5 250,0	16 000,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Май 2019	Июль 2019
Цена предложения, руб.	X	79 000 000	122 000 000	50 000 000	185 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	8 906	10 000	9 524	11 563
Источник информации	X	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/198140521/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1234319650	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52_5_sot._promnaznacheniya_1402632012	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253168117
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	11 563
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	11 563
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	11 563
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	11 563
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	11 563
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	11 563
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,74**
Скорректированная цена	X	8 906	10 000	9 524	8 556

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
На площадь	X	**0,93**	**1,00**	**0,93**	**1,00**
Скорректированная цена	X	8 283	10 000	8 857	8 556
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	7 786	9 400	8 326	8 043
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	8 389			

Таблица 14.1-22 Расчет стоимости земельного участка по ул. Калинина

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
Адрес	г. Казань, Вахитовский район, ул. Калинина	г. Казань, Вахитовский район, ул. Калинина	г. Казань, Вахитовский район, ул. Калинина	г. Казань, Вахитовский район, ул. Ремесленная	г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная
Зона местоположения	центр	центр	центр	центр	центр
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия	внутриквартально	1 линия
Назначение	под коммерческую или жилую застройку (зона Д2И)	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Площадь участка, кв. м	2541,0	755,0	599,0	706,0	1 400,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019	Август 2019
Цена предложения, руб.	X	19 000 000	14 980 000	10 500 000	29 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	25 166	25 008	14 873	20 714
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7.5_sot._promnaznacheniya_1415155991	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.9_sot._promnaznacheniya_1622853775	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_1789490825	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_932037806
2. Корректировки цен продаж					
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	14 873	20 714
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	14 873	20 714
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	14 873	20 714

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог			
		1	2	3	4
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	14 873	20 714
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	14 873	20 714
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	14 873	20 714
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,35**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	20 098	20 714
На снос ветхих строений	X	**1,00**	**1,00**	**1,09**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 166	25 008	21 846	20 714
На площадь	X	**0,92**	**0,92**	**0,92**	**1,00**
Скорректированная цена	X	23 152	23 008	20 098	20 714
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	21 763	21 627	18 892	19 471
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	20 438			

Таблица 14.1-23 Расчет стоимости земельных участков по ул. П. Лумумбы

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог		
		1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов				
Адрес	г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы	г. Казань, Советский район, ул. Гвардейская	г. Казань, Советский район, ул. Родина, 18а	г. Казань, Советский район, ул. Гвардейская
Зона местоположения	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка	жилая застройка
Расположение	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Назначение	под жилую и коммерческую застройку (зона Ж4)	под жилую и коммерческую застройку	под жилую и коммерческую застройку	под жилую застройку
Площадь участка, кв. м	5 581,0	18 400,0	12 200,0	3 600,0
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Август 2019	Июль 2019	Август 2019
Цена предложения, руб.	X	220 000 000	122 000 000	46 000 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 957	10 000	12 778
Источник информации	X	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-158369832	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1234319650	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/171820843/

Наименования показателей	Объект оценки	Объект аналог		
		1	2	3
2. Корректировки цен продаж				
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На условия продажи	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На дату продажи/ предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На назначение участка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	11 957	10 000	12 778
На площадь	X	**1,08**	**1,08**	**0,93**
Скорректированная цена	X	12 913	10 800	11 883
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	12 138	10 152	11 170
Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	11 154		

Таблица 14.1-24 Сводный расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость земельного участка, руб. (с учетом долей)
	г. Казань, Сибирский тракт, 34			
1	Земельный участок, общая площадь 1030 кв.м, кад. № 16:50:050202:11, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34	1 030	9 768	10 060 916
2	Земельный участок, общая площадь 2000 кв.м, кад. № 16:50:050202:67, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	2 000	11 628	23 256 856
3	Земельный участок, общая площадь 647 кв.м, кад. № 16:50:050202:193, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	647	5 611	3 630 456
4	Земельный участок, общая площадь 469 кв.м, кад. № 16:50:050202:212, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	469	10 963	5 141 589
5	Земельный участок, общая площадь 2237 кв.м, кад. № 16:50:050202:27, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34, доля в праве 15031/15781	2 237	11 628	24 776 522
6	Земельный участок, общая площадь 7199 кв.м, кад. № 16:50:050202:213, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	7 199	8 023	57 761 065
	г. Казань, ул. К. Цеткин, 8/27			
7	Земельный участок, общая площадь 1085 кв.м, кад. № 16:50:090107:66, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	1 085	4 131	4 481 711
8	Земельный участок, общая площадь 1002 кв.м, кад. № 16:50:090107:226, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	1 002	7 401	7 416 280
9	Земельный участок, общая площадь 7417 кв.м, кад. № 16:50:090107:182, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	7 417	4 131	30 636 726
10	Земельный участок, общая площадь 60 кв.м, кад. № 16:50:090107:223, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	60	6 777	406 608
11	Земельный участок, общая площадь 216 кв.м, кад. № 16:50:090107:60, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	216	6 777	1 463 787
12	Земельный участок, общая площадь 221 кв.м, кад. № 16:50:090107:27, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	221	6 777	1 497 671
13	Земельный участок, общая площадь 4436 кв.м, кад. № 16:50:090107:64, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	4 435	7 401	32 825 551
14	Земельный участок, общая площадь 4521 кв.м, кад. № 16:50:090107:224, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	4 521	10 002	45 219 025
15	Земельный участок, общая площадь 1608 кв.м, кад. № 16:50:090107:156, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	1 608	10 002	16 083 210
16	Земельный участок, общая площадь 740 кв.м, кад. № 16:50:090107:17, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	740	8 068	5 970 031
17	Земельный участок, общая площадь 801 кв.м, кад. № 16:50:090107:16, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	801	8 068	6 462 156
18	Земельный участок, общая площадь 985 кв.м, кад. № 16:50:090107:18, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	985	8 068	7 946 596
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина			
19	Земельный участок, общая площадь 118 кв.м, кад. № 16:50:080215:87, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	118	3 921	462 635
20	Земельный участок, общая площадь 23 кв.м, кад. № 16:50:080215:90, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	23	3 921	90 175
21	Земельный участок, общая площадь 25 кв.м, кад. № 16:50:080215:85, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	25	3 921	98 016
22	Земельный участок, общая площадь 2565 кв.м, кад. № 16:50:080215:88, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	2 565	3 293	8 447 399
23	Земельный участок, общая площадь 475 кв.м, кад. № 16:50:080215:84, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	475	3 921	1 862 301
24	Земельный участок, общая площадь 1280 кв.м, кад. № 16:50:080215:49, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10, доля в праве 84/100	1 280	3 921	4 215 466
25	Земельный участок, общая площадь 250 кв.м, кад. № 16:50:080215:64, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	250	3 921	980 159
26	Земельный участок, общая площадь 288 кв.м, кад. № 16:50:080215:69, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	288	3 921	1 129 143

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость земельного участка, руб. (с учетом долей)
27	Земельный участок, общая площадь 2285 кв.м, кад. № 16:50:080215:124, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	2 285	3 921	8 958 650
28	Земельный участок, общая площадь 16 кв.м, кад. № 16:50:080215:192, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	16	3 921	62 730
29	Земельный участок, общая площадь 897 кв.м, кад. № 16:50:080215:193, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	897	4 405	3 951 471
	г. Казань, ул. Нариманова, 40			
30	Земельный участок, общая площадь 2530 кв.м, кад. № 16:50:011825:22, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40, доля в праве 62/100	2 530	12 261	19 232 992
31	Земельный участок, общая площадь 500 кв.м, кад. № 16:50:011825:19, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	500	13 363	6 681 448
32	Земельный участок, общая площадь 690 кв.м, кад. № 16:50:011825:24, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	690	13 363	9 220 398
33	Земельный участок, общая площадь 218 кв.м, кад. № 16:50:011825:27, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	218	9 889	2 155 702
34	Земельный участок, общая площадь 3580 кв.м, кад. № 16:50:011825:28, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	3 580	12 261	43 895 264
35	Земельный участок, общая площадь 3520 кв.м, кад. № 16:50:011825:23, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	3 520	9 673	34 048 670
36	Земельный участок, общая площадь 460 кв.м, кад. № 16:50:011825:21, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	460	13 363	6 146 932
37	Земельный участок, общая площадь 375 кв.м, кад. № 16:50:011825:18, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	375	13 363	5 011 086
38	Земельный участок, общая площадь 32 кв.м, кад. № 16:50:011825:43, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	32	13 363	427 613
	г. Казань, ул. Васильченко / Восстания			
39	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, доля в праве 1652/10000	28 849	3 678	17 529 534
40	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, доля в праве 5895/10000	28 849	3 678	62 552 423
41	Земельный участок, общая площадь 1983 кв.м, кад. № 16:50:200106:212, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	1 983	4 251	8 430 466
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе			
42	Земельный участок, общая площадь 7902 кв.м, кад. № 16:50:290101:7, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	7 902	4 251	33 594 321
	г. Казань, с. Салмачи			
43	Земельный участок, общая площадь 153 кв.м, кад. № 16:50:350203:8, г. Казань, Приволжский район, на землях самоуправления жилого комплекса п. Салмачи, Вишневка	153	2 952	451 731
	г. Казань, проспект Победы			
44	Земельный участок, общая площадь 11183 кв.м, кад. № 16:50:060102:255, РТ, г. Казань, проспект Победы	11 183	8 389	93 810 237
	г. Казань, ул. Калинина			
45	Земельный участок, общая площадь 2541 кв.м, кад. № 16:50:000000:22803, РТ, г. Казань, ул. Калинина	2 541	20 438	51 934 195
	г. Казань, ул. П. Лумумбы			
46	Земельный участок, общая площадь 5581 кв.м, кад. № 16:50:060102:266, РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	5 581	11 154	62 247 859
	Итого по земельным участкам:			**772 665 769**

14.1.2 Расчет стоимости недвижимости (зданий и помещений)

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 рыночной и экономической информации (о доходах и расходах сопоставимых объектов);
- невозможность достижения полной сопоставимости объекта оценки 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 аналогов 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 цене продажи объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения, опубликованные в периодических изданиях.

Для упрощения расчетов, объекты были сгруппированы по назначению, местоположению, площади и по отличительным техническим характеристикам.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

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 отчете согласно Задания на оценку определяется **стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка**, из стоимости предложений 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» (табл. 11-5).

Таким образом, стоимость земельных участков для расчета поправки составила:

- 17382 руб./кв.м в историческом центре города (для права собственности) и 14775 руб./кв.м (для права аренды)*,

- 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.

* Поскольку у аналогов №3 и №4 для коммерческих зданий в историческом центре города земельный участок находится в аренде, стоимость земли для них определялась с коэффициентом 0,85. Корректирующий коэффициент принимался согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Лейфера Л.А., При-

волжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г. (табл.15, стр. 77).

Таблица 14.1-25

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	**1,00**	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	**1,00**	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	**1,00**

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

Далее все корректировки вносятся к стоимости зданий. В процессе корректировки Оценщик вносил следующие виды поправок:

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 в июле 2019г., что приближено к дате оценки.

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. 11-38 Отчета.

Корректировка на месторасположение. Месторасположение объекта недвижимости определяется земельным участком, и поскольку стоимость земли была вычтена из аналогов (в зависимости от зоны их расположения), фактор месторасположения учтен при корректировке на земельный участок, следовательно, поправка равна 1.

Корректировка на красную линию определяется согласно табл. 11-41 раздел 11 Отчета. Данная корректировка применялась лишь для аналога №1 при расчете офисных зданий, и составила 1,27 (=1/0,79).

Корректировка на физическое состояние применялась как отношение объектов в различном техническом состоянии в соответствии с данными, приведенными в табл. 11-42 Отчета и составила:

- 0,92 (хорошее/отличное),
- 0,815 (=0,75/0,92 удовлетворительное/хорошее),
- 0,75 (удовлетворительное/отличное),
- 0,51 (= 0,38/0,75 условно-удовлетворительное/ удовлетворительное),
- 0,413 (=0,38//0,92 условно-удовлетворительное/хорошее).

Корректировка на вид (уровень) отделки применялась для офисных и офисно-торговых зданий и определялась в соответствии с табл. 11-43 раздела 11 Отчета и составила:

- 1,07 (отношение объекта с улучшенной отделкой к объекту с простой отделкой),
- 0,93 (=1/1,07 – обратная поправка – простая / улучшенная),
- 0,85 (=1/1,17 – простая / высококачественная),
- 0,84 (=0,9/1,07 – требует ремонта/ улучшенная),
- 0,77 (=0,9/1,17 - требует ремонта/ высококачественная).

Корректировка на площадь определялась согласно табл. 11-39 для офисно-торговой недвижимости и табл. 11-40 для производственно-складской.

Корректировка на материал стен принималась только для производственно-складских объектов в соответствии с табл. 11-46 Отчета и составила 1,28 (=1/0,78) для аналога №1, поскольку он, в отличие от объектов оценки, построен из сэндвич-панелей. Для остальных аналогов поправка равна 1, т.к. все объекты кирпичные, также, как и оцениваемые объекты.

Корректировка на наличие/ отсутствие инженерных коммуникаций принималась также только для производственно-складских объектов. Все объекты-аналоги обеспечены всеми инженерными коммуникациями (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация). Все оцениваемые объекты производственно-складского назначения, за исключением объектов по ул. Горьковское шоссе, являются холодными и обеспечены лишь электричеством. Согласно данным, приведенным в табл. 11-45 разд. 11 Отчета, отношение цены неотапливаемого (холодного) объекта к цене объекта с отоплением равно 0,7, поправка на отсутствие водоснабжения и канализации равна 0,9. Таким образом, общая корректировка на отсутствие коммуникаций для всех аналогов составит 0,63 (=0,7*0,9).

В складах по ул. Горьковское шоссе инженерные коммуникации полностью отсутствуют, в т.ч. электричество, общая корректировка для них составит 0,59 (=0,7*0,9*0,93).

Корректировка на этаж применялась только для помещений производственного корпуса №10 по ул. Сибирский тракт. Оцениваемые помещения расположены в надстройке над третьим этажом производственного здания, в соответствии с табл. 11-44 поправка для них составляет 0,86.

Также, при расчете стоимости помещений производственного корпуса №10 по ул. Сибирский тракт была применена к**орректировка на тип объекта** в размере 0,88, поскольку оцениваемые объекты являются встроенными помещениями в отличие от аналогов, являющихся отдельно-стоящими зданиями. Данная поправка определялась на основании информации, приведенной в исследовании Ассоциации «Статриэлт»:

Таблица 14.1-26

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	**1,00**	0,92	1,02	**0,97**	0,90	1,00	**0,95**
Складские и производственные здания и помещения	**1,00**	0,87	1,03	**0,95**	0,81	0,95	**0,88**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1804-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

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%.

Подробное описание объектов-аналогов представлено в разделе 11.4 Отчета. Результаты расчетов стоимости 1 кв.м помещений согласно назначения представлены ниже.

Таблица 14.1-27 Расчет стоимости коммерческих зданий (площадь более 3000 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Тип объекта	Офисно-торговое здание без земельного участка	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Советский район, ул.Сиб.тракт, 34; Кировский район, ул. К. Цеткин, 8/27; Московский район, ул. Васильченко	г. Казань, Советский район, ул. Зур Урам, 1а	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	г. Казань, Приволжский район, ул. Лебедева, 1	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 3
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь строений, кв. м	6595,8; 10360,2; 6337,2	1 724,7	6 740,2	3 389,2	4 814,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	3 600,0	5 913,0	1791,22	10 100
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	внутриквартально	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/ физ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./удовлетв.	простая/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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	67 000 000	150 000 000	81 680 040	145 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	38 847	22 255	24 100	30 120
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	9 036	9 036	6 674	6 674
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	32 529 698	53 430 029	11 955 454	67 412 202
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	19 986	14 327	20 573	16 117
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/2-h_etazhnoe_zdanie_1724.7_m_ul_zur_uram_1688278029	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_6740.2_m_gotovyy_biznes_1780903080	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3389.2_m_1505596195	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4814_m_1412986584
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	18 987	13 611	19 544	15 311
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	18 987	13 611	19 544	15 311
На площадь	X	**0,97**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	18 417	13 611	19 544	15 311
На красную линию	X	**1,27**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	23 313	13 611	19 544	15 311
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	23 313	13 611	19 544	15 311
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,07**
Скорректированная цена	X	23 313	13 611	19 544	16 383
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	18 213			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	15 177			

Таблица 14.1-28 Расчет стоимости коммерческих зданий (площадь более 1500 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Тип объекта	Офисно-торговое здание без земельного участка	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Советский район, ул.Сиб.тракт, 34; Приволжский район, ул. Кулагина, 10	г. Казань, Советский район, ул. Зур Урам, 1а	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	г. Казань, Приволжский район, ул. Лебедева, 1	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 3
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь строений, кв. м	1612,9; 1825,3	1 724,7	6 740,2	3 389,2	4 814,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	3 600,0	5 913,0	1791,22	10 100
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	внутриквартально	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/ физ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./удовлетв.	простая/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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	67 000 000	150 000 000	81 680 040	145 000 000

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	38 847	22 255	24 100	30 120
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	9 036	9 036	6 674	6 674
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	32 529 698	53 430 029	11 955 454	67 412 202
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	19 986	14 327	20 573	16 117
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/2-h_etazhnoe_zdanie_1724.7_m_ul_zur_uram_1688278029	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_6740.2_m_gotovyy_biznes_1780903080	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3389.2_m_1505596195	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4814_m_1412986584
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	18 987	13 611	19 544	15 311
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	18 987	13 611	19 544	15 311
На площадь	X	**1,00**	**1,04**	**1,04**	**1,04**
Скорректированная цена	X	18 987	14 156	20 326	15 924
На красную линию	X	**1,27**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	24 034	14 156	20 326	15 924
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	24 034	14 156	20 326	15 924
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,07**
Скорректированная цена	X	24 034	14 156	20 326	17 038
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	18 888			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	15 740			

Таблица 14.1-29 Расчет стоимости коммерческих зданий (площадь менее 1500 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Тип объекта	Офисно-торговое здание без земельного участка	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Советский район, ул.Сиб.тракт, 34	г. Казань, Советский район, ул. Зур Урам, 1а	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	г. Казань, Приволжский район, ул. Лебедева, 1	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 3
Зона расположения	смешанная застройка	жилая застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь строений, кв. м	852,5	1 724,7	6 740,2	3 389,2	4 814,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	3 600,0	5 913,0	1791,22	10 100
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	+	+	+	+	+
Выход на красную линию	1 линия	внутриквартально	1 линия	1 линия	1 линия
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/ физ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./удовлетв.	простая/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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	67 000 000	150 000 000	81 680 040	145 000 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	38 847	22 255	24 100	30 120
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	9 036	9 036	6 674	6 674
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	32 529 698	53 430 029	11 955 454	67 412 202
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	19 986	14 327	20 573	16 117
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/2-h_etazhnoe_zdanie_1724.7_m_ul_zur_uram_1688278029	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_6740.2_m_gotovyy_biznes_1780903080	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3389.2_m_1505596195	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4814_m_1412986584
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 986	14 327	20 573	16 117

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	18 987	13 611	19 544	15 311
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	18 987	13 611	19 544	15 311
На площадь	X	**1,07**	**1,11**	**1,11**	**1,11**
Скорректированная цена	X	20 316	15 108	21 694	16 995
На красную линию	X	**1,27**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 716	15 108	21 694	16 995
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	25 716	15 108	21 694	16 995
На вид отделки	X	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**1,00**
Скорректированная цена	X	24 034	14 120	20 275	16 995
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	18 856			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	15 713			

Таблица 14.1-30 Расчет стоимости коммерческих зданий в центре города

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Тип объекта	Офисно-торговое здание без земельного участка	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Лево-Булачная, 24	г. Казань, Вахитовский район, ул. Островского, 57	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Островского, 34	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Петербургская, 35
Зона расположения	центр	исторический центр	исторический центр	исторический центр	исторический центр
Площадь строений, кв. м	2 577,4	918,0	1 617,2	883,1	2 010,9
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	436,0	1 110,0	411,0	1 900
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	аренда	аренда на 5 лет
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/ физ. состояние зданий	требуется ремонт/ удовлетв.	высококачественная/ хорошее	высококачественная/ отличное	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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	48 000 000	120 000 000	52 000 000	111 823 729
Цена предложения за 1 кв. м объ-	X	52 288	74 202	58 883	55 609

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
екта, руб.					
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	17 382	17 382	14 775	14 775
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	7 578 754	19 294 535	6 072 564	28 072 680
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	44 032	62 271	52 007	41 649
Источник информации	X	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/156747476/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_16172_m_ul_ostrovskogo_57_1260428244	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190447370/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204898470/
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	41 830	59 158	49 407	39 566
На месторасположение	X	**1,0**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	41 830	59 158	49 407	39 566
На площадь	X	**0,87**	**1,00**	**0,87**	**1,00**
Скорректированная цена	X	36 392	59 158	42 984	39 566
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	36 392	59 158	42 984	39 566
На физическое состояние здания	X	**0,815**	**0,750**	**0,815**	**0,815**
Скорректированная цена	X	29 668	44 368	35 041	32 255
На вид отделки	X	**0,77**	**0,77**	**0,84**	**0,84**
Скорректированная цена	X	22 821	34 130	29 474	27 130
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	28 389			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	23 657			

Таблица 14.1-31 Расчет стоимости коммерческих зданий в центре города

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Тип объекта	Офисно-торговое здание без земельного участка	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком	Офисное здание с земельным участком	Офисно-торговое здание с земельным участком
Место нахождения	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Лево-Булачная, 24	г. Казань, Вахитовский район, ул. Островского, 57	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Островского, 34	г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Петербургская, 35
Зона расположения	центр	исторический центр	исторический центр	исторический центр	исторический центр
Площадь строений, кв. м	2 169,3	918,0	1 617,2	883,1	2 010,9
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	436,0	1 110,0	411,0	1 900
Вид права на зем. участок	-	собственность	собственность	аренда	аренда на 5 лет
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/ физ. состояние зданий	простая/ хорошее	высококачественная/ хорошее	высококачественная/ отличное	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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	48 000 000	120 000 000	52 000 000	111 823 729
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	52 288	74 202	58 883	55 609
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	17 382	17 382	14 775	14 775
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	7 578 754	19 294 535	6 072 564	28 072 680
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	44 032	62 271	52 007	41 649
Источник информации	X	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/156747476/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_tsentr_16172_m_ul_ostrovskogo_57_1260428244	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/190447370/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/204898470/
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права (здания)	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	44 032	62 271	52 007	41 649

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	41 830	59 158	49 407	39 566
На месторасположение	X	**1,0**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	41 830	59 158	49 407	39 566
На площадь	X	**0,87**	**1,00**	**0,87**	**1,00**
Скорректированная цена	X	36 392	59 158	42 984	39 566
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	36 392	59 158	42 984	39 566
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**0,92**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	36 392	54 425	42 984	39 566
На вид отделки	X	**0,85**	**0,85**	**0,93**	**0,93**
Скорректированная цена	X	31 105	46 517	40 172	36 978
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	38 693			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	32 244			

Таблица 14.1-32 Расчет стоимости производственно-складских зданий

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
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, Московский район, ул. Восстания, 100; Приволжский район, Кулагина, 10	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина	г. Казань, Московский район, ул. Рахимова	г. Казань, Приволжский район, ул. Тульская	г. Казань, Авиастроительный район, ул. Михаила Миля
Зона расположения	смешанная застройка	промзона	промзона	промзона	промзона
Общая площадь, кв. м	605,8; 481,9; 703,2	350,0	1 750,0	200,0	1 730,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	2 500	3 170	229	2 000
Вид права на земельный участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций/ отопления	неотапливаемые/ эл-во	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)
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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Цена предложения объекта-аналога, руб.	X	17 500 000	34 800 000	3 700 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	X	50 000	19 886	18 500	17 168
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	4 313	4 313	4 313	4 313
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	10 782 309	13 671 968	987 660	8 625 848
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	19 193	12 073	13 562	12 182
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1627844232	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203297285/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_200_m_991071520	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	19 193	12 073	13 562	12 182
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На торг	X	**0,925**	**0,925**	**0,925**	**0,925**
Скорректированная цена	X	17 754	11 168	12 545	11 268
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	17 754	11 168	12 545	11 268
На материал стен	X	**1,28**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	22 761	11 168	12 545	11 268
На площадь здания	X	**0,92**	**1,20**	**0,92**	**1,20**
Скорректированная цена	X	20 940	13 401	11 541	13 522
На физическое состояние здания	X	**0,815**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	17 071	13 401	11 541	13 522
На наличие/ отсутствие инж. коммуникаций	X	**0,63**	**0,63**	**0,63**	**0,63**
Скорректированная цена	X	10 755	8 443	7 271	8 519
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	8 747			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	7 289			

Таблица 14.1-33 Расчет стоимости производственно-складских зданий (без электричества)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
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, Кировский район, Горьковское шоссе	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина	г. Казань, Московский район, ул. Рахимова	г. Казань, Приволжский район, ул. Тульская	г. Казань, Авиастроительный район, ул. Михаила Миля
Зона расположения	смешанная застройка	промзона	промзона	промзона	промзона
Общая площадь, кв. м	841,4; 513	350,0	1 750,0	200,0	1 730,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	2 500	3 170	229	2 000
Вид права на земельный участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций/ отопления	неотапливаемые/ инж. комм. отсутствуют	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)
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	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения объекта-аналога, руб.	X	17 500 000	34 800 000	3 700 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	X	50 000	19 886	18 500	17 168
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	4 313	4 313	4 313	4 313
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	10 782 309	13 671 968	987 660	8 625 848
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	19 193	12 073	13 562	12 182
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1627844232	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203297285/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_200_m_991071520	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	19 193	12 073	13 562	12 182
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На торг	X	**0,925**	**0,925**	**0,925**	**0,925**
Скорректированная цена	X	17 754	11 168	12 545	11 268
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	17 754	11 168	12 545	11 268
На материал стен	X	**1,28**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	22 761	11 168	12 545	11 268
На площадь здания	X	**0,92**	**1,20**	**0,92**	**1,20**
Скорректированная цена	X	20 940	13 401	11 541	13 522
На физическое состояние здания	X	**0,815**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	17 071	13 401	11 541	13 522
На наличие/ отсутствие инж. коммуникаций	X	**0,59**	**0,59**	**0,59**	**0,59**
Скорректированная цена	X	10 002	7 852	6 762	7 922
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	8 134			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	6 779			

Таблица 14.1-34 Расчет стоимости производственно-складских помещений надстройки над 3-им этажом произв. здания

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Тип объекта	Встроенные помещения производственно-складского назначения	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, Советский район, ул.Сиб.тракт, 34	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина	г. Казань, Московский район, ул. Рахимова	г. Казань, Приволжский район, ул. Тульская	г. Казань, Авиастроительный район, ул. Михаила Миля
Зона расположения	смешанная застройка	промзона	промзона	промзона	промзона
Общая площадь, кв. м	205,8	350,0	1 750,0	200,0	1 730,0
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	-	2 500	3 170	229	2 000
Вид права на земельный участок	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	условно-удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
Наличие коммуникаций/ отопления	неотапливаемые/ эл-во	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)	отапливаемое/ все инж. комм. (эл-во, вода, канализ.)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет
Этаж / Этажность	Надстройка над 3-им этажом	1	1	1	1
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Цена предложения объекта-аналога, руб.	X	17 500 000	34 800 000	3 700 000	29 700 000
Цена предложения объекта-аналога, руб./кв.м	X	50 000	19 886	18 500	17 168
Стоимость земли для аналогов, руб./кв.м	X	4 313	4 313	4 313	4 313
Стоимость земли для аналогов, руб.	X	10 782 309	13 671 968	987 660	8 625 848
Цена предложения за 1 кв. м здания, руб.	X	19 193	12 073	13 562	12 182
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_1627844232	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203297285/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_200_m_991071520	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	19 193	12 073	13 562	12 182
На условия финансирования	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На условия продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	19 193	12 073	13 562	12 182
На торг	X	**0,925**	**0,925**	**0,925**	**0,925**
Скорректированная цена	X	17 754	11 168	12 545	11 268
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	17 754	11 168	12 545	11 268
На материал стен	X	**1,28**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	22 761	11 168	12 545	11 268
На площадь здания	X	**1,14**	**1,48**	**1,00**	**1,48**
Скорректированная цена	X	25 948	16 528	12 545	16 677
На физическое состояние здания	X	**0,413**	**0,51**	**0,51**	**0,51**
Скорректированная цена	X	10 718	8 374	6 356	8 449
На наличие/ отсутствие инж. коммуникаций	X	**0,63**	**0,63**	**0,63**	**0,63**
Скорректированная цена	X	6 752	5 276	4 004	5 323
На тип объекта	X	**0,88**	**0,88**	**0,88**	**0,88**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	5 942	4 643	3 524	4 684
На этаж	X	**0,86**	**0,86**	**0,86**	**0,86**
Скорректированная цена	X	5 110	3 993	3 030	4 029
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	4 040			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	3 367			

Таблица 14.1-35 Сводный расчет стоимости объектов недвижимости, определенной с использованием сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость объекта (без НДС), руб.
	Сибирский тракт, 34			
	Административное здание корпус №5 (лит. А5), ул. Сибирский тракт, д. 34	**6 595,8**		
1	Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	2 871,7	15 177	43 583 791
2	Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	2 473,2	15 177	37 535 756
3	Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1 250,9	15 177	18 984 909
	Административный корпус №5-11 (лит. А5-11), ул. Сибирский тракт, д. 34	**1 612,9**		
4	Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	534,9	15 740	8 419 326
5	Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1 078,0	15 740	16 967 720
6	Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	852,5	15 713	13 395 333
7	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	11,2	-	-
	Нежилые помещения корпуса №10 (лит. А10, а10', а10", а10"'), ул. Сибирский тракт, 34	**205,8**		
8	Нежилое помещение, общая площадь 58,8 кв.м, надстроенный этаж №3, пом.1011, кад. № 16:50:050202:147, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10	58,8	3 367	197 980
9	Нежилое помещение, общая площадь 126,9 кв.м, этаж №3, кад. № 16:50:050202:341, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 70/100	126,9	3 367	427 272
10	Нежилое помещение, общая площадь 1,5 кв.м, этаж №3, пом. 2, кад. № 16:50:050202:270, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 89/100	1,5	3 367	5 051
11	Нежилое помещение, общая площадь 18,6 кв.м, надстройка над 3-этажом, кад. № 16:50:050202:288, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 1/2	18,6	3 367	62 626
	г. Казань, ул. Васильченко, 1			
	Часть встроенного нежилого помещения в здании №153 (Административный и лабораторный корпус) (лит. А), г.Казань, ул. Васильченко, 1	**10 360,2**		
12	Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	6 292,5	15 177	95 501 273
13	Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	1 721,7	15 177	26 130 241
14	Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	2 346,0	15 177	35 605 242
	г. Казань, ул. Восстания, 100			
15	Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	605,8	7 289	4 415 676
16	Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	12 539,1	-	-
17	Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	481,9	7 289	3 512 569

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Стоимость 1 кв.м, руб.	Стоимость объекта (без НДС), руб.
18	Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	2 677,5	-	-
	г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27			
19	Нежилое здание (административно-бытовой корпус), общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	6 337,2	15 177	96 179 684
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10			
20	Нежилое здание (административное здание), общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	1 825,3	15 740	28 730 222
21	Нежилое помещение, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	703,2	7 289	5 125 625
	г. Казань, ул. Халитова, 2			
22	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2	6,5	-	-
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе			
23	Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	332,3	-	-
24	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	841,4	6 779	5 703 851
25	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	513,0	6 779	3 477 627
	г. Казань, с. Салмачи			
26	Нежилое здание (насосная), общая площадь 8,9 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:9650, РТ, г. Казань, с. Салмачи	8,9	-	-
	г. Казань, ул. Нариманова, 40			
27	Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	2 577,4	23 657	60 973 552
28	Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	2 169,3	32 244	69 946 909
	Итого:			**574 882 234**

14.2 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 сборников КО-ИНВЕСТ полной стоимости воспроизводства (замещения) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{ПВС} = \text{УС_баз} \times \text{ОБ} \times К_{тер} \times К_{инфл} \times \text{ПП}, \quad (1)$$

где:

УС_баз - базисный стоимостной показатель - стоимость строительства на единицу измерения (объёма, площади или др.) в ценах на 01.01.2016г. для сборников «Общественные здания-2016», «Промышленные здания-2016», «Благоустройство территорий-2016»;

ОБ - единица измерения (строительный объём, площадь, длина, количество или другой параметр);

$К_{тер}$ – территориальный коэффициент (ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел 8.2);

$К_{инфл}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве последаты издания справочника, рассчитывается по формуле: К_инфл. = $И_{д.о.}$ / $И_{спр}$, где $И_{д.о.}$ и $И_{спр}$– индексы цен соответственно на дату проведения оценки и на дату показателей справочника (ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2);

ПП – прибыль предпринимателя.

При использовании сборников Ко-Инвест, коэффициенты перевода стоимости из цен сборника на дату оценки определяются в соответствии с классом конструктивной системы оцениваемых объектов. Так, дифференцированные коэффициенты составили (без НДС):

Таблица 14.2-1 Определение дифференцированных коэффициентов перевода стоимости

Класс конструктивной системы	Сводный индекс перевода цен из 01.01.2016 на дату оценки (*гр.3*гр.4*гр.5*)	Индекс перевода цен из 01.01.2016 на 01.04.2019г. (разд. 2.2 «Индексы цен в строительстве» №94, январь 2016г., №107, апрель 2019г.)	Региональный коэффициент (разд. 8.2 «Индексы цен в строительстве» №107, апрель 2019г.)	Индекс перевода цен из 01.04.2019г. к августу 2019г. (разд. 2.1 «Индексы цен в строительстве» №107, апрель 2019г.)
1	*2*	*3*	*4*	*5*
КС-1	**1,014**	**1,177** (=156,636/133,131)	**0,857**	**1,005** (=8,524/8,479)
КС-2	**1,046**	**1,27** (=226,641/178,422)	**0,819**	**1,005** (=8,524/8,479)
КС-4	**1,02**	**1,247** (=223,9/179,484)	**0,813**	**1,005** (=8,524/8,479)
КС-12	**1,001**	**1,219** (=201,484/165,348)	**0,817**	**1,005** (=8,524/8,479)

Поправка на объем принималась для административного корпуса №5 по ул. Сибирский тракт, 34 и для административного корпуса №153 по ул. Васильченко,1, которая определяется на основании данных, приведенных в разделе 1 «Рекомендации по использованию» сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания 2016».

Таблица 14.2-2 Определение поправочного коэффициента на разницу в площади/объеме

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Прибыль предпринимателя принимается на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» и составляет 9% для административных зданий и 5% для зданий производственного назначения.

Таблица 14.2-3 Прибыль предпринимателя для недвижимости

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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) Госгражданстроя. 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 14.2-4 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№ п/п	Наименование	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 в ценах на дату сборника; в руб.	Ко-Инвест №таб.	Класс конструктивной системы	Дифф. коэффициент в цены на дату оценки	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога (табл.9-3)	Поправ. коэфф. на объем	Прибыль предпринимателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Физический износ (табл.9-3) %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство объекта оценки с учетом износа, руб.
	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34												
	Административное здание корпус №5 (лит. А5), ул. Сибирский тракт, д. 34	32 650	8 528,0	Общественные здания 2016, ruО3.03.000.0054	КС-1	1,014	0,87	0,87	1,09	232 400 975	36,7	85 300 231	147 100 744
	общая площадь здания, кв.м/ ст оимост ь 1 кв.м	***7320,8***	***20 093,5***										
	в т ом числе:												
1	Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	2 871,7	20 093,5										57 702 602
2	Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	2 473,2	20 093,5										49 695 328
3	Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1 250,9	20 093,5										25 135 002
	Административный корпус №5-11 (лит. А5-11), ул. Сибирский тракт, д. 34	7 304	7 466,0	Общественные здания 2016, ruО3.03.000.0006	КС-1	1,014	0,88	1,00	1,09	53 202 001	40,4	21 500 417	31 701 584
	общая площадь здания, кв.м/ ст оимост ь 1 кв.м	***1 612,9***	***19 655,0***										
	в т ом числе:												
4	Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	534,9	19 655,0										10 513 471
5	Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1 078,0	19 655,0										21 188 113
6	Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	3 449	7 466,0	Общественные здания 2016, ruО3.03.000.0006	КС-1	1,014	0,88	1,00	1,09	25 122 358	35,8	8 996 251	16 126 107
7	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	57	5 191,0	Благоустройство территорий, 2016, ruБ3.02.010.0004	КС-1	1,014	0,92	1,00	1,05	291 866	48,0	140 064	151 802

№ п/п	Наименование	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 в ценах на дату сборника; в руб.	Ко-Инвест №таб.	Класс конструктивной системы	Дифф. коэффициент в цены на дату оценки	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога (табл.9-3)	Поправ. коэфф. на объем	Прибыль предпринимателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Физический износ (табл.9-3) %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство объекта оценки с учетом износа, руб.
	Нежилые помещения корпуса №10 (лит. А10, а10', а10", а10"'), ул. Сибирский тракт, 34	37 952	2181,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.19.000.0059	КС-1	1,014	0,85	1,00	1,05	74 866 646	52,1	39 019 107	35 847 538
	общая площадь здания, кв.м/ ст оимост ь 1 кв.м	***6 960,6***	***5 150,1***										
	в т ом числе:												
8	Нежилое помещение, общая площадь 58,8 кв.м, надстроенный этаж №3, пом.1011, кад. № 16:50:050202:147, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10	58,8	5 150,1										302 824
9	Нежилое помещение, общая площадь 126,9 кв.м, этаж №3, кад. № 16:50:050202:341, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 70/100	126,9	5 150,1										653 543
10	Нежилое помещение, общая площадь 1,5 кв.м, этаж №3, пом. 2, кад. № 16:50:050202:270, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 89/100	1,5	5 150,1										7 725
11	Нежилое помещение, общая площадь 18,6 кв.м, надстройка над 3-этажом, кад. № 16:50:050202:288, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 1/2	18,6	5 150,1										95 791
	г. Казань, ул. Васильченко, 1												
	Часть встроенного нежилого помещения в здании №153 (Административный и лабораторный корпус) (лит. А), г.Казань, ул. Васильченко, 1	38 574	8 528,0	Общественные здания 2016, ruO3.03.000.0054	КС-1	1,014	0,79	0,87	1,09	250 092 813	40,6	101 554 947	148 537 866
	общая площадь здания, кв.м/ ст оимост ь 1 кв.м	***10 360,2***	***14 337,4***										
	в т ом числе:												
12	Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	6 292,5	14 337,4										90 217 807
13	Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	1 721,7	14 337,4										24 684 624

№ п/п	Наименование	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 в ценах на дату сборника; в руб.	Ко-Инвест №таб.	Класс конструктивной системы	Дифф. коэффициент в цены на дату оценки	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога (табл.9-3)	Поправ. коэфф. на объем	Прибыль предпринимателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Физический износ (табл.9-3) %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство объекта оценки с учетом износа, руб.
14	Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	2 346,0	14 337,4										33 635 435
	г. Казань, ул. Восстания, 100												
15	Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	3 563	2 884,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.19.000.0057	КС-1	1,014	0,69	1,00	1,05	7 546 429	48,3	3 647 441	3 898 988
16	Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	70 560	1 484,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.07.000.0257	КС-1	1,014	0,71	1,00	1,05	79 139 500	76,8	60 749 402	18 390 098
17	Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	2 670	3 147,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.19.000.0056	КС-1	1,014	0,69	1,00	1,05	6 192 220	41,6	2 577 498	3 614 722
18	Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	12 254	2 965,0	Промышленные здания 2015, ru. ПЗ.18.000.0003	КС-1	1,014	0,54	1,00	1,05	20 936 406	70,5	14 770 337	6 166 069
	г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27												
19	Нежилое здание (административно-бытовой корпус), общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	23 190	8 398,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.04.000.0251	КС-4	1,020	0,74	1,00	1,09	160 941 648	40,9	65 862 491	95 079 157
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10												
20	Нежилое здание (административное здание), общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181, РТ, г. Казань, ул. В. Кулагина, д.10	8 096	7 466,0	Общественные здания 2016, ruО3.03.000.0006	КС-1	1,014	0,87	1,00	1,09	58 089 335	39,9	23 201 006	34 888 329
	Профилакторий ТО-2 карбюраторных машин (лит.В)	6 674	3 597,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.19.000.0067	КС-2	1,046	0,77	1,00	1,05	20 304 497	36,5	7 412 644	12 891 853
	общая площадь здания, кв.м/ ст оимост ь 1 кв.м	***1 158,9***	***11 124,2***										
	в т ом числе:												
21	Нежилое помещение, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	703,2	11 124,2										7 822 548

№ п/п	Наименование	Кол-во ед.изм. м3, м2	Цена 1м3 в ценах на дату сборника; в руб.	Ко-Инвест №таб.	Класс конструктивной системы	Дифф. коэффициент в цены на дату оценки	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога (табл.9-3)	Поправ. коэфф. на объем	Прибыль предпринимателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Физический износ (табл.9-3) %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство объекта оценки с учетом износа, руб.
	г. Казань, ул. Халитова, 2												
22	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2	33	5 191,0	Благоустройство территорий, 2016, ruБ3.02.010.0004	КС-1	1,014	0,92	1,00	1,05	168 654	51,7	87 260	81 394
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе												
23	Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	332,3	2 651,0	Благоустройство территорий, 2016, ruБ3.08.003.0015	КС-12	1,001	1,00	1,00	1,05	925 746	50,0	462 873	462 873
24	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	7 155	1484,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.07.000.0257	КС-1	1,014	0,66	1,00	1,05	7 461 057	50,2	3 748 724	3 712 334
25	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	3 349	1484,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.07.000.0257	КС-1	1,014	0,56	1,00	1,05	2 963 285	67,0	1 984 428	978 857
	г. Казань, с. Салмачи												
26	Нежилое здание (насосная), общая площадь 8,9 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:9650, РТ, г. Казань, с. Салмачи	27	4 639,0	Промышленные здания 2016, ru. ПЗ.19.000.0036	КС-1	1,014	0,17	1,00	1,05	22 344	60,0	13 406	8 938
	г. Казань, ул. Нариманова, 40												
27	Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	9 960	8 816,0	Общественные здания 2016, ruО3.08.000.0041	КС-1	1,014	0,91	1,00	1,09	88 295 496	37,1	32 794 777	55 500 719
28	Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	8 916	8 816,0	Общественные здания 2016, ruО3.08.000.0041	КС-1	1,014	0,91	1,00	1,09	79 040 426	34,5	27 273 767	51 766 659
	Итого:												**612 481 860**

14.3 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами – метод **прямой капитализации,** метод **дисконтированных денежных потоков** (ДДП) или **метод капитализации по расчетным моделям**.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

Для оценки стоимости с использованием техники прямой капитализации применяется формула:

Стоимость = ЧОД / R, **(2)**

где ЧОД – чистый операционный доход;

R – Ставка капитализации.

В рамках метода прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод ДДП заключается:

- *в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;*
- *в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;*
- *в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.*

Метод дисконтирования денежных доходов используется в случае оценки имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных доходов в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков по норме отдачи переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования. Данный метод базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенные инвестиции.

Для оценки стоимости с использованием метода дисконтирования денежных потоков применяется формула:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{ЧОДt}{(1+r)^t} + \frac{Vp}{(1+r)^n}, \quad (3)$$

где PV - текущая стоимость;

$ЧОДt$ – денежный поток периода t;

r – Ставка дисконтирования денежного потока периода t;

Vp – стоимость реверсии.

Стоимость реверсии определяется путем капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, и прибавляется к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна сумме текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости (реверсии).

Рекомендуется следующий порядок расчетов:

- *устанавливается величина чистого дохода от эксплуатации объекта оценки в расчете на год;*
- *определяется оставшийся срок экономической жизни объекта оценки либо срок эксплуатации объекта до его перепродажи (реверсии). В сложившейся экономической ситуации более предпочтительным является проведение расчетов на основе предполагаемого срока до перепродажи - как правило, от 3-х до 5 лет;*
- *определение величины чистого дохода по каждому году в течение предполагаемого срока эксплуатации объекта оценки до перепродажи либо до конца экономической жизни (если расчет ведется по данному варианту);*
- *определение ставки дисконта;*
- *дисконтирование потока чистых доходов за срок эксплуатации с использованием соответствующих значений фактора текущей стоимости денежной единицы (применение фактора текущей стоимости аннуитета невозможно, т.к. значения доходов меняются ежегодно);*
- *расчет стоимости перепродажи (реверсии) объекта оценки.*
- *Определение стоимости объекта путем сложения дисконтированного денежного потока и стоимости перепродажи объекта оценки.*

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

$$\textbf{Стоимость} = \frac{\textbf{ЧОД} \times (1+g_a)}{R}, \qquad (4)$$

где ЧОД – чистый операционный доход, полученный в текущем году;

g_a – темп роста арендной ставки, прогнозируемый на первый прогнозный год;

R – ставка капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

В связи со способностью регенерировать постоянный поток доходов в течение определенного периода, а также неточностью прогнозирования темпов роста доходов от аренды недвижимости, оценщик счел применение метода прямой капитализации наиболее применимым в данной ситуации.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.

- Капитализация (дисконтирование) доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

РАСЧЕТ ЧОД ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Определяется ПВД (потенциальный валовой доход).

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов.

$$\mathbf{ПВД = S_{ком.} * C_{год}} \qquad \mathbf{(5)}$$

где $\mathbf{S_{ком.}}$ – коммерческая площадь здания или помещения (определяется согласно технической документации);

$\mathbf{C_{год}}$ – годовая арендная ставка.

Наиболее эффективным использованием объектов недвижимости является передача их в аренду. Чистый операционный доход (стабилизированный доход) от сдачи объектов недвижимости в аренду был рассчитан на основании анализа месячных ставок арендной платы по объектам недвижимости наиболее близким по своим характеристикам к оцениваемому объекту, потерь и операционных расходов.

При подборе аналогов использовались предложения о сдаче в аренду, опубликованные на сайтах http://www.avito.ru/, http://www.domofond.ru/, https://kazan.cian.ru/.

В ходе анализа к арендным ставкам были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе оценки Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на дату предложения;
- на место расположения (престижность района, расположение относительно красной линии);
- на назначение;
- на коммуникации;
- на вид отделки;
- на физическое состояние здания;
- на этаж;
- на площадь;
- на торг.

Все корректировки вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на дату предложения равна единице, поскольку все объекты-аналоги предлагаются к аренде в июле 2019г., что приближено к дате оценки.

Корректировка на месторасположение. При изучении местоположения объектов было выявлено следующее: все аналоги расположены в районах, приближенных по характеристикам к районам расположения оцениваемых объектов. В связи с чем, поправка на местоположение принята равной 1.

Корректировка на красную линию принимается для объектов коммерческого назначения и определяется согласно табл. 11-41 раздел 11 Отчета. В данном случае корректировка равна 1, т.к. все объекты-аналоги расположены на 1 линии, также как и объекты оценки.

Корректировка на назначение равна единице для всех объектов, т.к. аналоги подбирались с учетом сходства по назначению.

Корректировка на физическое состояние применялась как отношение объектов в различном техническом состоянии в соответствии с данными, приведенными в табл. 11-42 Отчета и составила 0,815 (=0,75/0,92 удовлетворительное/хорошее) для здания по ул. Нариманова, 40 (2577,4 кв.м), которое находится в удовлетворительном состоянии в отличие от ана-

логов в хорошем состоянии. Также поправка применялась для помещений производственного корпуса №10 по ул. Сибирский тракт, 34, которые находятся в условно-удовлетворительном состоянии в отличие от аналогов в удовлетворительном состоянии в размере 0,51 (= 0,38/0,75). Для остальных объектов поправка равна 1, т.к. все объекты находятся в аналогичном техническом состоянии.

Корректировка на вид (уровень) отделки применялась для офисных и офисно-торговых помещений и определялась в соответствии с табл. 11-43 раздела 11 Отчета. Размер корректировки составил 0,93 (=1/1,07 – простая / улучшенная) и 1,11 (=1/0,9 – простая / черновая), в остальных случаях поправка равна 1, т.к. объекты имеют подобную отделку.

Корректировка на наличие/ отсутствие инженерных коммуникаций принималась только для производственно-складских объектов. Все объекты-аналоги в данном случае подбирались «холодные», т.е. без отопления, также как и оцениваемые объекты, поэтому поправка равна 1 для всех объектов, за исключением объектов по ул. Горьковское шоссе. Для складов по ул. Горьковское шоссе инженерные коммуникации полностью отсутствуют, поэтому для них применялась поправка на отсутствие электричества. Согласно данным, приведенным в табл. 11-45 разд. 11 Отчета, поправка составляет 0,93.

Корректировка на этаж применялась только для помещений производственного корпуса №10 по ул. Сибирский тракт. Оцениваемые помещения расположены в надстройке над третьим этажом производственного здания, в соответствии с табл. 11-44 поправка для них составляет 0,89. В остальных случаях поправка равна 1, т.к. для оцениваемых объектов подбирались аналоги той же этажности.

Корректировка на площадь. В данном случае при расчете арендной ставки поправка принимается равной 1, поскольку в аренду можно сдать любую площадь, хоть одну комнату, хоть этаж целиком. К тому же, распространена практика дробления больших площадей на более мелкие, по желанию арендатора.

Корректировка на торг. Данная корректировка принималась на основании информации, приведенной в табл. 11-38 Отчета и составила 0,95 для объектов коммерческого назначения и 0,94 для объектов производственно-складского назначения.

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью метода попарных сравнений, 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 арендные ставки были очищены от НДС в размере 20%.

Подробное описание характеристик объектов-аналогов представлено в разделе 11.4 Отчета. Расчет рыночных арендных ставок приведен в нижеследующих таблицах.

Таблица 14.3-1 Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений, Советский район, Сибирский тракт, 34; Кировский район, ул. К. Цеткин, 8/27; Московский район, ул. Васильченко, Приволжский район, ул. Кулагина, 10

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов									
Место нахождения	г. Казань	г. Казань, Советский район, пр. Победы, 206	г. Казань, Советский район, ул. Ак. Арбузова, 6а	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 9	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 52	г. Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	г. Казань, Кировский район, ул. Клары Цеткин	г. Казань, Московский р-н, ул. Васильченко	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	жилая застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Площадь, кв. м	разные	18,0	60,0	100,0	36,0	194,0	99,3	57,8	400,0
Этаж	разные	1	цоколь	2	2	1	2	2	2
Назначение	помещения под офис	офис	свободное назначение	офис	офис	свободное назначение	офис	офис	офис или свободное назначение
Отделка/ Физическ. состояние зданий	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	простая/хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее	улучшен./хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	500	450	420	400	400	500	440	400
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_100_m_pervaya_liniya_vse_vklyucheno_1347608116	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/205138195/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/208116127/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_36_m_po_ul_tehnicheskaya_52_1158204931	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/202251057/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_99_m_1552011172	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/186983970/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/200246112/
2. Корректировки цен предложений									
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	500	450	420	400	400	500	440	400
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	500	450	420	400	400	500	440	400
На условия сделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	500	450	420	400	400	500	440	400

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
На дату предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	500	450	420	400	400	500	440	400
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
На назначение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	475	428	399	380	380	475	418	380
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	417							
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	347							

Таблица 14.3-2 Расчет рыночной арендной ставки для производственно-складских помещений

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог					
		1	2	3	4	5	6
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов							
Место нахождения	г. Казань, Московский район, ул. Васильченко; Приволжский район, ул. Кулагина, 10	г. Казань, Приволжский район, ул. Складская	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 9	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 2	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь, кв. м	разные	1 500,0	330,0	430,0	432,0	1 000,0	147,0
Назначение	производственно-складское	склад	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	склад	производственно-складское
Коммуникации	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Физическое состояние зданий	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	216	212	228	215	200	200
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_m_1684239790	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189976755/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_holodnoe_proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1241642442	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/212885975/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/208649454/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197521792/
2. Корректировки цен предложений							
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На условия сделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На дату предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог					
		1	2	3	4	5	6
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На назначение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	199					
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	166					

Таблица 14.3-3 Расчет рыночной арендной ставки для производственно-складских помещений (без электричества)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог					
		1	2	3	4	5	6
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов							
Место нахождения	г. Казань, Кировский район, Горьковское шоссе	г. Казань, Приволжский район, ул. Складская	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 9	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 2	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь, кв. м	разные	1 500,0	330,0	430,0	432,0	1 000,0	147,0
Назначение	производственно-складское	склад	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	склад	производственно-складское
Коммуникации	неотапливаемые/ инж. комм. отсутствуют	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Физическое состояние зданий	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог					
		1	2	3	4	5	6
Дата предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	216	212	228	215	200	200
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_m_1684239790	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189976755/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_holodnoe_proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1241642442	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/212885975/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/208649454/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197521792/
2. Корректировки цен предложений							
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На условия сделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На дату предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На назначение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	185					
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	154					

Таблица 14.3-4 Расчет рыночной арендной ставки для производственно-складских помещений надстройки над 3-им этажом произв. здания

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог					
		1	2	3	4	5	6
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов							
Место нахождения	г. Казань, Кировский район, Горьковское шоссе	г. Казань, Приволжский район, ул. Складская	г. Казань, Приволжский район, ул. Кулагина, 9	г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, 2	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
Зона расположения	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка	смешанная застройка
Площадь, кв. м	разные	1 500,0	330,0	430,0	432,0	1 000,0	147,0
Назначение	производственно-складское	склад	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	склад	производственно-складское
Коммуникации	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое	неотапливаемое
Физическое состояние зданий	условно-удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж / Этажность	Надстройка над 3-им этажом	1	1	1	1	1	1
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	216	212	228	215	200	200
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_25_m_1684239790	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189976755/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_holodnoe_proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_1241642442	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/212885975/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/208649454/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197521792/
2. Корректировки цен предложений							
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На условия сделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На дату предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	216	212	228	215	200	200
На торг	X	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**	**0,94**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог					
		1	2	3	4	5	6
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На назначение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	203	199	214	202	188	188
На физическое состояние здания	X	**0,51**	**0,51**	**0,51**	**0,51**	**0,51**	**0,51**
Скорректированная цена	X	103	101	109	102	95	95
На этаж	X	**0,89**	**0,89**	**0,89**	**0,89**	**0,89**	**0,89**
Скорректированная цена	X	92	90	97	91	85	85
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	X	90					
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.	X	75					

Таблица 14.3-5 Расчет рыночной арендной ставки для коммерческих помещений в центре города

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов									
Место нахождения	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, 53	г. Казань, Вахитовский район, ул. Парижской Коммуны, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова/ Татарстан	г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, 4а	г. Казань, Вахитовский район, ул. Парижской Коммуны, 25	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 7	г. Казань, Вахитовский район, ул. Н. Столбова, 2	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, 58
Зона расположения	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Площадь, кв. м	2 169,3	114,0	593,5	103,0	60,0	60,0	23,0	17,0	46,8
Этаж	1-ый этаж - торг.-офисное, 2 и выше - офисы	1	1	1	1	2	2	2,3,4	4
Назначение		торг.-офисное	торг.-офисное	торг.-офисное	торг.-офисное	офис или свободное	офис	офис	офис
Отделка/ Физическ. состояние зданий	простая/ хорошее	улучшен./ хорошее	улучшен./ хорошее	простая/ хорошее	черновая/ хорошее	улучшен./ хорошее	улучшен./ хорошее	улучшен./ хорошее	простая/ хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_114.8_m_1600998475	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/204683860/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297008/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197687687/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/213221393/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1058776367	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_17_m_384528709	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/193262440/
2. Корректировки цен предложений									
На передаваемые права	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На условия финансирования	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На условия сделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На дату предложения	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На торг	X	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	X	950	950	903	855	618	641	618	570
На месторасположение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	950	950	903	855	618	641	618	570
На назначение	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	950	950	903	855	618	641	618	570
На площадь	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	950	950	903	855	618	641	618	570
На красную линию	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	950	950	903	855	618	641	618	570
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	950	950	903	855	618	641	618	570

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
На вид отделки	X	**0,93**	**0,93**	**1,00**	**1,11**	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**1,00**
Скорректированная цена	X	888	888	903	950	577	599	577	570
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		907				581			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.		756				484			

Таблица 14.3-6 Расчет рыночной арендной ставки для коммерческих помещений в центре города

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов									
Место нахождения	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова, 40	г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, 53	г. Казань, Вахитовский район, ул. Парижской Коммуны, 26	г. Казань, Вахитовский район, ул. Нариманова/ Татарстан	г. Казань, Вахитовский район, ул. Сары Садыковой, 4а	г. Казань, Вахитовский район, ул. Парижской Коммуны, 25	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Камала, 7	г. Казань, Вахитовский район, ул. Н. Столбова, 2	г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, 58
Зона расположения	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр	центр
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Площадь, кв. м	2 577,4	114,0	593,5	103,0	60,0	60,0	23,0	17,0	46,8
Этаж	1-ый этаж - торг.-офисное, 2 и выше - офисы	1	1	1	1	2	2	2,3,4	4
Назначение		торг.-офисное	торг.-офисное	торг.-офисное	торг.-офисное	офис или свободное	офис	офис	офис
Отделка/ Физическ. состояние зданий	простая отд. в среднем состоянии/ удовлетв.	улучшен./ хорошее	улучшен./ хорошее	простая/ хорошее	черновая/ хорошее	улучшен./ хорошее	улучшен./ хорошее	улучшен./ хорошее	простая/ хорошее
Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Август 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
Источник информации	X	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_114.8_m_1600998475	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/204683860/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297008/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197687687/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/213221393/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1058776367	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_17_m_384528709	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/193262440/

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог							
		1	2	3	4	5	6	7	8
2. Корректировки цен предложений									
На передаваемые права	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На условия финансирования	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На условия сделки	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На дату предложения	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	1 000	1 000	950	900	650	675	650	600
На торг	Х	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена	Х	950	950	903	855	618	641	618	570
На месторасположение	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	950	950	903	855	618	641	618	570
На назначение	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	950	950	903	855	618	641	618	570
На площадь	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	950	950	903	855	618	641	618	570
На красную линию	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	950	950	903	855	618	641	618	570
На физическое состояние здания	Х	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**
Скорректированная цена	Х	774	774	736	697	503	523	503	465
На вид отделки	Х	**0,93**	**0,93**	**1,00**	**1,11**	**0,93**	**0,93**	**0,93**	**1,00**
Скорректированная цена	Х	724	724	736	774	470	489	470	465
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		739				474			
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без НДС), руб.		616				395			

Таким образом, потенциальный валовый доход (ПВД) текущего года равен произведению арендной ставки и площади объекта оценки.

2. Определяем ЭВД (эффективный валовой доход) – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь.

Потери от незаполняемости связаны с тем, что часть помещений не будет сдана в аренду некоторое время в связи со сменой арендаторов.

ЭВД = ПВД – Потери от недозагрузки, **(6)**

Корректировка на недозагрузку применяется по данным исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт», недозагрузка составляет в среднем 13% для офисных и других общественных помещений и 14% для складских.

Таблица 14.3-7 Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2019г.

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,98	0,88
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,95	0,87
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	0,86
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,93	0,83

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda

3. Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разность эффективного валового дохода и операционных расходов.

$ЧОД = ЭВД – Р_{опер}$, **(7)**

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Операционные расходы могут быть подразделены на постоянные и переменные.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени загруженности объекта (например, налоги). К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности. Для каждого объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, но можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов – это расходы на коммунальные услуги. Однако необходимо учитывать, что данные расходы может нести как арендодатель, так и арендатор, в зависимости от того, включены ли затраты на коммунальные услуги в арендную ставку.

В соответствии с данными, приведенными Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» операционные расходы составляют 28% от ПВД для офисных и общественных помещений, 21% от ПВД для складских помещений.

Таблица 14.3-8 Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2019г.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2019-goda

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Базовая модель расчета коэффициента капитализации как суммы нормы дохода на капитал и нормы возврата капитала является основой разнообразных метод построения коэффициента капитализации. Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

1) метод кумулятивного построения;
2) метод рыночной экстракции.

Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

Данный метод основан на зависимости между величиной ставок дохода и уровнем риска, связанного с теми или иными инвестициями, то есть при переходе от менее рискованных (безрисковых) к более рискованным инвестициям происходит рост ставок дохода путем суммирования всех видов премий за риск.

$$Rн = r + Nвозв, \quad (8)$$

где Rн – коэффициент капитализации для недвижимости;
r – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);
N*возв* – норма возврата капитала.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$r = R_{б/р} + Rs + Rns + Rlik + Rin, \quad (9)$$

где $R_{б/р}$ – базовая (безрисковая) ставка дохода, означающая премию за отказ от текущего потребления в пользу будущего;
Rs - премия за систематические риски;
Rns - премия за несистематические риски;
Rlik - премия за низкую ликвидность;
Rin – премия за инвестиционный менеджмент.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

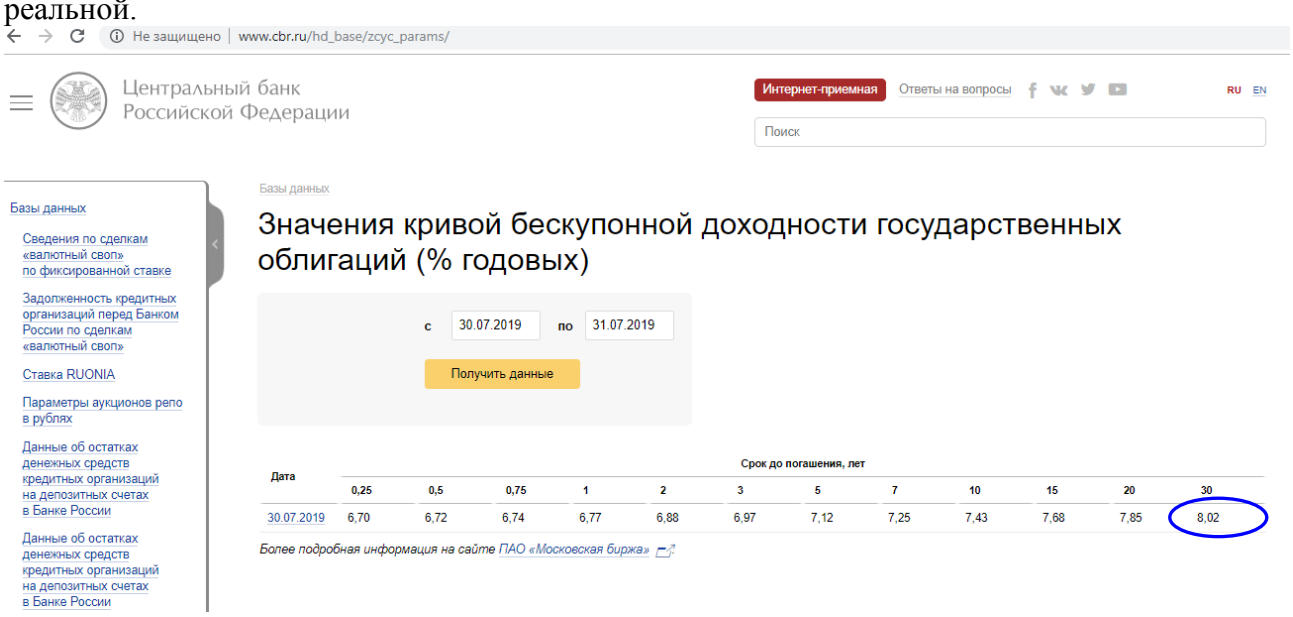


Рисунок 14.3-1 ставки по государственным краткосрочным облигациям (ГКО/ОФЗ)

Безрисковая ставка, принятая на уровне доходности по инвестициям с минимальным риском – государственным краткосрочным облигациям (ГКО/ОФЗ) в размере 8,02% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера

$$\mathbf{1 + R_{б/рном} = (1 + R_{б/рреал})\times (1 + I),} \qquad \mathbf{(10)}$$

где $R_{б/рреал}$ реальная безрисковая ставка;
$R_{б/рном}$ - номинальная безрисковая ставка;
I - общий уровень инфляция.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$\mathbf{R_{б/рреал} = (R_{б/рном} - I),} \qquad \mathbf{(11)}$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Прогноз инфляции на 2019 год от экспертов АКРА составляет 4,20%.

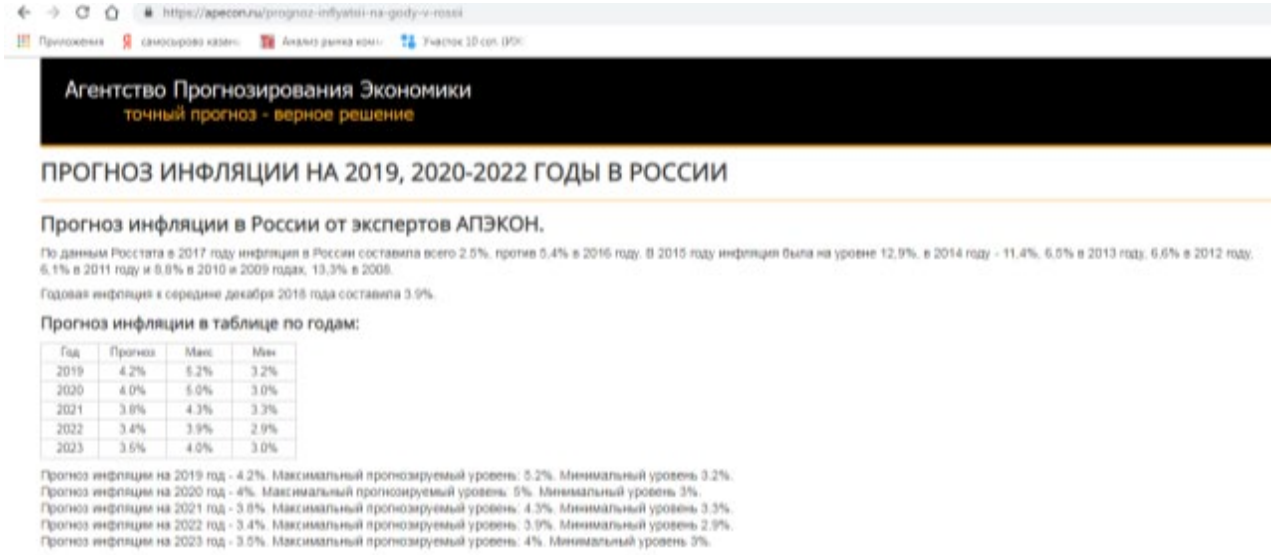


Рисунок 14.3-2 Прогноз инфляции.
Источник https://www.acra-ratings.ru/research/191

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит: ***8,02%-4,20%=3,82%***.

Далее нами была использована классификация рисков вложения в объекты недвижимости, которая подразумевает следующие виды рисков: систематические и несистематические риски. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. В представленном отчете были рассмотрены следующие факторы систематического риска:

- Текущее экономическое состояние региона
- Перспективы развития региона
- Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)
- Перспективы развития отрасли

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. В отчете были определены следующие факторы несистематического риска:

- Местоположение
- Уровень развития инфраструктуры
- Степень физического износа
- Климатические условия
- Транспортная достижимость
- Престижность района
- Перспективы развития территории

Премия за инвестиционный менеджмент предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления оцениваемым объектом, наличия кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможности влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости. В отчете были определены следующие факторы риска инвестиционного менеджмента:

- Риск потерь при сборе арендной платы
- Риск недозагруженности здания
- Качество управления

Величина премии за систематические, несистематические риски и за инвестиционный менеджмент (Rs, Rns, Rim) рассчитывается как средняя арифметическая взвешенная премий за различные факторы систематических, несистематических рисков и рисков инвестиционного менеджмента:

$$Rs, ns, im = \frac{\sum Fi * di}{\sum di}, \qquad \textbf{(12)}$$

где Fi – премия за i-тый фактор, di – вес i-той премии.

Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки относится к факторам несистематического риска. Но рассчитывается она на основе значений предыдущих элементов и учитывает срок экспозиции объекта оценки.

$$Rlik = \frac{Ro * срокэкспоз(мес)}{12 месяцев}, \qquad \textbf{(13)}$$

На основании исследований Ассоциации «СтатРиэлт», средний срок экспозиции для складских помещений в среднем составляет 7 месяцев; для административных помещений – 6 месяцев (см. табл. 11-47 раздел 11.5 Отчета «Анализ ликвидности объекта»).

Норма возврата капитала учитывает возврат инвестированного капитала, поэтому исключается необходимость учета амортизации при прогнозировании доходов. Существует две группы методов расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейного возврата капитала (метод Ринга);
- аннуитетного возврата капитала (метод Инвуда, метод Хоскольда).

Прямолинейный метод используется в том случае, если предполагается, что актив приносит убывающий поток доходов, обратно пропорциональный сроку его владения. Этот метод дает наивысшую норму возврата капитала, так как инвестиции возвращаются за указанный срок полностью.

Годовая норма возврата капитала ***по методу Ринга*** *рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни.*

Аннуитетный метод основан на модели ипотечного кредита, самоамортизируемого с периодическими равновеликими выплатами, включающими погашение основной суммы и

оплату процентов за пользование кредитом. Применение данной модели в оценочной практике предполагает, что за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций. *Формула нормы возврата капитала по методу Инвуда, по которому норма возврата капитала равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям, имеет следующий вид:*

Nвозв.=SFF(n,Y) **(14)**

где **n** – срок владения активом (оставшийся срок экономической жизни),
Y – ставка доходности по инвестициям.

Метод Хоскольда используется в тех случаях, когда маловероятно реинвестирование суммы возврата капитала по той же ставке, что и ставка дохода первоначальных инвестиций, для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке. *Формула нормы возврата капитала по методу Хоскольда, по которому норма возврата капитала равна фактору фонда возмещения при безрисковой ставке процента, что и по инвестициям, имеет следующий вид:*

Nвозв.=SFF(n,Yб), **(15)**

В данном отчете норма возврата капитала рассчитывалась с помощью метода Инвуда. При определении нормы возврата капитала был принят срок экономической жизни (т.е. срок в течение которого предполагается стабильное получение прогнозируемого дохода) – 30 лет для административных зданий и 20 лет для производственно-складских.

Таким образом, норма возврата капитала составила:

- ***0,272%*** для административных зданий $N_{\text{возв}} = \frac{0{,}1416}{(1+0{,}1416)^{30}-1}$

- ***1,004%*** для производственно-складских зданий $N_{\text{возв}} = \frac{0{,}1476}{(1+0{,}1476)^{20}-1}$

Результаты определения вероятности получения дохода по каждому фактору риска и расчет ставок дисконтирования и капитализации представлены в следующих таблицах.

Таблица 14.3-9 Расчет показателя риска инвестирования средств в недвижимость (офисно-торговые помещения)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона			1		
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)			1		
Перспективы развития отрасли			1		
Количество наблюдений	0	0	4	0	0
Взвешенная сумма	0	0	12	0	0
Сумма взвешенных	12				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	3,0				
Факторы несистематического риска					
Местоположение		1			
Уровень развития инфраструктуры			1		
Степень физического износа		1			
Климатические условия		1			
Транспортная достижимость		1			
Престижность района			1		
Перспективы развития территории			1		
Количество наблюдений	0	4	3	0	0
Взвешенная сумма	0	8	9	0	0
Сумма взвешенных	17				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	2,4				

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы			1		
Риск недозагруженности здания			1		
Качество управления			1		
Количество наблюдений	0	0	3	0	0
Взвешенная сумма	0	0	9	0	0
Сумма взвешенных	9				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	3,0				
Расчет ставки капитализации					
Безрисковая ставка (%)					8,02
Инфляция, Y (%)					4,20
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)					3,82
Несистематические риски (%)					2,4
Систематические риски (%)					3,0
Риск ликвидности (%) (R=R0*Срок экспозиции/12)					1,9
Риски инвестиционного менеджмента (%)					3,0
Итого ставка дисконтирования (%)					**14,16**
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %					**0,272**
Итого ставка капитализации (%)					**14,43**

Таблица 14.3-10 Расчет показателя риска инвестирования средств в недвижимость (производственно-складские помещения)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона			1		
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)			1		
Перспективы развития отрасли			1		
Количество наблюдений	0	0	4	0	0
Взвешенная сумма	0	0	12	0	0
Сумма взвешенных	12				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	3,0				
Факторы несистематического риска					
Местоположение			1		
Уровень развития инфраструктуры			1		
Степень физического износа			1		
Климатические условия		1			
Транспортная достижимость			1		
Престижность района		1			
Перспективы развития территории			1		
Количество наблюдений	0	2	5	0	0
Взвешенная сумма	0	4	15	0	0
Сумма взвешенных	19				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	2,7				
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы			1		
Риск недозагруженности здания			1		
Качество управления			1		
Количество наблюдений	0	0	3	0	0
Взвешенная сумма	0	0	9	0	0
Сумма взвешенных	9				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	3,0				
Расчет ставки капитализации					
Безрисковая ставка (%)					8,02
Инфляция, Y (%)					4,20
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)					3,82

Несистематические риски (%)	2,7
Систематические риски (%)	3,0
Риск ликвидности (%) (R=R0*Срок экспозиции/12)	2,2
Риски инвестиционного менеджмента (%)	3,0
Итого ставка дисконтирования (%)	**14,76**
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %	**1,004**
Итого ставка капитализации (%)	**15,77**

Как отмечалось выше, в рамках данного отчета, оценка зданий производится без учета земельных участков под ними, а земельные участки в свою очередь являются самостоятельными объектами оценки, стоимость которых была определена сравнительным подходом. Таким образом, для получения стоимости зданий и помещений, из стоимости единого объекта недвижимости, определенной доходным подходом, была вычтена стоимость земельного участка. Согласно исследованиям Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 15% для коммерческих объектов и 19% для производственно-складских объектов.

Таблица 14.3-11

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,20	**0,15**
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,35	**0,23**
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,26	**0,19**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1826-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Результаты расчёта стоимости объектов оценки, с использованием доходного подхода представлены в следующей таблице.

Таблица 14.3-12 Расчет стоимости объектов оценки с использованием доходного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (Sобщ), м2	Мес. арендная плата, руб/м2 (без НДС).	Год. арендная плата (Сгод), руб/м2.	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	*Потери от недозагрузки, руб.*	ЭВД (эффективный валовой доход), руб.	*Операционные расходы, руб.*	ЧОД (чистый операционный доход), руб.	*Ставка капитализации*	Стоимость ЕОН, руб. (без НДС)	*Доля ЗУ в стоимости ЕОН*	Стоимость здания/помещения, руб. (без НДС)
	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34												
1	Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	2 871,7	347	4 164	**11 957 759**	1 554 509	**10 403 250**	3 348 172	**7 055 078**	0,1443	**48 890 971**	0,15	**41 557 325**
2	Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	2 473,2	347	4 164	**10 298 405**	1 338 793	**8 959 612**	2 883 553	**6 076 059**	0,1443	**42 106 470**	0,15	**35 790 499**
3	Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1 250,9	347	4 164	**5 208 748**	677 137	**4 531 610**	1 458 449	**3 073 161**	0,1443	**21 296 694**	0,15	**18 102 190**
4	Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	534,9	347	4 164	**2 227 324**	289 552	**1 937 772**	623 651	**1 314 121**	0,1443	**9 106 724**	0,15	**7 740 716**
5	Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	1 078,0	347	4 164	**4 488 792**	583 543	**3 905 249**	1 256 862	**2 648 387**	0,1443	**18 353 054**	0,15	**15 600 096**
6	Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	852,5	347	4 164	**3 549 810**	461 475	**3 088 335**	993 947	**2 094 388**	0,1443	**14 513 895**	0,15	**12 336 811**
7	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	11,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Нежилое помещение, общая площадь 58,8 кв.м, надстроенный этаж №3, пом.1011, кад. № 16:50:050202:147, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10	58,8	75	900	**52 920**	7 409	**45 511**	11 113	**34 398**	0,1577	**218 170**	0,19	**176 718**
9	Нежилое помещение, общая площадь 126,9 кв.м, этаж №3, кад. № 16:50:050202:341, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 70/100	126,9	75	900	**114 210**	15 989	**98 221**	23 984	**74 237**	0,1577	**470 846**	0,19	**381 386**
10	Нежилое помещение, общая площадь 1,5 кв.м, этаж №3, пом. 2, кад. № 16:50:050202:270, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 89/100	1,5	75	900	**1 350**	189	**1 161**	284	**878**	0,1577	**5 566**	0,19	**4 508**
11	Нежилое помещение, общая площадь 18,6 кв.м, надстройка над 3-этажом, кад. № 16:50:050202:288, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 1/2	18,6	75	900	**16 740**	2 344	**14 396**	3 515	**10 881**	0,1577	**69 013**	0,19	**55 900**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (Sобщ), м2	Мес. арендная плата, руб/м2 (без НДС).	Год. арендная плата (Сгод), руб/м2.	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	*Потери от недозагрузки, руб.*	ЭВД (эффективный валовой доход), руб.	*Операционные расходы, руб.*	ЧОД (чистый операционный доход), руб.	*Ставка капитализации*	Стоимость ЕОН, руб. (без НДС)	*Доля ЗУ в стоимости ЕОН*	Стоимость здания/помещения, руб. (без НДС)
	г. Казань, ул. Васильченко, 1												
12	Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	6 292,5	347	4 164	**26 201 970**	3 406 256	**22 795 714**	7 336 552	**15 459 162**	0,1443	**107 130 422**	0,15	**91 060 859**
13	Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	1 721,7	347	4 164	**7 169 159**	931 991	**6 237 168**	2 007 364	**4 229 804**	0,1443	**29 312 109**	0,15	**24 915 293**
14	Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	2 346,0	347	4 164	**9 768 744**	1 269 937	**8 498 807**	2 735 248	**5 763 559**	0,1443	**39 940 877**	0,15	**33 949 746**
	г. Казань, ул. Восстания, 100												
15	Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	605,8	166	1 992	**1 206 754**	168 946	**1 037 808**	253 418	**784 390**	0,1577	**4 975 007**	0,19	**4 029 755**
16	Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	12539,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	481,9	166	1 992	**959 945**	134 392	**825 553**	201 588	**623 964**	0,1577	**3 957 504**	0,19	**3 205 578**
18	Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	2 677,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27												
19	Нежилое здание (административно-бытовой корпус), общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	6 337,2	347	4 164	**26 388 101**	3 430 453	**22 957 648**	7 388 668	**15 568 979**	0,1443	**107 891 444**	0,15	**91 707 728**
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10												
20	Нежилое здание (административное здание), общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	1 825,3	347	4 164	**7 600 549**	988 071	**6 612 478**	2 128 154	**4 484 324**	0,1443	**31 075 909**	0,15	**26 414 523**
21	Нежилое помещение, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	703,2	166	1 992	**1 400 774**	196 108	**1 204 666**	294 163	**910 503**	0,1577	**5 774 884**	0,19	**4 677 656**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (Sобщ), м2	Мес. арендная плата, руб/м2 (без НДС).	Год. арендная плата (Сгод), руб/м2.	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	*Потери от недозагрузки, руб.*	ЭВД (эффективный валовой доход), руб.	*Операционные расходы, руб.*	ЧОД (чистый операционный доход), руб.	*Ставка капитализации*	Стоимость ЕОН, руб. (без НДС)	*Доля ЗУ в стоимости ЕОН*	Стоимость здания/помещения, руб. (без НДС)
	г. Казань, ул. Халитова, 2												
22	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2	6,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе												
23	Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	332,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	841,4	154	1 848	**1 554 907**	217 687	**1 337 220**	326 531	**1 010 690**	0,1577	**6 410 317**	0,19	**5 192 357**
25	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	513,0	154	1 848	**948 024**	132 723	**815 301**	199 085	**616 216**	0,1577	**3 908 359**	0,19	**3 165 770**
	г. Казань, с. Салмачи												
26	Нежилое здание (насосная), общая площадь 8,9 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:9650, РТ, г. Казань, с. Салмачи	8,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	г. Казань, ул. Нариманова, 40												
27	Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	2 577,4			**14 529 551**	1 888 842	**12 640 709**	4 068 274	**8 572 435**	0,1443	**59 406 104**	0,15	**50 495 188**
-	*1 эт аж (офисно-т орговое назначение)*	874,2	616	7 394	6 464 212								
-	*2-3 эт аж и (офисы)*	1 703,2	395	4 735	8 065 339								
28	Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	2 169,3			**12 630 408**	1 641 953	**10 988 455**	3 536 514	**7 451 941**	0,1443	**51 641 190**	0,15	**43 895 012**
-	*1 эт аж (офисно-т орговое назначение)*	507,5	756	9 071	4 603 280								
-	*2-4 эт аж и (офисы)*	1 381,9	484	5 809	8 027 128								
	Итого:										**606 455 530**		**514 455 614**

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

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

При определении справедливой стоимости большинства объектов недвижимости применялись все три подхода. По мнению оценщиков, в условиях развитого рынка недвижимости, наиболее достоверные результаты получаются при применении сравнительного подхода, ему присваивается наибольший вес - **0,80**.

Прогнозирование дохода в условиях кризиса затруднено. Кроме того, делается ряд допущений при расчете ставки капитализации. В связи с этим, результаты оценки доходным подходом имеют при расчёте окончательной стоимости объектов недвижимости наименьший вес - **0,10**.

Затратный подход не учитывают конъюнктурные колебания рынка недвижимости, а также ряд других критериев, влияющих на стоимость объекта оценки, соответственно вес по данному подходу также минимален - **0,10**.

Здания производственных корпусов №84 и №169, КПП, склад химикатов (металлический ангар) и здание насосной оценивались только затратным подходом, вес равен **1,0.**

При оценке земельных участков использовался сравнительный подход, вес равен **1,0**.

Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл.15.1.

Итоговая стоимость показана с учетом округления и с учетом долей в праве на объекты оценки.

Таблица 15-1 Согласование итоговой справедливой стоимости объектов

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. (без НДС)
	Удельный вес	***0,10***	***0,80***	***0,10***	***1,00***	
	Здания					
	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34					
1	Нежилое помещение, общая площадь 2871,7 кв.м, этаж - подвал, 1, 2, пом подвала №№1,1а,2-93; 1-го этажа №№1-38,41,42,44-59,62-68; 2-этажа №№35-57, кад. № 16:50:050202:249, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	57 702 602	43 583 791	41 557 325	44 793 025	**44 793 000**
2	Нежилое помещение, общая площадь 2473,2 кв.м, этаж 3, 4, кад. № 16:50:050202:253, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	49 695 328	37 535 756	35 790 499	38 577 188	**38 577 000**
3	Нежилое помещение, общая площадь 1250,9 кв.м, этаж 5, кад. № 16:50:050202:298, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	25 135 002	18 984 909	18 102 190	19 511 647	**19 512 000**
4	Нежилое помещение, общая площадь 534,9 кв.м, этаж 2, пом 2-этажа №№1-12, кад. № 16:50:050202:393, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	10 513 471	8 419 326	7 740 716	8 560 879	**8 561 000**
5	Нежилое помещение, общая площадь 1078 кв.м, этаж 1, 3, кад. № 16:50:050202:338, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	21 188 113	16 967 720	15 600 096	17 252 997	**17 253 000**
6	Нежилое здание (Корпус 013), общая площадь 852,5 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:050202:376, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	16 126 107	13 395 333	12 336 811	13 562 558	**13 563 000**
7	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №2 по ул. Журналистов), общая площадь 11,2 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:385, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34	151 802	-	-	151 802	**152 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. (без НДС)
8	Нежилое помещение, общая площадь 58,8 кв.м, надстроенный этаж №3, пом.1011, кад. № 16:50:050202:147, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10	302 824	197 980	176 718	206 338	**206 000**
9	Нежилое помещение, площадь 126,9 кв.м, этаж №3, кад. № 16:50:050202:341, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 70/100	653 543	427 272	381 386	445 311	**312 000**
10	Нежилое помещение, площадь 1,5 кв.м, этаж №3, пом. 2, кад. № 16:50:050202:270, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 89/100	7 725	5 051	4 508	5 264	**5 000**
11	Нежилое помещение, площадь 18,6 кв.м, надстройка над 3-этажом, кад. № 16:50:050202:288, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д.34, корп.10, доля в праве 1/2	95 791	62 626	55 900	65 270	**33 000**
	г. Казань, ул. Васильченко, 1					
12	Нежилое помещение, общая площадь 6292,5 кв.м, пом. 1-этажа №№1-46, 48, 68-92, 94-99, 2-этажа №№ 1-7, 12-34, 36-86, 89-131, 3-этажа №№1-62, 69, 70, 73-121, кад. № 16:50:200106:829, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	90 217 807	95 501 273	91 060 859	94 528 885	**94 529 000**
13	Нежилое помещение, общая площадь 1721,7 кв.м, пом. 4-этажа №№2-25, 27-30, 32-59, 88-102, 104-110, кад. № 16:50:200106:831, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	24 684 624	26 130 241	24 915 293	25 864 184	**25 864 000**
14	Нежилое помещение, общая площадь 2346 кв.м, мансарда №5, пом. №№1-115, кад. № 16:50:200106:848, РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д.1	33 635 435	35 605 242	33 949 746	35 242 712	**35 243 000**
	г. Казань, ул. Восстания, 100					
15	Нежилое здание (корпус №153а), общая площадь 605,8 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:200106:340, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	3 898 988	4 415 676	4 029 755	4 325 415	**4 325 000**
16	Нежилое здание (производственный корпус №169), общая площадь 12539,1 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:200106:757, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	18 390 098	-	-	18 390 098	**18 390 000**
17	Нежилое здание (производственный корпус №231), общая площадь 481,9 кв.м, количество этажей 2, кад. № 16:50:200106:342, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	3 614 722	3 512 569	3 205 578	3 492 085	**3 492 000**
18	Нежилое здание (производственный корпус №84), общая площадь 2677,5 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:200106:717, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	6 166 069	-	-	6 166 069	**6 166 000**
	г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27					
19	Нежилое здание (административно-бытовой корпус), общая площадь 6337,2 кв.м, количество этажей 5, кад. № 16:50:090107:79, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	95 079 157	96 179 684	91 707 728	95 622 436	**95 622 000**
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10					
20	Нежилое здание (административное здание), общая площадь 1825,3 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:080215:181, РТ, г. Казань, ул. В. Кулагина, д.10	34 888 329	28 730 222	26 414 523	29 114 463	**29 114 000**
21	Нежилое помещение, общая площадь 703,2 кв.м, этаж 1, пом. № 1-4, 7-11, кад. № 16:50:080215:144, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10	7 822 548	5 125 625	4 677 656	5 350 520	**5 351 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. (без НДС)
	г. Казань, ул. Халитова, 2					
22	Нежилое здание (контрольно-пропускной пункт №5), общая площадь 6,5 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:050202:408, РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 2	81 394	-	-	81 394	**81 000**
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе					
23	Нежилое здание (склад химикатов (склад-навес), общая площадь 332,3 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:923, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	462 873	-	-	462 873	**463 000**
24	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 841,4 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:190402:922, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	3 712 334	5 703 851	5 192 357	5 453 550	**5 454 000**
25	Нежилое здание (цех первичной обработки (склад-навес), общая площадь 513 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:15020, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	978 857	3 477 627	3 165 770	3 196 564	**3 197 000**
	г. Казань, с. Салмачи					
26	Нежилое здание (насосная), общая площадь 8,9 кв.м, количество этажей 1, кад. № 16:50:000000:9650, РТ, г. Казань, Салмачи	8 938	-	-	8 938	**9 000**
	г. Казань, ул. Нариманова, 40					
27	Нежилое здание (торгово-административное здание), общая площадь 2577,4 кв.м, количество этажей 3, кад. № 16:50:011825:47, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	55 500 719	60 973 552	50 495 188	59 378 432	**59 378 000**
28	Нежилое здание (административное здание с пристроем), общая площадь 2169,3 кв.м, количество этажей 4, кад. № 16:50:011825:62, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	51 766 659	69 946 909	43 895 012	65 523 694	**65 524 000**
	Итого по зданиям:	**612 481 860**	**574 882 234**	**514 455 614**	**595 334 592**	**595 169 000**
	Земельные участки					
	г. Казань, Сибирский тракт, 34					
1	Земельный участок, общая площадь 1030 кв.м, кад. № 16:50:050202:11, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34	-	10 060 916	-	10 060 916	**10 061 000**
2	Земельный участок, общая площадь 2000 кв.м, кад. № 16:50:050202:67, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	-	23 256 856	-	23 256 856	**23 257 000**
3	Земельный участок, общая площадь 647 кв.м, кад. № 16:50:050202:193, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	-	3 630 456	-	3 630 456	**3 630 000**
4	Земельный участок, общая площадь 469 кв.м, кад. № 16:50:050202:212, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	-	5 141 589	-	5 141 589	**5 142 000**
5	Земельный участок, общая площадь 2237 кв.м, кад. № 16:50:050202:27, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 34, доля в праве 15031/15781	-	24 776 522	-	24 776 522	**24 777 000**
6	Земельный участок, общая площадь 7199 кв.м, кад. № 16:50:050202:213, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34	-	57 761 065	-	57 761 065	**57 761 000**
	г. Казань, ул. К. Цеткин, 8/27					
7	Земельный участок, общая площадь 1085 кв.м, кад. № 16:50:090107:66, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	4 481 711	-	4 481 711	**4 482 000**
8	Земельный участок, общая площадь 1002 кв.м, кад. № 16:50:090107:226, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	7 416 280	-	7 416 280	**7 416 000**
9	Земельный участок, общая площадь 7417 кв.м, кад. № 16:50:090107:182, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	30 636 726	-	30 636 726	**30 637 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. (без НДС)
10	Земельный участок, общая площадь 60 кв.м, кад. № 16:50:090107:223, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	406 608	-	406 608	**407 000**
11	Земельный участок, общая площадь 216 кв.м, кад. № 16:50:090107:60, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	1 463 787	-	1 463 787	**1 464 000**
12	Земельный участок, общая площадь 221 кв.м, кад. № 16:50:090107:27, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	1 497 671	-	1 497 671	**1 498 000**
13	Земельный участок, общая площадь 4436 кв.м, кад. № 16:50:090107:64, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	32 825 551	-	32 825 551	**32 826 000**
14	Земельный участок, общая площадь 4521 кв.м, кад. № 16:50:090107:224, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	45 219 025	-	45 219 025	**45 219 000**
15	Земельный участок, общая площадь 1608 кв.м, кад. № 16:50:090107:156, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	16 083 210	-	16 083 210	**16 083 000**
16	Земельный участок, общая площадь 740 кв.м, кад. № 16:50:090107:17, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	5 970 031	-	5 970 031	**5 970 000**
17	Земельный участок, общая площадь 801 кв.м, кад. № 16:50:090107:16, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	6 462 156	-	6 462 156	**6 462 000**
18	Земельный участок, общая площадь 985 кв.м, кад. № 16:50:090107:18, РТ, г. Казань, ул. Клары Цеткин, д. 8/27	-	7 946 596	-	7 946 596	**7 947 000**
	г. Казань, ул. Владимира Кулагина					
19	Земельный участок, общая площадь 118 кв.м, кад. № 16:50:080215:87, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	462 635	-	462 635	**463 000**
20	Земельный участок, общая площадь 23 кв.м, кад. № 16:50:080215:90, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	90 175	-	90 175	**90 000**
21	Земельный участок, общая площадь 25 кв.м, кад. № 16:50:080215:85, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	98 016	-	98 016	**98 000**
22	Земельный участок, общая площадь 2565 кв.м, кад. № 16:50:080215:88, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	8 447 399	-	8 447 399	**8 447 000**
23	Земельный участок, общая площадь 475 кв.м, кад. № 16:50:080215:84, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	1 862 301	-	1 862 301	**1 862 000**
24	Земельный участок, общая площадь 1280 кв.м, кад. № 16:50:080215:49, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10, доля в праве 84/100	-	4 215 466	-	4 215 466	**4 215 000**
25	Земельный участок, общая площадь 250 кв.м, кад. № 16:50:080215:64, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	980 159	-	980 159	**980 000**
26	Земельный участок, общая площадь 288 кв.м, кад. № 16:50:080215:69, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	1 129 143	-	1 129 143	**1 129 000**
27	Земельный участок, общая площадь 2285 кв.м, кад. № 16:50:080215:124, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	8 958 650	-	8 958 650	**8 959 000**
28	Земельный участок, общая площадь 16 кв.м, кад. № 16:50:080215:192, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	62 730	-	62 730	**63 000**
29	Земельный участок, общая площадь 897 кв.м, кад. № 16:50:080215:193, РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, 10	-	3 951 471	-	3 951 471	**3 951 000**
	г. Казань, ул. Нариманова, 40					
30	Земельный участок, общая площадь 2530 кв.м, кад. № 16:50:011825:22, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40, доля в праве 62/100	-	19 232 992	-	19 232 992	**19 233 000**

№ п/п	Подход/ наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость, руб. (без НДС)
31	Земельный участок, общая площадь 500 кв.м, кад. № 16:50:011825:19, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	6 681 448	-	6 681 448	**6 681 000**
32	Земельный участок, общая площадь 690 кв.м, кад. № 16:50:011825:24, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	9 220 398	-	9 220 398	**9 220 000**
33	Земельный участок, общая площадь 218 кв.м, кад. № 16:50:011825:27, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	2 155 702	-	2 155 702	**2 156 000**
34	Земельный участок, общая площадь 3580 кв.м, кад. № 16:50:011825:28, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	43 895 264	-	43 895 264	**43 895 000**
35	Земельный участок, общая площадь 3520 кв.м, кад. № 16:50:011825:23, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	34 048 670	-	34 048 670	**34 049 000**
36	Земельный участок, общая площадь 460 кв.м, кад. № 16:50:011825:21, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	6 146 932	-	6 146 932	**6 147 000**
37	Земельный участок, общая площадь 375 кв.м, кад. № 16:50:011825:18, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	5 011 086	-	5 011 086	**5 011 000**
38	Земельный участок, общая площадь 32 кв.м, кад. № 16:50:011825:43, РТ, г. Казань, ул. Нариманова, д.40	-	427 613	-	427 613	**428 000**
	г. Казань, ул. Васильченко / Восстания					
39	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, доля в праве 1652/10000	-	17 529 534	-	17 529 534	**17 530 000**
40	Земельный участок, кад. № 16:50:200106:3, общая площадь 28849кв.м, ул. Васильченко, д.1, доля в праве 5895/10000	-	62 552 423	-	62 552 423	**62 552 000**
41	Земельный участок, общая площадь 1983 кв.м, кад. № 16:50:200106:212, РТ, г. Казань, ул. Восстания, д.100	-	8 430 466	-	8 430 466	**8 430 000**
	г. Казань, ул. Горьковское шоссе					
42	Земельный участок, общая площадь 7902 кв.м, кад. № 16:50:290101:7, РТ, г. Казань, ул. Горьковское шоссе	-	33 594 321	-	33 594 321	**33 594 000**
	г. Казань, с. Салмачи					
43	Земельный участок, общая площадь 153 кв.м, кад. № 16:50:350203:8, г. Казань, Приволжский район, на землях самоуправления жилого комплекса п. Салмачи, Вишневка	-	451 731	-	451 731	**452 000**
	г. Казань, проспект Победы					
44	Земельный участок, общая площадь 11183 кв.м, кад. № 16:50:060102:255, РТ, г. Казань, проспект Победы	-	93 810 237	-	93 810 237	**93 810 000**
	г. Казань, ул. Калинина					
45	Земельный участок, общая площадь 2541 кв.м, кад. № 16:50:000000:22803, РТ, г. Казань, ул. Калинина	-	51 934 195	-	51 934 195	**51 934 000**
	г. Казань, ул. П. Лумумбы					
46	Земельный участок, общая площадь 5581 кв.м, кад. № 16:50:060102:266, РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	-	62 247 859	-	62 247 859	**62 248 000**
	Итого по земельным участкам:		**772 665 769**		**772 665 769**	**772 666 000**
	ВСЕГО по имуществу:	**612 481 860**	**1 347 548 003**	**514 455 614**	**1 368 000 360**	**1 367 835 000**

Исходя из целей, результаты оценки стоимости зданий и земельного участка даются отдельно. В связи с этим, а также из-за выделения НДС и учета скидки на торг, рассчитанные стоимости не попадают в диапазон цен предложений, указанный в разд. 11 «Анализ рынка».

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

16 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./

17 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 Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка рыночной стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

5 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.

6 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.

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

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

9 Сборники укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания 2016», «Производственные здания 2016», «Благоустройство территорий 2016». Серия «Справочник оценщика». –М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016.

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

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

12 «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.

13 «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.

14 «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г.

18 ПРИЛОЖЕНИЯ

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 _____

[1] Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в 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. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 года

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: _____ Е.В. 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

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/776/00007/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00007/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **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 2019г. и действует до «03» мая 2020г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Карасев Александр Анатольевич

/Карасев А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«04» мая 2019 г.

Полис № 4991R/776/00007/19

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