

ОТЧЕТ № 148/1
об оценке рыночной стоимости
нежилого здания пл. 2219,3 кв.м
К№ 16:50:110803:1523
с земельным участком пл. 9066 кв.м
К№ 16:50:110803:1596,
расположенного по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район,
ул. Маршала Чуйкова, д. 54В
по состоянию на 10.08.2017

Заказчик: ООО «Орбита 05»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00603/7,
период страхования с 18.03.2017 по 17.03.2018,
страховая сумма 30 млн. руб.

2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	14
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	18
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	19
5. Анализ рынка недвижимости	21
5.1 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНЬ	21
5.2 РЫНОК КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. КАЗАНЬ	40
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	47
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	48
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	48
7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка	49
7.1.3 Расчет затрат на строительство улучшений как новых с использованием сборников Ко-Инвест.....	61
7.1.4 Определение физического износа улучшений	63
7.1.5 Анализ признаков функционального износа.....	65
7.1.6 Анализ признаков функционального и внешнего (экономического) износа улучшений.....	65
7.1.7 Определение стоимости замещения улучшений с учетом износа.....	66
7.1.8 Сводный расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу.....	66
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	67
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	67
7.2.2 Расчет по единому объекту оценки	68
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	82
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	82
7.3.2 Обоснование арендных ставок.....	84
7.3.3 Расчет денежных потоков и чистого операционного дохода	90
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	102
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	106
8.1 Источники информации об объекте оценки	106
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	106
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	106
10. Применяемые стандарты оценки.....	107
11. Декларация качества оценки.....	108

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Нежилое здание пл. 2219,3 кв.м К№ 16:50:110803:1523

Земельный участок пл. 9066 кв.м К№ 16:50:110803:1596

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова, д. 54в

Имущественные права на объект оценки

А) На улучшения (здания) земельного участка

Здание на праве собственности принадлежит заказчику. Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 406121 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-01/070/2014-663 от 18.03.2014;
- Технический паспорт на здание автоцентра, подготовленный Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Татарстан Отделением по г. Казани (по состоянию на 06.03.2013).

Оцениваемое право – право собственности

Б) На земельный участок

Земельный участок на праве собственности принадлежит заказчику. Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 406122 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-01/070/2014-667 от 18.03.2014.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Объект оценки обременен ипотекой. Однако оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей продажи в рамках процедуры банкротства через публичные торги

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

10 августа 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Орбита 05»

ИНН 1657131428 КПП 165701001

ОГРН 1131690044617, дата присвоения ОГРН – 01.07.2013

Адрес: 420094, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ярослава Гашека, 7, офис 1

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Паспорт 92 03 368355 выдан Ахтубинским ОВД гор. Нижнекамска Республики Татарстан
дата выдачи 21.05.2002 код подразделения 162-021

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Действительный член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении квалификации

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00603/7,
период страхования с 18.03.2017 по 17.03.2018, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 148 от 21.07.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Нежилое здание пл. 2219,3 кв.м К№ 16:50:110803:1523

Земельный участок пл. 9066 кв.м К№ 16:50:110803:1596

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова, д. 54в

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – 173 691 000 руб.

Сравнительный подход – 170 760 000 руб.

Доходный подход – 137 050 000 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 164 604 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при обосновании начальной цены торгов. Иное использование не предусматривается.

Дата составления и порядковый номер отчета

10 августа 2017 года Порядковый № 148/1

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению либо в качестве торгового-офисного здания

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое здание	16:50:110803:1523	2 219,3	73 094 000	32 936
2	Земельный участок	16:50:110803:1596	9 066	91 510 000	10 094
ИТОГО:				164 604 000	74 169

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик I категории



Р. Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2 и №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, №255 и №254, **рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

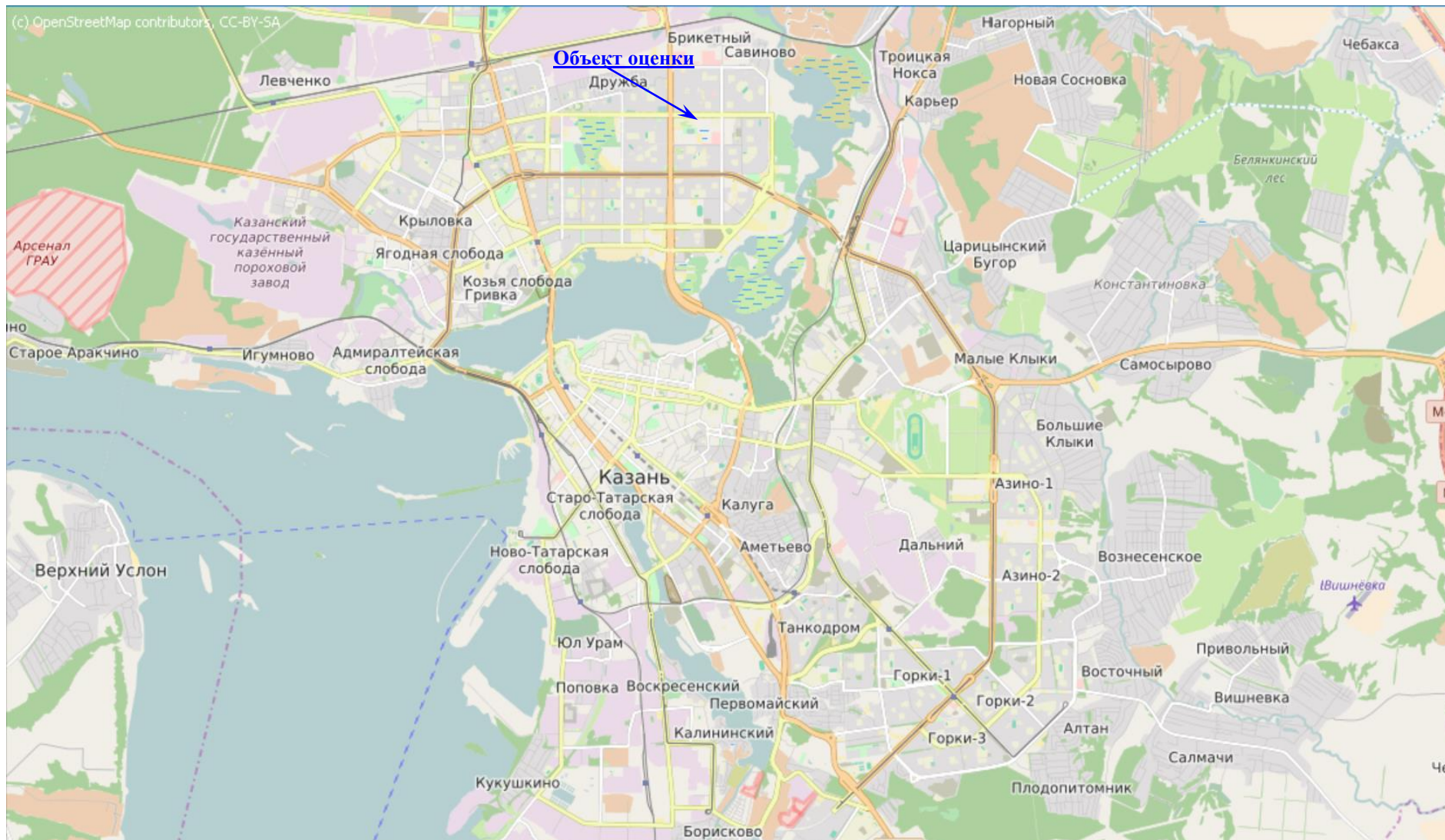


Рис. 1. Город и его окрестности



Рис. 3. Окружение объекта оценки



Рис. 4. Окружение объекта оценки

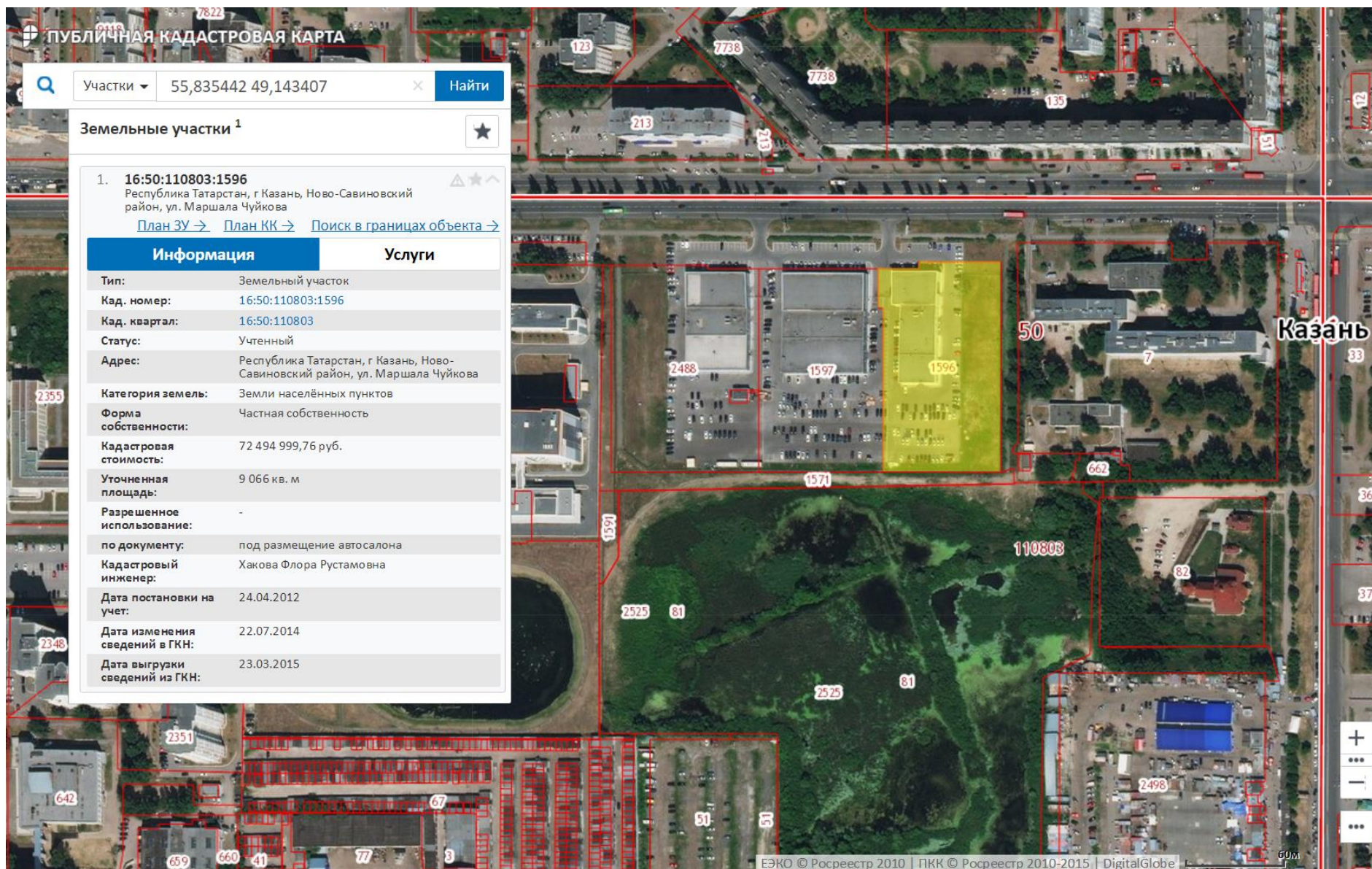


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Объект оценки – нежилое здание с занимаемым земельным участком, расположенное в административно-деловой зоне города.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки». Ниже приведены описание земельного участка, физические и технические параметры улучшений согласно данным технических паспортов и осмотра объекта оценки, а также описание конструктивного исполнения.

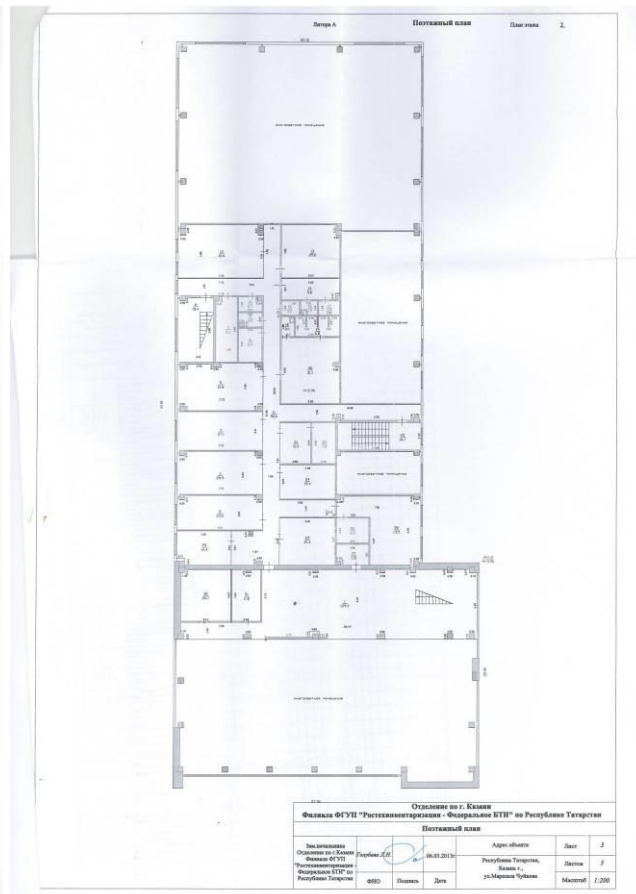
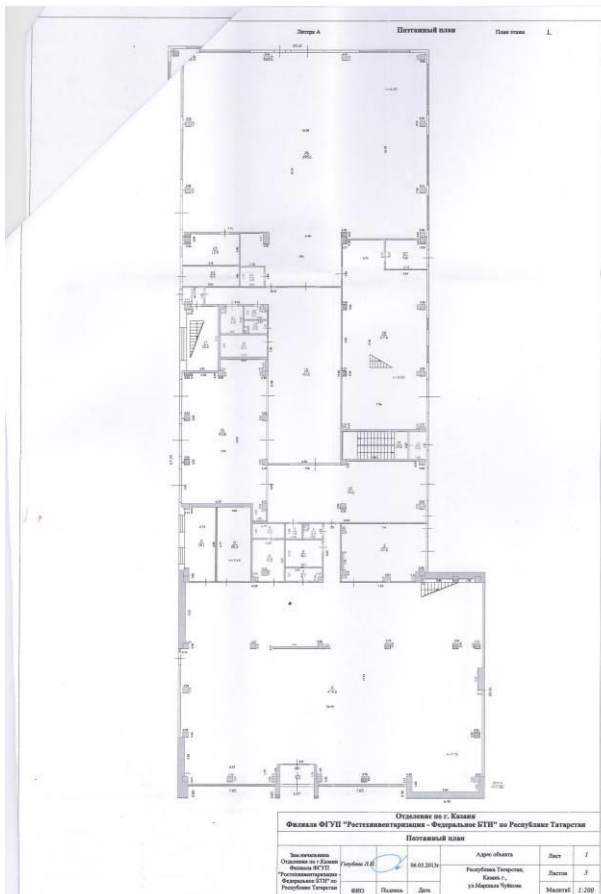
Таблица 4.2.1. Описание земельного участка

Кадастровые номера	16:50:110803:1596
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова
Общая площадь земельного участка, кв.м	9 066
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	под размещение автосалона
Рельеф участка	Относительно ровный
Предоставленные документы	Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 406122 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-01/070/2014-667 от 18.03.2014
Правовой статус	Собственность
Кадастровая стоимость на 2017 г.	72 494 999,76 руб. или 7996,36 руб./кв.м

Таблица 4.2.2. Описание оцениваемого здания

Наименование	Год выпуска	Кадастровый (условный) номер	Ширина основного строения, м	Длина основного строения, м	Площадь застройки, кв.м	Высота здания (средняя), м	Строительный объем, куб.м	Площадь помещений, кв.м
Нежилое здание	2013	16:50:110803:1523	22,1-27,3	67	1 595,8	7,91	12 623	2 219,3

Здание автоцентра – 2013 года постройки, состоит в сечении из частей прямоугольной формы габаритными размерами: 27,3x20,3 и 22,1x47 м. Площадь застройки 1595,8 кв.м. Стены основного строения – из стеклопанелей и панелей типа сэндвич, перегородки - кирпичные, перекрытия – железобетонные плиты. Площадь помещений – 2219,3 кв.м (1 этаж – 1563,2 кв.м, 2 этаж – 656,1 кв.м). Здание обеспечено всеми коммуникациями, необходимыми для нормальной хозяйственной деятельности: центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение.







4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то данные принимаются в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.

4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на здания (помещения) и права собственности на земельный участок. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась.

При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	16:50:110803:1523
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	20.07.2011
Площадь ОКСа:	2219,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	115435446,96
Дата внесения стоимости:	14.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, ул Маршала Чуйкова, д 54в
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Автоцентр "Шкода")
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2013
Дата обновления информации:	07.04.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	92:401:002:000073550
Кадастровый номер:	16:50:110803:0:212
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/070/2014-663 (Собственность) от 18.03.2014	№ 16-16-49/035/2014-312 от 15.07.2014 (Ипотека) № 16-16-01/065/2014-773 от 12.03.2014 (Залог в силу закона) № 16-16-01/070/2014-666 от 18.03.2014 (Залог в силу закона)

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

[Реестр кадастровых инженеров](#)

домфонд ниж... x Продажа мага... x Коммерческая x Офис на прода... x Коммерческая x Справочная ин... x

ROSREESTR [RU] | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVFNU8lwEP01XMmGb7hFYFB...

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **16:50:110803:1596**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **24.04.2012**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
 Разрешенное использование:
 Площадь: **9066**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **72484999,76**
 Дата утверждения стоимости: **01.01.2014**

Адрес (местоположение): **Республика Татарстан, г Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова**
 Дата обновления информации: **23.03.2015**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16-01/070/2014-667 от 18.03.2014 (Собственность)	№ 16-16-49/035/2014-312 от 15.07.2014 (Ипотека) № 16-16-01/065/2014-764 от 12.03.2014 (Залог в силу закона) № 16-16-01/070/2014-671 от 18.03.2014 (Залог в силу закона)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Под размещение автосалона].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

5. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является типичный для рынка объект торгово-офисного назначения. В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это нежилые помещения и здания торгово-офисного назначения, расположенные в г. Казань.

В результате исследования рынка не было выявлено предложений сопоставимых объектов в непосредственном или относительно близком окружении. Поэтому расчет ведется на основе аналогов по городу Казань с поправкой на местоположение.

5.1 Рынок коммерческой недвижимости г. Казань

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации. По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу объектов, которая представлена в табл. 5.1.1-5.1.2.

**Таблица 5.1.1 Предложения на продажу объектов коммерческой недвижимости
в торговых центрах**

№ п/п	Местоположение	Дополнительные сведения	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник
1	2	3	4	5	6	7
1	Московская, 19	<p>Продажа НЗС 80%. Здание отдельностоящее, общая площадь 13425 кв.м, из них 9110 кв.м - 5-ти этажный корпус, 4315 кв.м - 2-х уровневый подземный паркинг на 100 машиномест, открытая площадка во дворе здания, земельный участок общей площадью 3 100 кв.м, на праве собственности. Удобное расположение в центре Казани, 1-я линия улицы Московская, рядом улицы Чернышевского, Право-Булачная, Лево-Булачная, Тази Гиззата, Кировский переулок. В непосредственной близости расположены Казанский Кремль, Дворей спорта, Центральный стадион, Цирк, КРК "Пирамида", ЦУМ, остановки общественного транспорта, станция метро "Кремлевская". Свободная планировка этажей, 2 пассажирских лифта и 1 грузовой лифт, все коммуникации подведены (наружные сети). Готовность здания - 80 процентов, требуется прокладка инженерных сетей внутри здания и отделка. Панорамный вид на Кремль и акваторию реки Волга с крыши здания. Местонахождение в центре города, отличная транспортная доступность, престижное окружение (здание расположено в составе линейки отделений банков, бутиковых магазинов, напротив нового автосалона «Mercedes-Benz» группы компаний «КАН АВТО»), наличие подземного и наземного паркинга позволяют эффективно использовать здание в качестве гостиничного комплекса с рестораном на 1 этаже, бизнес-центра, медицинской клиники и по любому другому назначению. Возможна продажа по частям. Цена - договорная. Собственник.</p>	13 425	400 757 500	29 852	<p>https://www.beboss.ru/kn/kzn/15604 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_tsentre_ploschad_13425_m_784143808</p>

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
2	Казань, Островского, 38	Продается первый, второй и цокольный этаж здания. В настоящее время все площади сданы в аренду. Основным арендатором является компания «Татинтер Ресторантс»: кафе премиум класса «Арт-Кофе», на втором этаже разместились сеть федеральных кофен "Coffe Bean" Здание находится в самом сердце города, рядом с одной из самых оживленных улиц. Множество транспортных сообщений, хороший пешеходный и автомобильный трафик. По соседству расположено множество магазинов, торговый центр "Кольцо", «Золотое яблоко». 1) Стоимость 1го этажа: 138,8 млн.р 2) Стоимость 2го этажа 114,9 млн.р. На цокольном этаже расположены караоке-бар «Студио» и кальянная. Помещения имеют 2 отдельных входа с улицы. В 2014 году был произведен капитальный ремонт и отделка указанных помещений, с применением качественных материалов. Высота потолка 2, 5 метра. Этаж обладает высокой шумо и теплоизоляцией. Интерьер помещений имеет яркий современный дизайн. 3) Стоимость цокольного этажа: 63,6 млн.р Общая стоимость здания: 300 млн.р Продается как целиком, так и поэтажно.	2 042	300 000 000	146 915	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2042_m_807310235
3	Казань, м. Суконная слобода, ул. Габдуллы Тукая, д. 115 к.3	Продается/сдается отдельно стоящее здание общей площадью 4 460 кв. м. с земельным участком 8 100 кв.м. В здании расположены действующий автосалон и автосервис, есть своя ТП. Объект находится на первой линии в центральной части города, на окончании кольцевой магистрали Большое Казанское Кольцо на границе Вахитовского и Приволжского районов, численность населения в зоне 15 минутной транспортной доступности 320 тыс. человек. Количество парковочных мест перед зданием – 50, во дворе -150. Улица Тукая ведет к Ж\Д вокзалу и соединяет центральную часть города с промышленным районом. Перед объектом расположена автобусная остановка, в шаговой доступности станция метро «Суконная слобода», недалеко железнодорожный вокзал и речной порт.	4 460	250 000 000	56 054	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_sdayu_torgovoe_pomeschenie_4460_m_874303292
4	Казань, Пушкина 1\55	Продается здание (Готовый арендный бизнес), как целиком, так и поэтажно. В историческом центре Казани по улице Пушкина, д. 1/55А в бизнес-центре класса Инфраструктура бизнес центра: - 1й этаж «Все Свои lounge» - 2й этаж кафе «Облепиха»- 3й этаж хостел- 4й и 5й (мансардный) этажи офисные помещения- паркинг Нынешний арендатор: 1) 1-ый этаж - 327,4 м2 - 61.7 млн р 2) 2 этаж - 358,9 м2 - 66.3 млн. р 3) 3 этаж - 396,9м2. - 44 млн.р 4) 4 этаж - 256,9м2 - 27.1 млн р 5) 5 этаж - 364,4 м2 - 35 млн.р Общая стоимость здания составляет: 243 млн.р. 300 метров до станции метро «Площадь Тукая», рядом расположены ТРК «Кольцо», «Золотое Яблоко», Парк «Тысячелетия», пешеходные улицы Баумана и Петербургская. Центр города, первая линия, перекресток улиц Пушкина и Островского. В непосредственной близости к объекту расположены остановки маршрутного транспорта.	1 863	243 000 000	130 435	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1863_m_807305145

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
5	Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, Минская, 9	<p>Здание 2008 года постройки, площадь: 2884,9 кв.м, второй этаж пятиэтажного комплекса, ресторан - 2054кв.м из них 118.6 коридор, 451кв.м бильярд, 1591кв.м зал и сцена,лестничная площадка собственный выход 41.6кв.м ,туалеты 36.5кв.м</p> <p>Доля в праве на площадь ЗУ под зданием : 3710 кв.м.</p> <p>Доля в праве на площадь ЗУ прилегающую к зданию : 4731 кв.м.</p> <p>Почему помещение является лучшим объектом инвестиций:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Расположено в Центре Приволжского района города Казани, пересечение крупных магистралей: улиц Минская и Ю.Фучика. Большой автомобильный трафик хорошо виден даже из данных яндекс –пробки казань • Помещение на втором этаже, которое является зданием развлекательного комплекса «ТЦ Азино», давно зарекомендовавшего себя как один из известных в городе центров. Здание оборудовано двумя эскалаторными лестницами на каждом этаже (всего шесть эскалаторов). • Большой трафик посещаемости здания, так как в здании расположен магазин «перекресток» и большое количество розничных услуг и товаров повседневного спроса. На последнем этаже расположен спортивный клуб «Максимус» известной сети города Казани. • Здание имеет въезды на прилегающую территорию с двух улиц с учетом проездов и разворотов позволяет разместить до 170 а/м • Коммунальные услуги согласованы и позволяют разместить любой тип развлекательных учреждений (кафе ресторан, игровой клуб, кинотеатр и т д) либо крупные магазины бытовой техники или спортивных товаров. Имеются системы приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования, исполнены все требования Роспотребнадзора и пожарного надзора, мощность электричества выделена с запасом и позволяет эксплуатировать все оборудование действующего ресторана. 	2 885	216 000 000	74 873	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_2700_m_889514079
6	ул. Васильченко 1А	<p>Объект расположен на территории многопрофильного комплекса «СОЮЗ», объединяющего офисные, торговые, производственные и складские объекты. В радиусе пешеходной доступности здание районной администрации, стадион «ТАСМА», технополис «Химград».</p>	3 090	155 000 000	50 162	https://www.beboss.ru/kn/kzn/1847782

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
7	Островского, 57	<p>Продается административное здание/офисный центр/ готовый арендный бизнес. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА: - общая площадь – 1617 кв.м.; количество этажей – 6 эт. (4 этажа, цокольный этаж, мансардный этаж). - внутренняя огороженная территория для парковки 25 автомобилей (автоматический шлагбаум, видеонаблюдение); -земельный участок – 1110 кв.м. - здание полностью оборудовано всеми современными системами инженерного обеспечения; - электроснабжение 2 линии (выделенная мощность 120 кВт, есть возможность увеличения) - собственный тепловой узел</p> <p>ПРЕИМУЩЕСТВА ПОКУПКИ: -1-я линия, одной из самых оживленных улиц города с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком движения. - Высокий рекламный потенциал: хорошая видимость с проезжей части и со стороны пешеходного тротуара. -Удобное месторасположение: строение находится в историческом центре города. Напротив «Парк Тысячелетия Казани», спортивный комплекс «Баскет-холл». -Зона развитой деловой инфраструктуры. -В шаговой доступности: отделения крупных банков, ТЦ «Кольцо», пешеходная ул. Баумана, места развлекательного характера, множество остановок общественного транспорта, ст. метро «Пл. Тукая» 5 мин. пешком. -Отличные подъездные пути Готовый арендный бизнес. В настоящее время все помещения сданы в аренду. Планировка здания и выгодное месторасположение позволяет организацию любого вида деятельности в т.ч. гостиничного бизнеса. Здание и земельный участок в собственности. Стартовая цена 90 тыс.руб. за кв.м. ГОТОВЫ К ОБСУЖДЕНИЮ ЦЕНЫ!</p>	1 617	145 500 000	89 981	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2263839
8	пр. Победы, 105, к. 1	<p>Цена 140 500 000 руб.!!! новое здание свободного назначения общей площадью 2653 кв.м. на земельном участке 93 сотки. С возможностью строительства на не застроенном участке. Расположенный на пересечении центральных улиц проспекта Победы и ул. Минская, между гипермаркетами «МЕГА» и «Южный», рядом с ЖК "Победа" Огромный авто трафик с дополнительным увеличением при запуске новой транспортной развязки "Вознесенский тракт", которая будет проходить через Аметьевскую магистраль, пересекая ул.Гвардейская, ул.Родина, пр.Победы и выходит на ул.Минская.</p> <p>Широкий спектр коммерческого использования. Чистовая отделка, на полу керамогранит.Места общего пользования (МОП) готовы, эксплуатируемые.Описание объекта:</p> <p>Площадь земельного участка: 93 сот. (Асфальтирован) Возможность расширения ТЦ до 8000 кв.м.</p> <p>Возможность строительства жилого дома 1-2 х подъездного. Высота потолков 4.8 метра Все коммуникации отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение.</p> <p>Предусмотрена открытая автостоянка для посетителей и персонала на 270 машин. Срочная продажа, Обмен.</p>	2 653	140 500 000	52 959	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2653_m_561625039

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
9	Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Ул. Габдуллы Тукая, д. 130	<p>Продаю новое современное офисно-торговое здание в центре города, расположенное в Вахитовском районе г. Казани по ул. Габдуллы Тукая, д. 130. Шикарное отдельстоящее здание 2011 г.п. общей площадью 1855,3 кв.м. Участок 1700 кв.м. в собственности (возможно увеличение участка до 3467 кв.м.).</p> <p>Первая линия! Высокие пешеходные и автомобильные трафики, деловой центр города. Идеальная транспортная доступность, хорошая «узнаваемость» места. Объект состоит из 4-х этажей: 1 этаж торговые площади, шиномонтаж и автомойка, 2-4 этажи офисные помещения. Парковка перед зданием на 10 автомобилей, за зданием парковка со шлагбаумом на 20 м/мест.</p> <p>Выполнен очень хороший ремонт, большие панорамные окна, интернет, телефония, кондиционирование. Планировкой здания предусмотрена лифтовая шахта, есть возможность установить лифт.</p> <p>Здание полностью функционирует, заполнено арендаторами практически на 100%, приносит хорошую прибыль, возможно приобретение как готового арендного бизнеса, так и здания с участком для собственного бизнеса.</p> <p>Подробнее: артикул объекта 22955 на сайте компании.</p>	1 855	130 000 000	70 070	https://www.avito.ru/kazan/kommerchesk_aya_nedvizhimost/biznes-tsentr_karetnyy_dvor_848862364
10	ул. П.Лумумбы 47а	Старый Аэропорт (П.Лумумбы, 47а). Комплекс в себя включает 2х этажное здание 1728кв.м, участок 60соток (зона застройки D2). Автостоянка под неограниченное количество машин. Возможны различные варианты использования , в том числе и пристроить высотное офисное здание. Все в собственности. Отличная логистика. Ближайшие улицы: Ершова, Гвардейская, Космонавтов и др	1 728	130 000 000	75 231	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2166418
11	ул. Петербургская, 9	<p>Продажа арендного бизнеса "Детский мир" в крупном ТЦ Республика расположенном в самом центре Казани прямо у метро . Описание: Арендатор - Федеральная сеть, детский супермаркет (более 700 магазинов), якорный арендатор в ТЦ; Помещение расположено на 3 этаже, напротив зоны фудкорта ; Высокий трафик посетителей.</p> <p>Прибыль 1 581 000 рублей в месяц</p> <p>Доходность 14%. Множество сетевых арендаторов таких как : Магнит, Детский мир, Глория джинс, Motherscare и многие другие.</p> <p>ТЦ расположен при выходе мз метро "Площадь тукая" с пассажиропотоком в 28 тыс. человек. Цена с учетом скидки в -15%.</p>	1 895	115 900 000	61 161	https://www.avito.ru/kazan/kommerchesk_aya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1895_m_819479870
12	Казань, ул. Университетская д.8	Вахитовский район, ул. Университетская. Выставлено на продажу 5-ти этажное административное здание свободного назначения 1614 кв.м. свободной планировки (черновая отделка) 2015 года постройки в центре города. Красивый фасад, высокие потолки. Первая линия, очень высокий автомобильный и пешеходный трафик, рядом станция метро Тукая, ГУМ, ТЦ Кольцо, ул.Баумана. Есть возможность приобрести помещение различной площади по отдельности.	1 614	107 000 000	66 295	https://www.avito.ru/kazan/kommerchesk_aya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1614.1_m_820893441

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
13	ул. Петербургская, 9	<p>Этаж расположения помещения 1 этаж Этажность дома 4 этажей Подробнее: https://www.beboss.ru/kn/kzn/1968597Продаётся площадь 1544 кв.м. в торговом центре "Республика" с готовым арендным бизнесом(магазин "Магнит") якорный арендатор. Доходность составляет 13% годовых, что выше депозита в банке. ЗВОНИТЕ! Запись на показ и более подробная информация по телефону. Выгодней чем депозит в банке. Торговый центр "Республика" преобразился буквально в течении последних 2х лет с общей заполняемостью порядка 75-80%. Трафик увеличился и составляет в среднем 8000 человек в день. По прогнозам, арендная ставка будет только расти от года к году. Здесь же расположена станция метро «ПлощадьТукая» (пассажиропоток — более 20 тыс. человек в сутки). Один из выходов со станции метро расположен непосредственно на цокольном этаже торгового центра. В данный момент арендаторами ТЦ "Республика" являются 85 магазинов для детей и их родителей. Описание территории Торговый центр расположен на пешеходной улице г. Казань, по адресу ул. Петербургская, д. 9, в историческом центре города. В радиусе 1,5 километра расположены университет, академии, институты, студенческие городки и общежития, гостиницы «Республика» примыкает к гостинице «Гранд Отель Казань» на 215 номеров. Высокая транспортная доступность торгового центра обеспечивается близостью к центральной площади Казани — площади Тукая, через которую проходит 28 маршрутов общественного транспорта Продажа арендный бизнес "Магнит" в крупном ТЦ Республика расположенном в самом центре Казани прямо у метро . Описание: Арендатор – крупная сеть продуктовых супермаркетов в стране; В 20 метрах от метро; Потолки 5,4м.; Якорный арендатор торгового центра; Высокая доходность.Доходность 13%. .Множество сетевых арендаторов таких как : Магнит, Детский мир, Глория джинс,Motherscare и многие другие. Торговый центр расположен при выходе мз метро "Площадь тукая" с пасажиropoтoкoм в 28 тыс. человек. Цена с учетом скидки в -15%.</p>	1 544	118 888 000	77 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_magnitom_1544_m_883453338
14	ул. Техническая, 41А	Предлагаем помещение свободного назначения, Техническая 41а., продажа готового арендного бизнеса - 100 млн. руб. 3 этажа + мансарда! Около 4000 кв.м. Возможна аренда, звоните!	4 000	100 000 000		https://www.beboss.ru/kn/kzn/2277384
15	ул. 2-я Юго-Западная, 36	Описание объекта Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки здания по адресу 2-я Юго-Западная 36. Цена 81 млн. руб. 1142,40 кв.м. 2 этажа. Полностью заполнен арендаторами, готовый арендный бизнес. Звоните в любое время!	1 142	81 000 000	70 903	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2277383
16	Татарстан, Казань, м. Яшьлек, ул Серова48	Новое здание в предчистовой отделке, 2-х этажное. Свободная планировка под зданием паркинг 700кв.метров. Рассматривается рассрочка, все варианты обмена.	1 100	80 000 000	72 727	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_1116220771

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
17	Казань, ул. Маршала Чуйкова, д.586	Казань, Ново-Савиновский район , ул. Чуйкова, д. 586. Выставлено на продажу новое отдельно стоящее офисное здание, общей площадью 1807 кв. метров. В офисных блоках площадью от 20 кв. метров выполнен современный ремонт. Все коммуникации. Большая парковка перед зданием. Основные преимущества: - Густой жилой массив - высотные новостройки - Место для вывески, отличная просматриваемость с дороги - Выполнен евроремонт - Имеется парковка Идеально подходит под банк , офис, супермаркет, медицинское учреждение, предприятия сферы услуг и пр. Отличное решение как для открытия своего бизнеса, так и с точки зрения сдачи в аренду. Любая форма оплаты. Возможна поэтажная продажа, либо как продажа готового арендного бизнеса(здание заполнено арендаторами).	1 807	92 000 000	50 913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1807_m_788536654
18	ул. Ак. Парина, 3	Об объекте: Тип помещения: помещение в торговом комплексе Площадь: 1 484,3 м² Этаж: 2 из 3 Высота потолков: 4,90 м Помещение: занято Специализация помещения: магазин Состояние: требуется косметический ремонт Мебель: нет Вход: общий с улицы О здании: Тип здания: торгово-развлекательный центр Масштаб комплекса: районный Класс: В+ Общая площадь: 24 000 м² Участок: в собственности Категория: действующий Девелопер: ГК "НЭКС" Вентиляция: приточная Кондиционирование: центральное Отопление: центральное Система пожаротушения: спринклерная Лифты: 2 Эскалаторы: 2 Дни работы: ежедневно Часы работы: с 10 до 23 Арендаторы: 2 этаж 1484,3 м2 - одежда, обувь 100% Инфраструктура: банкомат игровые автоматы кинотеатр ресторан складские помещения супермаркет Предлагаются на продажу от собственника торговые площади в отдельно стоящем ТРК Сити Центр районного масштаба. Адрес: г. Казань, Академика Парина ул., д. 3.	1 484	71 246 400	48 000	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2158262 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1484.3_m_914644670
19	Татарстан, Казань, Дорожный (Малые Клыки) пер, ба	Продается действующий Торгово-офисный комплекс, с арендаторами. Территория комплекса составляет 1475 кв.м. (в собственности) зона Ж2. Комплекс работает более 7 лет. Торгово-офисный комплекс оборудован системой пультовой охраны, видео наблюдения, и собственной системой отопления. Торгово-офисный комплекс расположенного на первой линии южной трассы, находящийся по адресу г.Казань, пер.Дорожный ба (напротив Мегастроля, Агавы, и ТЦ Азинский) Цена 70 000 000,00 (семьдесят миллионов) рублей.	1 475	70 000 000	47 458	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1000_m_533638514
20	Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, Саид Галеева, д.6	Продается помещение свободного назначения в центре города Казани. Рядом Ж/Д Вокзал, большой автомобильный и пешеходный трафик, остановка общественного транспорта, метро и много другое! Второй этаж здания бывшего Театра моды "Ильдан Лик". Отдельный вход с центральной улицы Саид Галеева, место для вывески и рекламы присутствует, парковка. Собственник помещения ЮЛ, продажа без посредников.	1 413	60 000 000	42 463	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1413_713047558

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
21	Каюма Насыри 5	Продаются помещения свободного назначения, на 1, 2 этажах в особняке в историческом центре г. Казани. Полезная площадь: 477,6 кв.м. Общая площадь: 692,7 кв.м. Вторая линия, высокий пешеходный трафик, туристическая зона. Рядом бесплатная парковка, удобные подъездные пути. Здание является частью уникального архитектурного комплекса XIX века (Усадьба Кушаевых, Дом Казакова), находится в Старо-Татарской слободе рядом с набережной озера Кабан. Вблизи находятся театр им. Г. Камала, музей Габдуллы Тукая, мечеть Аль-Марджани. Семь минут ходьбы от станции метро "Площадь Тукая". В 2014 ООО «КамаСтройИнвест» провела полную реставрацию комплекса. Выполнена высококачественная внутренняя отделка здания, проведены все необходимые современные коммуникации. Сдается под ресторан. Имеется внутренний дворик. В наличии имеются другие коммерческие помещения в центре города. Звоните! Подберем оптимальный для вас вариант.	692	58 879 500	85 086	https://www.beboss.ru/kn/kzn/1772674
22	Межлаука 16/21	Предлагается на продажу здание общей площадью 930 кв.м. в центре Казани. Здание и земельный участок в собственности. - отличное торговое расположение - центр торговли Вахитовского района: напротив Колхозного рынка, рядом множество торговых точек, ТЦ "Муравейник", остановки общественного транспорта; - первая линия: сверх-интенсивный автомобильный и пешеходный трафик, удобные подъездные пути; - зона плотной жилой застройки (рядом улицы: Г. Камала, Татарстана, Московская, Тукая); - вход со стороны улицы обеспечивает большой рекламный потенциал; -здание оснащено современными устройствами вентиляции, кондиционирования и др. инженерными системами; - в настоящее время сдано в аренду. Расположение в центре развитой торговой инфраструктуры, выход на оживленную улицу придают помещению весомый потенциал и хорошие перспективы развития бизнеса.	930	58 000 000	62 366	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2265382 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_990_m_952879029
23	ул. Петербургская, 9	Продажа помещения на ул. Петербургская, 9 с арендатором: Помещение с арендатором - Магазин канцелярских товаров "ОфисМаг". Помещение расположено в ТЦ рядом с магнитом; Высокий трафик посетителей ТЦ более 8500 человек в день; Крытый Паркинг на 70 м/м; Якорный арендатор: гипермаркет Магнит, Детский Мир, Глория Джинс Мазэр Кэр и др. мелкие арендаторы. Площадь: 670 м2, 1 этаж, потолки 4 метра, 2 отд входа. Дорогая отделка с эксклюзивным дизайном помещений. Стоимость: 56 млн рублей. Торг. Доходность: 13 % Долгосрочный договор на 5 лет. - Выгоднее чем депозит в банке - Капитализация недвижимости - удорожание! - Ежемесячные выплаты по аренде. - Ежегодная индексация аренды и % с оборота. - Годовые % выше банковского депозита. - Минимальные риски инвестиции.	670	56 000 000	83 582	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_na_1_linii_v_tsentre_670_m_900549320

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
24	ул. Сибирский Тракт, 36г	Продам торговое помещение по адресу: г. Казань, ул. Сибирский тракт д. 36 г ТК Восточный. Торговый центр полностью сдан в аренду. Собственная ТП, автомобильный и пешеходный трафик, остановки городского транспорта, отличная рекламная доступность. торг.	1 445	52 000 000	35 986	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_tk_vostochnyy_1445_m_763908957
25	Ямашева, 100	Предлагаются на продажу помещения в новом отдельно стоящем 3-х этажном здании на пр. Ямашева (напротив ТРЦ "XL", рядом с "Макдональдсом") В продаже: 2-й этаж - 550 кв.м. и 3-й этаж - 475 кв.м. Здание относится к формату street retail, совмещающему в себе торговые площади и предприятия общественного питания (объект придорожного сервиса). Преимущества покупки и развития бизнеса: - зона плотной жилой застройки (на пересечении улиц: Гаврилова, Ямашева, Адоратского) с высокой этажностью домов. - 1-я линия проспекта Ямашева, со сверхинтенсивным автомобильным трафиком; - вход со стороны проезжей части и большие витрины обеспечивают большой рекламный потенциал. -пересечение 3-х пешеходных тротуаров ведущих к остановкам общественного транспорта (18 автобусных и трамвайных маршрутов): весь пешеходный поток проходит вдоль здания; -насыщенный торговый коридор, напротив расположены: ТРЦ «XL», ТД «Савиново», ТЦ «Гулливер» - дополнительную проходимость обеспечивает детский игровой парк «Континент», ресторан «Макдональдс» -здание оснащено современными устройствами вентиляции, кондиционирования и др. инженерными системами - удобные подъездные пути, наличие парковки. Примыкание к району с развитой инфраструктурой, выход на оживленную улицу придает помещению весомый потенциал и хорошие перспективы развития бизнеса. Соседние улицы: Чистопольская, Амирхана, Лаврентьева ЦЕНА продажи 85 000 руб/кв.м.	550	46 750 000	85 000	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2263861
26	Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, ул Широкая	Кировский район. Улица Широкая. Здание в 3 (три) этажа площадью 1200 кв.м. с земельным участком (14 соток). Готовый бизнес со стабильным доходом. В здании располагаются: автосервис, автомойка, автомагазин, шиномонтаж. Арендаторы. В наличии офисные и складские помещения. Продается с оборудованием. Рядом улица Несмелова, Адмиралтейская Слобода, Кировская дамба, Речной техникум.	1 200	46 000 000	38 333	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_940803659
27	ул Московская 34к8	Продам здание на ул. Московская (перекресток с Т.Гиззата) с ОПС , интернетом, видеонаблюдением, кондиционером, мини-АТС, в здании проложены компьютерная, телевизионная, телефонная проводка. Собственное газовое отопление. Все помещения сданы в аренду. Площадь здания 600 кв.м. , площадь участков 700 кв.м.	600	46 000 000	76 667	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2276935
28	Адоратского, 12к1	Нежилое помещение, 1-я линия, 2 этаж 2-х этажного здания универмага, качественная чистовая отделка, свободная планировка, система кондиционирования и вентиляции, своя входная группа, большая наземная парковка.	698	45 370 000	65 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_698_m_s_arendnym_biznesom_499583847

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
29	ул. Большая Красная д.42	Предлагается на продажу торговое помещение общей площадью 647 кв.м. ул. Большая Красная д.42 Преимущества покупки и развития бизнеса: - Отличное торговое расположение - центр Вахитовского района: рядом Консерватория, площадь Свободы, Казанский Кремль, в шаговой доступности все Университеты города,главные здания управления РТ,места развлекательного характера,остановки общественного транспорта; - первая линия: большой автомобильный и пешеходный трафик, удобные подъездные пути; - зона плотной жилой застройки (на пересечении улиц Жуковского, Гоголя. рядом ул. Карла Маркса, Дзержинского); -вход со стороны улицы обеспечивает большой рекламный потенциал; -здание оснащено современными устройствами вентиляции, кондиционирования и др. инженерными системами; - в настоящее время все помещения сданы в аренду: якорный арендатор торговая сеть "Августина", занимающий весь 1-й этаж.	647	45 000 000	69 552	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2263817
30	Татарстан, Казань, м. Горки, ул. Аделя Кутуя, д.72	Продаются торговые площади, расположенные на первом этаже жилого дома по адресу: ул. Аделя Кутуя, д. 72 (Советский район). Удачное месторасположение. Первая линия. Рядом остановки общественного транспорта. Соответственно, высокие автомобильный и пешеходный трафики. Рядом жилой массив и одновременно производственные базы, автосервисы и кирпичный завод. Так что помещение подходит абсолютно под разные виды деятельности, что, непременно, расширяет круг потенциальных арендаторов. В непосредственной близости расположены такие улицы как Седова, Гвардейская, проспект Альберта Камалеева. Общая площадь помещения составляет 769,1 кв. м., из которых : 2 торговых зала по 238,8 кв. м. и 304,6 кв. м., 2 офисных блока с отдельными входными группами и санузлами. Высота потолка составляет 3,49 м. Помещение подключено к центральному электроснабжению, отоплению, водоснабжению и водоотведению. На данный момент часть помещений сдается в аренду и приносит стабильный доход. Рассматриваем вариант продажи частями. Если Вам нужен будет слад, то мы можем предложить Вам покупку подвальных помещений по привлекательной цене. Индивидуальный подход к каждому покупателю. Рассматриваем различные варианты обмена. Торг уместен. Дополнительная информация по телефону!!! Подробнее: артикул объекта 17287 на сайте компании.	769	40 000 000	52 009	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_7691_849169221
31	ул. Мусина, 29	Помещения в ТК "Корзинка". Одно помещение 40,2 кв.м на первом этаже ТК. Другое помещение на втором этаже 585,5 кв.м. Помещения имеют все коммуникации, сигнализацию, систему вентиляции.	625	40 000 000	64 000	http://www.beboss.ru/kn/kzn/1931315

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
32	ул. Баруди, д. 8	Продаю площади от 500 кв. м., расположенные на 3-м этаже ТРК «Московский». Торговый комплекс расположен на первой линии в Кировском районе на ул. Баруди, д. 8. Здание ТК имеет 4 этажа. Общая площадь 12 500 кв. м. ТК оснащен современными лифтами (пассажирами и грузовым). Установлена система центрального кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, полная диспетчеризация системы пожарной сигнализации и речевое оповещение. Имеется охраняемая парковка, рассчитанная на 250 автомобилей. Данные площади подходят как для торговой деятельности, так и для офисных помещений. Сделан достойный современный ремонт. Огромный поток клиентов обусловлен инфраструктурой и разной направленностью видов деятельности организаций, которые представлены в данном торговом-развлекательном комплексе. Фитнес-клуб, который ежедневно посещают около 2 тысяч человек; ресторан «Траттория», который уже давно завоевал свою популярность у казанцев; танцевальная студия "Wake up"; магазины мебели и фурнитуры, семейный гипермаркет "Магнит", дизайнерская студия "Эфенди", магазин товаров смешанного типа "Fix Price", автомойка, химчистка.	500	40 000 000	80 000	http://anmegalit.ru/object/1952418
33	ул. Тулпар, д. 7	Продажа Осуществляется предпродажная подготовка документов Об объекте Этаж расположения помещения 1 этаж Имеется отдельный вход в помещение Район Советский Высота потолков 4,2 м Ремонт помещения черновая отделка Имеется парковка открытая бесплатная Безопасность видеонаблюдение Вентиляция и кондиционирование приточно-вытяжная вентиляция Система пожаротушения пожарная сигнализация Подведено водоснабжение и канализация Описание объекта Помещение свободной планировки на первом этаже, с отдельной входной группой, в черновой отделке.	566	37 242 800	65 800	http://akbars-dev.ru/object/2266930
34	ул. Кариева, д. 10	Осуществляется предпродажная подготовка документов Об объекте Этаж расположения помещения 1 этаж Имеется отдельный вход в помещение Район Советский Высота потолков 4,2 м Ремонт помещения черновая отделка Имеется парковка открытая бесплатная Безопасность видеонаблюдение Вентиляция и кондиционирование приточно-вытяжная вентиляция Система пожаротушения пожарная сигнализация Подведено водоснабжение и канализация Описание объекта Помещение на первом этаже, свободной планировки, в черновой отделке, высота потолков 4,2м., с отдельной входной группой.	561	36 913 800	65 800	http://akbars-dev.ru/object/2274342
35	Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34 корп 12	Доход 200-250 т.р в месяц. 3 отдельных входа, пункт разгрузки транспорта с автоматическими воротами и охраной. 534 кв метра, все занято платежеспособными арендаторами (продается вместе с ними). Чистая продажа, один собственник. Номер объекта: #2/540098/133	534	29 900 000	55 993	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_534_m_tk_bik_zur_ul_sibirsk_1177410_096

Таблица 5.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
36	ул.Сибирский Тракт 12а	Об объекте Этаж расположения помещения ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТВЖ. Имеется отдельный вход в помещение Район Советский Ремонт помещения чистовая отделка Описание объекта • Торговый центр «Унистрой» малого формата (типа «Корзинка») с арендаторами. - общая площадь 566кв.м, - доходность объекта – 12,5% годовых, - загруженность арендаторами – 100%, - цоколь, 1 линия, - чистовая отделка, - планировка смешанная, разделенная на торговые залы. • Арендаторы: сеть магазинов быт.химии и косметики «Альпари», салон красоты, сервисный центр, ломбард, фотомастерская и другие. • Сейчас цена за объект - 50 тыс.руб./кв.м. Описание территории Советский район рядом Жилой комплекс "Дружба" перекрестки с ул. Попова, ул.Пионерская	566	28 300 000	50 000	https://www.beboss.ru/kn/kzn/819308
37	Татарстан, Казань, м. Яшьлек, Фрунзе 5	Продадим торговое помещение в ТЦ Идель по адресу Фрунзе 5. Первая линия, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Общая площадь помещения 510 кв.м. 3-й этаж. Все коммуникации, грузовой лифт, высокая проходимость. Так же имеется большая парковка. На данный момент около 70 % помещения сдано в аренду. Высокая арендная плата. Помещение поделено под торговые павильоны. Имеется возможность переделать помещение под ресторан, большой магазин одежды. Рядом находятся такие улицы как: Фрунзе, Кулахметова, Болотникова, Краснококшайская, Вахитова, Батыршина, Серова, Восстания, Горьковское шоссе.	510	20 500 000	40 196	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_510_m_817894839
38	Татарстан, Казань, м. Горки, улица Хусаина Мавлютова, 7/22	Продается торговое помещение в густонаселенном жилом массиве г. Казань. Характеристики помещения: Площадь 600 кв.м.; Большой торговый зал; Качественный ремонт, помещение с мебелью, ранее располагался ресторан; Цокольный этаж с отдельной входной группой, широкая лестница; Рядом располагаются остановка общественного транспорта; Высокий пешеходный и автомобильный трафик; Парковка; Удобные подъездные пути; Место для рекламной вывески; Идеально подходит под ресторан.	600	20 000 000	33 333	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_600_m_884624496
39	ул. Комиссара Габишева 2а	Помещение в отдельно стоящем здании свободного назначения, 1 линия. Высота потолка – 4 м. Имеется отдельный вход, система пожароповещения, видеонаблюдение, система кондиционирования, система охлаждения помещения. Собственная котельная, электричество с разрешением до 50 кВт. Прилегающая территория благоустроена, полностью заасфальтирована. 1. Стены здания- кирпичная кладка 2. Отделка цоколя- керамогранит 3.Окна,дверь - пластиковый стеклопакет. 4.Ступени пандус- керамогранит с противостоящим покрытием. Идеально подойдет под магазин.	250	18 800 000	75 200	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_250_m_693352540
Среднее значение:					65 720	

**Таблица 5.1.2 Предложения на продажу объектов коммерческой недвижимости
(street-retail)**

№ п/п	Местоположение	Дополнительные сведения	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник
1	2	3	4	5	6	7
1	Татарстан, Казань, ул. Чистопольская, д.40	Собственник предлагает приобрести Торговое помещение, первый этаж жилого дома в ЖК "Магеллан", удобное место расположение между оживлёнными транспортными артериями (Чистопольская и Сибгата Хакима). Рядом расположены: Леруа мерлен, развлекательный комплекс Ривьера, ледовый дворец Татнефть Арена. Высота потолков 4,5 м., черновая отделка, свободная планировка, витражное остекление. Помещение оснащено системой пожаротушения, приточно-вытяжной вентиляцией, собственной ВРУ. Выполнена стяжка пола, имеются все коммуникации, 200 кВт присоединённой мощности.	1 923	163 455 000	85 000	https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_1923_m_958289980
2	ул.Маршала Чуйкова 23	Продажа помещения свободного назначения, 1756 м ² , ул.Маршала Чуйкова 23 Рустем контактное лицо 8 962 5594345 Компания ООО Скай Девелопмент Площадь: 1756 м ² Цена продажи: 134 000 000 руб. Цена: 76 310 руб./м ² Об объекте Этаж расположения помещения 1 этаж Имеется отдельный вход в помещение Район Ново-Савиновский Высота потолков 5 м Ремонт помещения чистовая отделка Телекоммуникации wi-fi, интернет, мини-АТС, телефонная линия Класс здания С Выделенная энергетическая мощность 150 кВт Имеется парковка открытая неохранный на 50 машиномест бесплатная Безопасность видеонаблюдение, охранная сигнализация, система контроля доступа, тревожные кнопки Вентиляция и кондиционирование кондиционеры в отдельных помещениях Система пожаротушения огнетушители, пожарная сигнализация, пожарный кран Подведено водоснабжение и канализация Описание объекта Продаем помещение с хорошей доходностью. Всю площадь занимает арендатор - федеральный ритейлер детских товаров (долгосрочный договор аренды). На объекте установлено: - узел погодного регулирования (экономия на счетах за тепло) - электр мощность 150 кВт, 2 категория - заменены все окна на совр пластиковые - сделан капитальный ремонт кровли, фасада, внутренних помещений	1 756	134 000 000	76 310	https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_1756_m_899026289 http://skydevel.ru/object/1924505

Таблица 5.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
3	пр. Победы, 100	Собственник продает коммерческую недвижимость Собственник продает торговые, офисные и складские помещения в 15-ти этажном жилом доме по адресу: г. Казань, пр-т Победы, д.100. (перекресток «пр-т. Победы – ул.Минская», напротив ТРК «Южный»-«АШАН») А: Площади, находящиеся на 1-м этаже: Площадь торгового зала составляет 685,2 кв.м. Количество кабинетов – 14 шт. (от 14,2 кв.м. до 20,3 кв.м.) Имеются подсобные помещения. В помещении пять сан. узлов. Высота потолков 3,5 метра. Общая площадь 1-го этажа 1304,7 кв.м. В: Площади, находящиеся на цокольном этаже: Высота потолков 2,5 метра. Общая площадь цокольного этажа 635,4 кв.м. Площадь всего помещения 1940,1 кв. м. Центральный вход. Два выхода во двор здания (один из которых с контролем доступа). Имеются автоматические ворота для погрузки-выгрузки товаров с торца здания (дебаркадер) В наличии десять свободных телефонных номеров. Сейчас здесь находится торговый комплекс «Долина изобилия» Цена за все помещение 130 млн. руб. Примечание: 1) все помещения оборудованы охранной и пожарной сигнализацией; 2) помещения находятся на первой линии (оживленная проезжая трасса – пр-т. Победы); 3) наличие парковки перед зданием (30-40 машиномест). Рядом находятся улицы: Фучика, Минская, Ломжинская, Родины. Мы собственники помещения - не агентство недвижимости!	1 940	130 000 000	67 010	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2114749
4	Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, ул Юлиуса Фучика, 82	Продается помещение по ул. Фучика, д. 82 1300кв.м. Огороженная территория со своим шлагбаумом, видеонаблюдение, парковочные места. Удобная транспортная развязка	1 300	99 000 000	76 154	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1300m_949413213
5		Об объекте: Тип помещения: street retail Площадь: 824,5 м² Этаж: 1 из 5 Высота потолков: 3 м Помещение: свободно Специализация помещения: аптека, банк, бытовые услуги, другое, кафе/ресторан, магазин, салон красоты Состояние: дизайнерский ремонт Мебель: нет Вход: отдельный с улицы О здании: Тип здания: жилой дом Линия домов: первая Участок: в собственности Категория: действующий Инфраструктура: автомойка автосервис аптека банкомат гостиница кафе кинотеатр медицинский центр минимаркет отделение банка ресторан салон красоты складские помещения столовая супермаркет фитнес-центр фотосалон фуд-корт Продам первый и цокольный этаж. жилого кирпичного дома, общей площадью 824.5 м2. Первая линия, исторический центр города, соседство с культурными заведениями и государственными учреждениями, интенсивный автомобильный поток и оживленный пешеходный трафик, минутная доступность к остановкам общественного транспорта. В здании был проведен капитальный ремонт. Имеет отдельный вход. Отличная транспортная развязка. Очень развитая инфраструктура района. Все объекты быта в шаговой доступности. Рядом улицы: Баумана, Пушкина, Лево -Булачная, Петербургская.	825	88 000 000	106 667	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2179311

Таблица 5.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
6	Карла Маркса 51/14	<p>У Вас есть уникальная возможность купить в деловом и историческом центре Казани не просто красивый дом, который неизменно обращает на себя внимание автомобилистов и пешеходов (бывший «Трактир на Гоголя»), а уже полностью готовый бизнес, который начнет приносить Вам доход с 1-го дня покупки. Здание представляет собой коммерческую недвижимость премиум-класса площадью 1 154 кв.м. с земельным участком в 2 200 кв.м, на пересечении улиц Карла Маркса и Гоголя, в непосредственной близости от ведущих российских вузов, научно-исследовательских и культурных центров, музеев, театров, консерватории, здания Правительства Республики Татарстан, элитных жилых комплексов и популярных туристических маршрутов. Фасад дома выдержан в лучших традициях классической архитектуры, тогда как внутренняя планировка здания позволяет реализовать любые задумки – от изысканного ресторана с большими светлыми залами и высокими потолками до многофункциональных офисов в двухэтажной внутривдворовой застройке. Здание после капитального ремонта, все коммуникации абсолютно новые. Все помещения сдаются в долгосрочную аренду и приносят стабильный доход. Никто из арендаторов не торопится съезжать, напротив – самые крупные съемщики вкладываются в ремонт и всячески холят свое место обитания. Благодаря развитой инфраструктуре и удобной транспортной логистике в данный район можно добраться практически из любой точки города как на общественном, так и на личном транспорте (остановки Толстого, Мушгари, Горького, Жуковского, Пушкина, Большая Красная). Тому, кто откроет бизнес в этом здании, не нужно будет тратить много денег на рекламу, ведь его вывеску каждый день будут видеть тысячи людей. Ежедневно здесь ходят и проезжают в огромном количестве студенты и молодые специалисты, интеллигенция и бизнесмены, командировочные и туристы. Вам обеспечен отличный пешеходный трафик и высокая покупательская активность. Но и это еще не всё: ваших посетителей встретят три входа со стороны улиц Гоголя и Карла Маркса и со стороны двора – на второй этаж, благоустроенная территория, удобные подъездные пути и собственная охраняемая парковка на 18 автомобильных мест- это огромное преимущество для ведущих свои дела в центре Казани, где чаще всего негде припарковаться. Не упустите поистине выгодное предложение, так как с покупкой дома на ул. К.Маркса, 51/14 Вы получаете: -Недвижимость в престижном историческом и деловом центре Казани; -Удобно расположенную бизнес-площадку, которую без труда найдут даже те, кто впервые приедет в столицу Татарстана; -Стабильный доход с 1-го дня владения зданием; -Надежных крупных арендаторов помещений; - Обширные возможности для перспективного планирования бизнеса и реализации амбициозных проектов! Не позволяйте конкурентам обойти Вас, звоните и договаривайтесь о просмотре прямо сейчас! С уважением, Марсель, ведущий риелтор АН «Мегалит».</p>	1 154	86 500 000	74 957	<p>http://anmegalit.ru/object/2102904 https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdel_no_stoyaschee_zdanie_v_tsentre_89_9714071</p>

Таблица 5.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
7	ул. Фрунзе 15	Продажа Осуществляется предпродажная подготовка документов Об объекте Район Кировский Высота потолков 6 м Ремонт помещения чистовая отделка Выделенная энергетическая мощность 90 кВт Безопасность охранная сигнализация, тревожные кнопки Вентиляция и кондиционирование кондиционеры в отдельных помещениях Система пожаротушения огнетушители, пожарная сигнализация, пожарный кран Описание объекта Продаем помещение с хорошей доходностью. Всю площадь занимает арендатор - федеральный продуктовый ритейлер (долгосрочный договор аренды). Описание территории 1 линия, выезд на Горьковское шоссе, объект находится в очень удобном месте на пересечении ул.Фрунзе и Кулахметова.	758	62 000 000	81 794	http://skydevel.ru/object/2090652 https://www.avito.ru/kazan/kommerc/heskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_758_m_902899099
8	ул. Чистопольская, 20 Б	Площадь: 553 м² Цена продажи: 110 000 руб./м² Цена: 60 830 000 руб. Чистопольская, 20 Б, , Казань, Россия Описание объекта Продам помещение свободного назначения площадью 553,7 кв.м. Помещение расположено на 1-ом и 2-ом этажах. В чистовой отделке. Коммуникации централизованные: свет, вода, отопление. Отдельная входная группа. Рядом находится сквер «Стамбул», что обеспечивает хороший пешеходный трафик. Парковка наземная.	553	60 830 000	110 000	http://akbars-dev.ru/object/2212864
9	ул. Муштари, 2а	На продажу представлено нежилое помещение по ул. Муштари Вахитовского района Казани в одном из красивейших и престижных комплексов города - "Вишневый Сад". Помещение свободного назначения общей площадью 544 кв.м расположено на первом и цокольном этажах здания, соответственно 164 кв.м и 370 кв.м. Внутренняя отделка произведена по эксклюзивному дизайнерскому проекту из современных дорогостоящих материалов. Предусмотрены система вентиляции и кондиционирования, интернет, круглосуточная охрана комплекса, видеонаблюдение по периметру здания. Собственная управляющая компания, порядок и безопасность. Место, непосредственно прилегающее к жилому комплексу, сочетает в себе близость к основным транспортным магистралям и объектам общественного назначения с неповторимой природной красотой. Уникальный ландшафт центральной части города, где расположен жилой комплекс «Вишневый Сад» и улицы, утопающие в зелени, делают это место живописным и умиротворяющим. Первая линия – входная группа с улицы Муштари. Удобный подъезд с улиц Бутлерова, Вишневского, Пушкина. Высокие пешеходные и автомобильные трафики, деловой центр города. Прекрасная транспортная доступность, идеальная «узнаваемость» места. Отличное предложение для инвестирования. Помещение может быть использовано для размещения фитнес-клуба, офиса, хостела, медицинского центра, предприятия сферы услуг и др. Показ в любое удобное для вас время. Чистая срочная продажа. Звоните, более подробная информация по телефону.	544	53 000 000	97 426	http://anmegalit.ru/object/2187546

Таблица 5.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
10	пр. Ибрагимова, 61	<p>Помещение 526 кв.м., на первой линии, колоссальный пешеходный и автомобильный трафик, отличные подъездные пути, великолепное место для размещения магазина или представительства, Расположение: На пересечении улицы ул. Ибрагимова и ул. Ямашева. (1-ая линии ул. Ибрагимова)</p> <p>Назначение: Торговая Наличие арендаторов: Да Площадь коммерческая (помещения) 460,8 кв м – 1 этаж 65,7 кв м - антресоль Электроснабжение (мощность кВт) -100 Водоснабжение- есть Теплоснабжение - централизованное Телекоммуникации: Телефон, Интернет - Таттелеком. Тип здания: встроено-пристроенные нежилые помещения в 9-ти этажном жилом доме. Материал здания: стены кирпичные, перегородки кирпичные. Наличие рядом располагающихся объектов: Торговая линия магазинов, Спорткомплекс «Батыр» жилой массив, бассейн «Оргсинтез» отделение «Сбарбанка». Во дворе жилой массив со школами и детскими садами. Входные группы (кол-во/возм. сделать доп.вход): Основной, автономный, с улицы 1 линия, Запасной со двора. Возможность сделать дополнительные входы из витринных окон. Парковка: есть</p>	526	52 000 000	98 859	https://www.beboss.ru/kn/kzn/1846904
11	ул. Волкова, 60	<p>ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ. Район Вахитовский Описание объекта Эксклюзивное предложение! Продажа респектабельного ресторanno-бильярдного клуба ,расположенного в центре города на 1 линии цокольного этажа дома по улице Волкова,д.60/12. Общая площадь помещения составляет 875,8 кв.м. Этажность и зонированность площадей позволяет развивать различные направления в сфере досуга. Имеющиеся направления: - ресторан , где гармонично соединились английская солидность и комфорт, строгость викторианского стиля и домашний уют. - бильярдный клуб «12 футов», имеет десятилетнюю историю. Он зарекомендовал себя как достойный клуб. В распоряжении 9 двенадцати футовых стола, американка, имеются 2 VIP-зала. Звоните, с удовольствием ответим Вам на все интересующие вопросы!</p>	875	35 000 000	40 000	http://anmegalit.ru/object/2103040
Среднее значение:					83 107	

Проведенный анализ рынка и информации о предложениях объектов недвижимости офисного назначения, которые были сделаны в период времени, наиболее близкий к дате оценки, позволил определить следующий мониторинг цен по объектам в г. Казань:

- рыночная стоимость по объектам торгово-офисного назначения в зависимости от качества отделочных (строительных) работ и материалов, близости к транспортно-пешеходным потокам (первая/вторая линия), величины площади (эффекта масштаба) колеблется в диапазоне от 40 000 до 90 000 рублей за 1 кв.м общей площади;
- среднее значение рынка – 65 720 рублей за 1 кв.м общей площади.

Нижняя граница цен из указанного диапазона характерна для зданий с неудовлетворительным техническим состоянием, слабым местоположением, неудовлетворительным конструктивным исполнением (планировкой), низкой ликвидностью и т.п. Т.е. нижняя граница цен из указанных диапазонов характерна для зданий с негативным сочетанием всех указанных факторов, а верхняя граница, соответственно, характерна для объектов, по которым рассматриваемые факторы оказывают преимущественно положительное влияние.

Нижняя граница ценового диапазона определена на основе следующей логики по данным рынка жилой недвижимости. Несмотря на отсутствие сделок по коммерческой недвижимости, на рынке, как правило, работает следующее правило: цены на офисную недвижимость тяготеют к ценам на квартиры при прочих равных условиях, а цены на торговую недвижимость всегда выше цен на офисную недвижимость также при прочих равных условиях.

По своей природе офисные помещения по ценам тяготеют к квартирам. Во многом это объясняется тем, что большая часть офисов организуется путем выведения квартир на первых этажах из нежилого фонда.

Практически из любой торговой площади можно сделать офис, но не из любого офиса можно сделать торговое помещение. Поэтому цены на офисные площади определяют нижнюю границу цен на торговые объекты недвижимости. ***Доходность торговой недвижимости в свою очередь определяет то, насколько цены на нее превышают цены на офисную недвижимость.***

Стандартные квартиры в г. Казань стоят около 50 000 – 70 000 руб./кв.м. Офисы дороже примерно на суммы затрат по выводу из нежилого фонда и организацию отдельной входной группы. Офисная площадь позиционируется в диапазоне 60 000 – 80 000 руб./кв.м. Данные значения по сути определяют нижнюю границу цен для торговых объектов относительно небольшой площади.

5.2 Рынок коммерческих земельных участков г. Казань

Таблица 5.2.1 Предложения на продажу земельных участков в Казань

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1	г. Казань, Советский район	Площадь участка 16358,44 кв.м, из них 11800 кв.м под строительство современного жилого комплекса, остальная под строительство большой школы. Жилой комплекс состоит из трех высотных домов, с встроенными помещениями нежилого назначения на первом этаже, двухуровневой подземной парковкой, открытой стоянкой, площадками под отдых и спорт. Готовы ТУ, выделены мощности по коммуникациями, согласован эскизный проект, получено разрешение на строительство.	16 500	330 000 000	20 000	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-150121204
2	Казань, м. Кремлёвская, ул. Рустема Яхина	Земля промназначения 50 соток улица Яхина и Московская Метро Кремлевская Продается участок промназначения В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА на пересечении улиц Яхина, Московская, Гаяза Исхаки и Чернышевского Участок правильной формы Все коммуникации проведены На территории располагался бывший завод Огромная проходимость, пешеходный и автомобильный трафик Участок земли подходит под любой объект строительства и бизнеса (Отель, Гостиницу, Хостел, Офисные помещения, Автосалон, Автосервис, Торговые помещения и ряды, школу, детсад, жилой дом и т.д.) ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОКУПКИ УЧАСТКА 1,3 Га(130 соток) И РАЗМЕЖЕВАНИЕ НА БОЛЕЕ МАЛЕНЬКИЕ УЧАСТКИ Кадастровый номер 16:50:011810:0005	13 000	198 000 000	15 231	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1077289676
3	Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская, 3	Возможно разделение. Находятся в 5 минутах езды (2 км) от Казанского Кремля, на пересечении реки Волга и старого русла реки Казанка. Прилегает к территории торгово-офисного комплекса «Петрушкин Двор». Остановки общественного транспорта. Недалеко школа (1000 учащихся), 2 детских сада, спорткомплекс, теннисная академия Тарпищева, сад рыбака. Сети: электричество, газ, водопровод, канализация	42 500	165 000 000	3 882	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-154222266

Таблица 5.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
4	Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, участок 30	Свободный участок со всеми коммуникациями. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты. Правообладатель ООО "Янтарь".	10 700	120 000 000	11 215	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_921787396
5	Казань, ул. Техническая	Вашему вниманию предлагается земельный участок площадью 1,5 Га, расположенный по адресу: г.Казань, ул.Техническая. Земельный участок расположен на первой линии крупной транспортной магистрали города, удобен для размещения крупных объектов торговли или производства, находится в 5-10 минутной транспортной доступности как от центра города, так и от спальных районов. По ул.Технической движется большой транспортный поток, осуществляется связь между центром города и жилыми массивами, частным сектором и пригородами, расположен магазин Metro Cash & Carry.	15 000	75 000 000	5 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_851136742
6	Казань, м. Суконная слобода, ул Новаторов	Продаю земельный участок под многоквартирные жилые дома высотой 9 и выше этажей с благоустройством и размещением детских площадок, размещением подземных гаражей, объектов обслуживания жилой застройки. Зона застройки ДЗ, площадь участка в собственности – 4456 кв.м, в аренде под благоустройство – 1734 кв.м., общая площадь участка - 6190 кв.м. Планируемая общая площадь застройки до 12 тыс. кв. метров. Заключен договор по электроэнергии.	6 000	65 000 000	10 833	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_905897322
7	Казань, Гвардейская, 46а	Продаётся производственная база (завод ЖБИ). Общая площадь земельного участка 83 сотки (земли промышленности). Общая площадь строений расположенных на нем 2 515 кв.м. Из них здание - 827,9 кв.м, адм корпус - 774,9 кв.м, цементный склад - 37,4 кв.м, трансформаторный пункт - 28,4 кв.м, лабораторный корпус - 436,2 кв.м, парокотельная - 246 кв.м, проходная - 11,5 кв.м. Удобное расположение, в шаговой доступности трамвайная и автобусная остановки, транспортные развязки. Стоимость базы- 60 млн руб.	8 300	60 000 000	7 229	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnaznacheniya_1182230605
8	ул. Лево-Булачная, Вахитовский	Земельный участок в самом центре города Казани по улице Лево-Булачная, первая линия	3 200	53 760 000	16 800	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-161944660 https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_794026233
9	Казань, м. Площадь Тукая, ул. Петербургская, 25	Продаю земельный участок в самом центре Казани, полностью согласован эскизный проект на торгово-гостиничный комплекс с рестораном, офисами.	1 710	37 000 000	21 637	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.1_sot_promnaznacheniya_918077698

Таблица 5.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
10	г.Казань, ул. Габдуллы Тукая, д.71	Кадастровый номер 16:50:011717:493, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочной кухни, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, соц обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования, (площадью 21,10 соток) в историческом центре города Казани. Земельный участок в собственности. Земельный участок расположен на пересечении улиц: Габдуллы Тукая и Фатыха Карима вблизи магазина Бэхетле и Голубой мечети, непосредственно на Юнусовской площади. Цена: 35 млн. руб. за участок и за все документы. Цена снижена с первоначальной цены 39,5 млн. рублей	2 100	35 000 000	16 667	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_917921102
11	Казань, м. Кремлёвская, ул Урицкого 1	Продается участок промназначения недалеко от центра города рядом с рынком Адмирал. В данный момент в этом микрорайоне строится жилой комплекс. Земля как раз отведена под строительство жилого многоквартирного дома. Все документы готовы. Участок состоит из двух участков. Номера 16:50:090101:39, 16:50:090101:1	3 300	35 000 000	10 606	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_945870937
12	Казань, м. Кремлёвская, ул Московская, дом 28	Земельный участок в самом центре исторически-деловой части города Казани, первая линия оживленной улицы, огорожен, в собственности, без обременений, коммуникации на участке, зона ДКИ, идеально под гостиничный комплекс, торгово-офисное здание, представительство, банк, и. т. д. Возможен небольшой торг. 27 млн р	3 150	27 000 000	8 571	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31.5_sot._promnaznacheniya_913892711
13	Казань, м. Проспект Победы, пер. Дорожный (Малые Клыки)	Продаётся земельный участок ул. Переулок Дорожный в черте города напротив магазина Мегастрой по улице Проспект Победы. Земля в собственности, категория земли - земли Населённых пунктов, с разрешенным использованием под строительство индивидуальных блоков в блокированных жилых домах, торговых объектов, магазинов розничной торговли, Очень выгодное предложение для инвестиций. Коммуникации подведены (газ, свет на участке), электричество 60 кВт.	4 800	27 000 000	5 625	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_48_sot._promnaznacheniya_1051711681
14	Казань, Космонавто в 57В	Продам земельный участок 17 соток (ещё 4 можно присоединить по закону, итого 21 сотка), участок в собственности, находится прямо на против заправки лукойл, есть разрешение на строительство торговой-офисного здания в 3 этажа, есть утвержденный проект этого здания. Развитая инфраструктура, отличная транспортная проходимость, идеальное инвестирование средств!	1 700	22 000 000	12 941	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_921040445

Таблица 5.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
15	Казань, ул. Техническа я, 23а	Продам земельный участок 5 658 м ² промышленного назначения, расположенный в 10 минутах езды от центра города на автомобиле в промышленной части Приволжского района г. Казани по адресу ул. Техническая, 23а. Участок имеет правильную геометрическую форму, включает в себя общие объекты инфраструктуры, такие как подъездные пути, систему электроснабжения, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. При покупке земельного участка выделяются мощности по электроснабжению в размере 0,05 кВт на 1 м ² приобретаемого участка. Все инженерные коммуникации расположены вблизи участков, за счет чего оптимизированы затраты на подключение к ним. Земельный участок в собственности, без обременений. Идеально подходят под размещение производства, склада, строительной или производственной базы и других объектов промышленного назначения. На схеме Лот №3, земельный участок 5 658 м ² - 21 011 348 руб.	5 658	21 011 348	3 714	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56.6_sot._promnaznacheniya_814246553
16	Казань, м. Проспект Победы, ул Родиной и ул.Бухарска я.	Продаётся земельный участок со всеми коммуникациями и с проектом под строительство 3-х этажного офисного здания со встроенным гаражом(автосервис),(площадь участка-1388кв.м., общая площадь здания-1245,38кв.м., количество этажей-3, с согласованным эскизным проектом и РАЗРЕШЕНИЕМ на строительство! Получены все необходимые техусловия, разработан строительный проект. Разумный торг уместен.	1 400	20 500 000	14 643	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_899226777
17	Казань, м. Проспект Победы, Победы пр- кт	Участок на Проспекте Победы (в районе губкина) 20 соток лпх без строений плюс 4 сотки на стадии оформления . Зона Ж4. Коммуникации вдоль участка, можно получить доп. отвод на благоустройство. Документы готовы.	2 000	20 400 000	10 200	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_892962539
18	Казань, м. Козья Слобода, Красносель ская 516	Продам участок в собственности 16,5 соток, Красносельская 516, участок расположен в зоне Д1 - зона коммерческой и деловой активности, вторая линия (можно строить административные здания, офисные центры, гостиницы, многоэтажные дома и т.д.). 150 м от станции метро козья слобода Никаких ограничений и охранных зон на участке. Ровный, прямоугольный участок, готовый к застройке. Асфальтовая дорога вдоль участка, основной заезд с ул. Ярулина напротив МЧС. Метро Козья слобода 150 метров, Большая стоянка, около участка - площадь 0,5 га, удобные подъездные пути с 4 ех улиц, Декабристов, Яруллина, Вахитова. Рядом Тандем, Энергоинститут, Сафар отель, МЧС, Макдональдс, интенсивный транспортно и пассажиропоток. Все коммуникации вдоль участка! Документы по запросу. Торг, возможна рассрочка.	1 650	18 000 000	10 909	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_765106303
19	Казань, Мамадышск ий тракт	Участок вдоль А/Д Казань-Набережные Челны со стороны въезда в г. Казань. Участок и АГЗС в собственности. Первая заправочная станция на въезде в город, хорошо просматривается с дороги.	1 550	16 000 000	10 323	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15.5_sot._promnaznacheniya_927409798

Таблица 5.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
20	Казань, ул Аделя Кутуя, 124	Продам производственно-складскую базу площадью 2030 кв.м с цехом 150 кв.м. по адресу Казань, ул. Аделя Кутуя, 124. Рядом с ОАО "Казанский опытный завод "Эталон", завод "Казанский ДСК". Собственник.	2 030	15 000 000	7 389	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_814880366
21	Казань, м. Козья Слобода, ул Табейкина, д 5	Назначение участка: под административно-бытовым и производственным зданиями; Площадь: 13 сот.	1 300	12 500 000	9 615	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_934561740
22	Казань, Мамадышский тракт, ул. Дорожная	Срочная продажа. Предлагаю, уже переведенный участок, под магазин - без лишних проблем. Земля не пром. назначения, а именно под магазин. На перевод реально ушел год, и могло сорваться. Стоимость переведенных участков, доходит до миллиона, за сотку. Вы получаете личную выгоду - экономию времени, нервов, и главное, избавляетесь от непредвиденных денежных трат! Земельный участок 18.5 сот, переведен под магазин оптовой и розничной торговли, свыше 400 кв.м.(на этих землях ограничение по строительству - до 400 кв.м.). Был сделан проект магазина 1200 кв.м. Газ, свет, вода на участке. Участок находится по направлению въезда, в Казань, со стороны Н.Челнов. Рядом пешеходный наземный переход, остановка, перекресток. Удобные подъездные пути.	1 850	12 000 000	6 486	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18.5_sot_promnaznacheniya_766661672
23	Казань, ул Залесная, 58	Продается земельный участок, 12 соток в залесном, рядом с бэхетле, разрешенный вид использования: индивидуальный жилой дом и торговля! Развития инфраструктура, есть возможность увеличения участка . торг .	1 200	11 500 000	9 583	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_819183905
24	Казань, Мамадышский тракт	Мамадышский тракт первая линия на стороне бехетле, газ, свет, вода на соседнем участке. Идеальный вариант под бизнес высокий автомобильный трафик рядом Константиновка, малые Клыки, Космонавтов, Южная трасса. Предложение от СОБСТВЕННИКА РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ 730ТЫС ЗА СОТКУ.	1 420	10 366 000	7 300	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14.2_sot_promnaznacheniya_889146019
25	Казань, м. Площадь Тукая, Магистральная	Продаю участок пром назначения (зона КС), площадь 0,5 га (5000 кв.м), заезд с улицы Магистральная, все коммуникации рядом, есть забор и строения. Собственность.	5 000	10 300 000	2 060	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1177118710
26	Казань, м. Площадь Тукая, улица Ленина, 63	Участок 3699 кв.м в собственности, назначение для предпринимательской деятельности, можно строить торговый центр, бизнес центр, многофункциональное здание, ГПЗУ получен, участок находится в Марий Эл, г. Волжск ул. Ленина д. 63А. Огорожен ж/б забором. Канализация, вода, газ на участке. Рядом находится семейный гипермаркет МАГНИТ. Возможен торг!	3 699	10 000 000	2 703	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_promnaznacheniya_544749273

Таблица 5.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
27	Казань, Мамадышский тракт	Участок с разрешенным использованием под коммерческие цели в свидетельстве. Первая линия, Мамадышский тракт. Огромный трафик до 20 000 авто в сутки. Рядом Автосалон, Бахетле, Пятёрочка и пр. Участок под строительство здания торгового или офисного назначения. Выезд Казань- Н.Челны. От центра города- 15 мин езды. Есть возможность приобретения соседних участков- 4 и 12 соток. Есть решения по въезду, коммуникациям. Разработан эскизный проект. Возможен обмен на коммерческую недвижимость. Возможен торг реальному покупателю.	1 100	9 100 000	8 273	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_716236467
28	Казань, Мамадышский тракт	Продается участок промназначения на Мамадышском тракте в черте города ПЕРВАЯ ЛИНИЯ РЯДОМ С ДОРОГОЙ Идеально подходит под офис, производственное помещение, торговые комплексы, автомойку и т.д. (Имеется даже план помещения на 400 квадратов) Все коммуникации проведены Имеются подъездные пути Есть возможность увеличить участок	1 100	9 000 000	8 182	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1166258508
29	Казань, м. Аметьево, Песочная	Участок под торговый объект, рынок и т.п. на Сухой реке, ул. Песочная д.1, 2097 кв.м, кадастровый номер 16:50:220720:95. Около продуктового магазина Кедр. Собственник. Возможна сдача в аренду.	2 097	8 400 000	4 006	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/uchastok_pod_torgovoe_pomeschenie_2097_m_487560839
30	Казань, Мамадышский тракт	Продается земельный участок 16 соток. Мамадышский тракт, первая линия, сторона БЭХЕТЛЕ. Отличное место для бизнеса. Цена за сотку 265 000 руб.(срочная продажа)	1 600	4 240 000	2 650	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_865054504
31	Казань, ул Алебастровая, 1	Земельные участки ул. Алебастровая д.1 Приволжский р-н, в Промзоне, рядом с Красным Востоком. Площади земельных участков составляют от 5 до 20 соток (все в собственности). Разделенная бывшая промышленная база - 2,5 га. Коммуникации. Стартовая цена з/у без строения составляет двести шестьдесят шесть тысяч рублей за сотку. Торг. Цена земельного участка, на котором есть строения (2-х эт. офисное здание, холодный ангар, КП, производственные площади) оговаривается отдельно.	1 200	3 192 000	2 660	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_804757595
Среднее значение:					9 256	

Средняя цена рынка на дату оценки 9 256 руб./кв.м. Диапазон цен – от 2000 до 22000 руб./кв.м. Отклонения от средней цены слишком большие. Это говорит о том, что представительская выборка аналогов не удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения, отдельные предложения в представленном обзоре не отражают общее состояние рынка и имеют характеристики, значительно отличающих их от широко представленных на рынке объектов. Допустимое значение для коэффициента вариации, как правило, составляет $\pm 30\%$.

Значительный разбег цен связан как с существенными отличиями по местоположению, так и с такими характеристиками, как разрешенное использование (территориальная зона) и величина объекта (масштаб).

Так, земельные участки под производственно-складские объекты в зависимости от расположения и обеспеченностью коммуникациями предлагаются в расширенном диапазоне от 2000 до 10 000 руб./кв.м.

Земельные участки с возможностью застройки жилыми и коммерческими объектами в зависимости от зоны расположения в городе колеблются в диапазоне от 8 000 до 22 000 руб./кв.м. **Существенное влияние на рыночные цены в данном сегменте оказывают серьезные трудности (сложности) при оформлении разрешений на строительство и возможность подключения к инженерным сетям.**

Отсутствие реальных возможностей для получения разрешения на строительство, в том числе в случае невозможности подключения инженерных сетей, приводит к выравниванию цен независимо от разрешенного использования земельных участков.

Наоборот, небольшие по площади участки под торговые и приравненные к ним объекты в гарантированных случаях быстрого получения разрешения на строительство и получения технических условий по ценам значительно превышают предельное значение представленного диапазона.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Объект оценки – здание автоцентра, размещенное в административно-деловой зоне города. По конструктивному исполнению объект вполне может быть использован в качестве административно-торгового назначения. Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет представлять собой именно такой объект.

Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и окружающей застройки, что не требует более детального анализа.

Определение ННЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение зданий из состава объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как использование по прямому назначению либо в качестве административно-торгового здания.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости объекта затратным подходом

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

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования".

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Данный принцип в контексте затратного подхода гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам (назначению, качеству и полезности) в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений и стоимости соответствующего права (или совокупности имущественных прав) на земельный участок.

Под улучшениями понимаются все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования (здания, сооружения, инженерные сети).

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание улучшений, идентичных оцениваемым улучшениям, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание улучшений, аналогичных оцениваемым улучшениям, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость соответствующего права на земельный участок (права аренды, права собственности или другой совокупности имущественных прав);
- рассчитать затраты на строительство аналогичных (идентичных) улучшений, входящих в состав объекта оценки, как новых;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости нового строительства и определить стоимость замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа;

- определить стоимость объекта оценки по затратному подходу путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа.

Технические параметры улучшений определены на основании технического паспорта на здание, а также по результатам осмотра объекта оценки.

7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки, количественные методы оценки, а также их сочетания.

В нашем случае рынок земельных участков не развит настолько, чтобы можно было подобрать пары, отличающиеся лишь по одному фактору, для применения метода парных продаж или провести регрессионный анализ.

Следует отметить также критическое отношение оценщика, выполнившего настоящую оценку, к таким методам качественных оценок, как например метод анализа иерархий (МАИ), т.к. они не отражают модель поведения типичных участников рынка. Для применения подобных методов необходима разработка стандартных моделей, апробированных и признанных оценочным сообществом в целом. Использование же собственных моделей приводит к доминированию субъективных оценок конкретного оценщика и на практике приводит к серьезным ошибкам.

Поэтому оценщик принял решение об использовании метода количественных корректировок.

В нашем случае нами был использован метод сравнения продаж, который описан в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р.

В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В нашем случае преимущественно используется метод количественных корректировок в сочетании с методом экспертных оценок. Количественные методы предпочтительнее, т.к. носят более объективный характер и опираются на данные рынка. Качественные методы используются в случае невозможности применения количественных.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости. Применяется для того, чтобы сравнивать объект оценки с объектами-аналогами по размеру. *Единица измерения – это количественная характеристика.*

В соответствии с действующим законодательством земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой, его площадью и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости.

Поэтому единственно возможная единица сравнения – стоимость 1 кв.м.

Определение элементов сравнения

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продаж сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения – это качественные характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов, как правило, выделяют следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок (право собственности, право аренды, совокупность имущественных прав).
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение земельного участка.
6. Масштаб участка.
7. Наличие (отсутствие) коммуникаций.

- 8. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
- 9. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов сопоставимого назначения.

Аналог 1: https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot_promnaznacheniya_794026233

★ **Участок 32 сот. (промназначения)** 1 680 000 ₽


№ 794026233, размещено 30 марта в 20:17 1339 (+8)

Площадь: 32 сот.

Адрес: Казань, ул. Лево-Булачная

📍 Кремлёвская (700 м) 📍 Площадь Тукая (800 м)

📍 Суконная слобода (2.5 км)



8 953 491-36-99

Написать сообщение

Продавец
Людмила
Подтверждён ✔ 💬
На Avito с сентября 2015

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская,
ул. Лево-Булачная

ТОРГ. Продам земельный участок промназначения в самом центре города Казани по улице Лево-Булачная, Вахитовского района, площадь участка 32 сотки . ПЕРВАЯ ЛИНИЯ Я. Цена от собственника!!!
Цена 1680000т.р за сотку!!! ТОРГ!!!

Аналог 2:

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_921787396

★ Участок 1.07 га (промназначения)

№ 921787396, размещено 30 марта в 11:30 273 (+4)

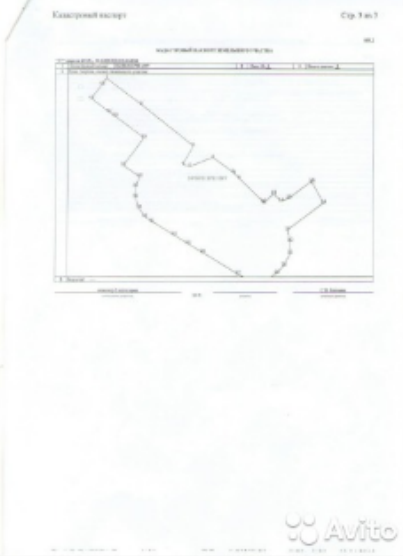
120 000 000 ₽

8 926 398-07-75

Написать сообщение

Продавец
Алина
Подтвержден
На Avito с 22 февраля 2017

Адрес
Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Габдуллы Тукая, участок 30

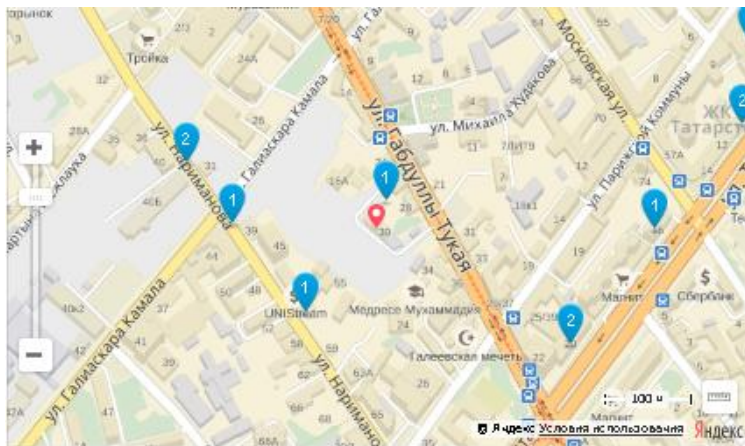


Кадастровый номер 16:50:011****2** проверен

Назначение участка: торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.;
Площадь: 107 сот.

Адрес: Казань, Вахитовский район, улица Габдуллы Тукая, участок 30

Свободный участок со всеми коммуникациями.
Категория земель - земли населенных пунктов.
Разрешенное использование - торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки; нестационарные торговые объекты.
Правообладатель ООО "Янтарь".
Сообщения лучше отправлять в viber или what's up по номеру телефона




Аналог 4:

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1077289676

★ Участок 1.3 га (промназначения) 198 000 000 ₽

№ 1077289676, размещено 17 марта в 18:51 138 (+7)



8 987 290-51-57


Написать сообщение

Агентство
Агентство Недвижимости «ОК»

Контактное лицо
Никита Сергеевич

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская,
ул Рустема Яхина

Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство Недвижимости «ОК»



422 объявления агентства

Площадь: 130 сот.

Адрес: Казань, ул Рустема Яхина

▲ Кремлёвская (500 м) ▲ Площадь Тукая (1.3 км)
▲ Козья Слобода (3 км) [Посмотреть карту](#)

Земля промназначения
50 соток
улица Яхина и Московская
Метро Кремлевская

Продается участок промназначения В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА на пересечении улиц Яхина, Московская, Гаяза Исхаки и Чернышевского
Участок правильной формы
Все коммуникации проведены
На территории располагался бывший завод
Опрямная проходимость, пешеходный и автомобильный трафик
Участок земли подходит под любой объект строительства и бизнеса (Отель, Гостиницу, Хостел, Офисные помещения, Автосалон, Автосервис, Торговые помещения и ряды, школу, детсад, жилой дом и т.д.)

ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОКУПКИ УЧАСТКА 1,3 Га(130 соток) И РАЗМЕЖЕВАНИЕ НА БОЛЕЕ МАЛЕНЬКИЕ УЧАСТКИ

Кадастровый номер 16:50:011810:0005

Никита Сергеевич



Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Корректировки на состав передаваемых прав, условия финансирования, условия и дату продажи, а также некоторые другие отраженные в справочнике факторы, в данном случае не потребовались.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908684-0-3, Том 3, стр. 279, 292), табл. 7.1.1. Скидка на торг принята на уровне среднего значения из интервала – 9,7%.

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

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Таблица 7.1.1 Скидки на торг по данным справочника оценщика недвижимости

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%

Корректировка на местоположение в пределах города. Сопоставимые земельные участки могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность.

В качестве подфакторов местоположения, как правило, выделяют следующие: местонахождение в пределах города относительно центра; расположение относительно автомагистралей, расположение относительно красной линии, интенсивность транспортного потока.

Таблица 22

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

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 24

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,90	0,82	0,97
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,85
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,64	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,64	0,80

Оцениваемый земельный участок можно отнести либо к центру административного района (код II), либо к спальному микрорайону высотной застройки (код III). Подобренные аналоги расположены в исторической части города (код I).

Оценщик принял поправку в размере 20%.

Корректировка на ликвидность (масштаб). В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

В том случае, когда ликвидность в силу ряда индивидуальных свойств, не характерных для широко представленных на рынке объектов, серьезным образом снижена, то она становится самостоятельной ценовой характеристикой. При этом речь не идет о расчете так называемой ликвидационной стоимости, а также о рыночной, но учитывающей принципиальную возможность реализации в адекватные сроки.

На основе анализа того, как изменение площади и некоторых других характеристик, сужает или увеличивает число потенциальных покупателей определяется необходимость введения соответствующей корректировки.

Если объект по своим характеристикам значительно уступает широко представленным на рынке объектам, то вероятность его продажи значительно снижается. А потому для привлечения к нему внимания потенциальных покупателей и в целях повышения способности конкурировать с другими объектами потребуется дополнительная скидка.

По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который по сути является частным случаем эффекта ликвидности.

В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки». Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908684-0-3, Том 3, стр. 180).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1.9152 * S^{-0.094}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1.9152 * S_{oo}^{-0.094}) / (1.9152 * S_{oa}^{-0.094}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций. Сопоставляемые земельные участки – аналоги имеют доступ ко всем необходимым коммуникациям. Рассматриваемый земельный участок также имеет доступ к коммуникациям. Введение корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на физические характеристики участка. Сопоставимые земельные участки имеют приближенно одинаковую прямоугольную форму и относительно ровный рельеф, поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

Корректировка на единицу сравнения – площадь земельных участков. Данная поправка вносится к ценам участков-аналогов, чтобы устранить различия между объектом оценки и аналогами по площади. Поправка вносится от сопоставимых объектов к оцениваемому. Тем самым рассчитывается цена объекта-аналога, имея он ту же самую площадь, что и объект оценки.

Т.е. речь идет об абсолютной денежной корректировке. К цене же удельного показателя поправка не вносится. Для большей прозрачности расчетов в таблице приводятся как абсолютные цены, так и относительные цены (по удельному показателю).

Расчет скорректированной по данному фактору цены объекта-аналога производится путем перемножения удельного показателя цены, полученного после введения предшествующих корректировок, на площадь объекта оценки. Размер же корректировки получается путем нахождения разности между полученной ценой и ценой, сформированной после введения предшествующих корректировок.

Или по другому, что арифметически тоже самое, расчет корректировок может быть произведен по формуле: $C : S_a * (S_o - S_a)$, где C - цена сопоставимого объекта (аналога) после введения предшествующих корректировок; S_a - площадь аналога, кв.м; S_o - площадь оцениваемого земельного участка, кв.м. Приведенная формула выводится чисто математически. Первый множитель в виде дроби показывает стоимость 1 кв.м по объекту аналогу после уже введенных корректировок. Второй разницу в площади между сравниваемыми объектами.

Следует отметить, что получаемые в результате арифметических расчетов значения отображаются как целые числа по правилам округления. Однако в реальности расчет производится с применением компьютерной техники в электронных таблицах Excel без округления промежуточных значений.

С целью обоснования схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

В данном случае скорректированные цены по удельному показателю существенным образом отличаются друг от друга (разбег цен от среднего значения +13%/-18%). Поэтому согласование скорректированных цен осуществляется с применением весов значимости. Исходя из принципа осторожности наибольшим значениям присваивается наименьший удельный вес. Связано это с практикой выставления объектов на продажу. Продавцы при первоначальном предложении предпочитают декларировать изначально достаточно высокие цены, дабы не прогадать и не продешевить, а затем в течение определенного срока снижать цену. В результате цены предложений в конкретный момент времени могут с разной степенью отклоняться от возможной в перспективе цены сделки.

Считаем, что подобный эффект можно устранить именно путем присвоения наименьших весов максимальным скорректированным значениям.

Рыночная стоимость рассчитывается путем умножения среднего значения удельных показателей по аналогам на площадь объекта оценки, табл. 7.1.2.

Таблица 7.1.2 Расчет стоимости земельного участка на основе внесения метода количественных корректировок

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки Республика Татарстан, г. Казань, пр. Маршала Чуйкова, 54В земельный участок под автосалон	Сопоставимые объекты			
				г. Казань, ул. Лево-Булачная, Вахитовский район земельный участок	Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, участок 30 земельный участок	г.Казань, ул. Г.Тукая, д. 71 земельный участок	г. Казань, ул Рустема Яхина земельный участок
				Источник информации:			
1	2	3	4	5	6	7	8
1 Характеристика объекта							
1.1	Состав передаваемых прав	–	Право собственности	Право собственности 0%	Право собственности 0%	Право собственности 0%	Право собственности 0%
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	Июль 2017, инфляция: 0%	Июль 2017, инфляция: 0%	Июль 2017, инфляция: 0%	Июль 2017, инфляция: 0%
1.5	Местоположение	–	центры административных районов, первая линия	исторический центр -20%	исторический центр -20%	исторический центр -20%	исторический центр -20%
1.6	Масштаб	–	0,813236862	0,896871111 -9%	0,800667237 2%	0,933094263 -13%	0,786146451 3%
1.7	Инженерно-технические коммуникации	–	Все коммуникации	Аналогичные 0%	Аналогичные 0%	Аналогичные 0%	Аналогичные 0%
1.8	Физические характеристики	–	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный
1.9	Общая площадь	кв.м	9 066	3 200	10 700	2 100	13 000
1.10	Цена предложения	руб.	–	53 760 000	120 000 000	35 000 000	198 000 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	16 800	11 215	16 667	15 231
1.11	Торг	–	не уместен	уместен -9,7%	уместен -9,7%	уместен -9,7%	уместен -9,7%
1.12	Цена продажи	руб.	–	48 545 000	108 360 000	31 605 000	178 794 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	15 170	10 127	15 050	13 753

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_794026233

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_921787396

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_917921102

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1077289676

Таблица 7.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Корректировка цен продажи, руб.						
2.1	Передаваемые права	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	48 545 000	108 360 000	31 605 000	178 794 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	15 170	10 127	15 050	13 753
2.2	Условия финансирования	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	48 545 000	108 360 000	31 605 000	178 794 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	15 170	10 127	15 050	13 753
2.3	Условия продажи	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	48 545 000	108 360 000	31 605 000	178 794 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	15 170	10 127	15 050	13 753
2.4	Дата продажи	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	48 545 000	108 360 000	31 605 000	178 794 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	15 170	10 127	15 050	13 753
2.5	Местоположение	руб.	–	-9 709 000	-21 672 000	-6 321 000	-35 758 800
	Скорректированная цена	руб.	–	38 836 000	86 688 000	25 284 000	143 035 200
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	12 136	8 102	12 040	11 003
2.6	Масштаб	руб.	–	-3 621 501	1 360 909	-3 247 769	4 928 957
	Скорректированная цена	руб.	–	35 214 499	88 048 909	22 036 231	147 964 157
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	11 005	8 229	10 493	11 382
2.7	Коммуникации	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	35 214 499	88 048 909	22 036 231	147 964 157
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	11 005	8 229	10 493	11 382
2.8	Физические характеристики	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	35 214 499	88 048 909	22 036 231	147 964 157
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	11 005	8 229	10 493	11 382
2.9	Площадь	руб.	–	64 552 578	-13 445 974	73 097 327	-44 776 230
	Скорректированная цена	руб.	–	99 767 077	74 602 936	95 133 558	103 187 927
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	11 005	8 229	10 493	11 382
3	Удельный вес	-	–	0,20	0,30	0,30	0,20
4	Рыночная стоимость (округленно)	руб.	–	91 510 000			
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	10 094			

7.1.3 Расчет затрат на строительство улучшений как новых с использованием сборников Ко-Инвест

В рамках настоящего отчета для расчета затрат на строительство улучшений использована технология проведения расчетов стоимости замещения с использованием сборников Ко-Инвест.

К справочной стоимости удельного показателя в ценах 2016 года применяются следующие корректировки:

- региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989

	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	
Республика Татарстан	0,952	0,990	0,971	1,045	0,983	0,989	1,004	1,009	

- корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{снр}$	K_o	$S_o/S_{снр}$	K_o
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

- прочие коэффициенты (регионально-климатический, сейсмичности и т.п.) равны единице.

При расчете стоимости замещения, как правило, должна быть также учтена прибыль предпринимателя (прибыль инвестора). Предпринимательский доход представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам, т.е. величина рыночной обоснованной прибыли за организацию и реализацию проекта. В случае оценки объекта недвижимости прибыль инвестора – это величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Прибыль предпринимателя (инвестора) определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 259) и составила 21,1%.

Расчет стоимости замещения объекта представлен в таблице 7.1.3.

**Таблица 7.1.3 Расчет стоимости замещения без учета износа
(стоимости улучшений как новых)**

Наименование объекта	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Справочник КО-ИНВЕСТ	Код по справочнику	Ед. изм.	Количество	Стоимость единицы измерения, руб.	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади	Индекс цен	Коэффициент на НДС	Индекс прибыли предпринимателя	Стоимость замещения объекта как нового, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Нежилое здание	КС-6	2016 Общественные здания "Автосалоны" стр. 387	ruO3.09.000.0019	куб.м	12 623	4879	1,018	1,000	1,034	1,18	1,211	92 663 320	41 753

7.1.4 Определение физического износа улучшений

Износ представляет собой уменьшение с течением времени стоимости объекта под действием различных факторов. Существует три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Физический износ здания (элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени. Он выражается в снижении несущих способностей конструкций, старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности, срока службы и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на дату оценки может выражаться соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости (стоимости замещения). Кроме того, физический износ для целей оценки, определяемый как потеря стоимости объекта, может выражаться также через снижение срока службы конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом. При этом может отсутствовать необходимость в проведении каких-либо ремонтных мероприятий. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Исправимый физический износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый физический износ. Считается, что износ относится к неисправимому, если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ определяется экспертным методом, который является наиболее точным и предусматривает следующую последовательность действий:

- визуальный осмотр и инструментально-натурное обследование отдельных конструктивных элементов и инженерных сетей оцениваемого здания;
- выявление признаков физического износа и установление их количественных характеристик на основе инструментально-натурного обследования, т.е. установление числа поврежденных участков, определение размеров повреждения (площади, длины, глубины и т.п.);
- сравнение выявленных показателей поврежденных участков с их количественными значениями, приведенных в ведомственных нормативных материалах.

Например, для оценки физического износа могут использоваться «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН53-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г., "Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Для оценки физического износа производственных зданий следует учитывать требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений соответствующих надзорных органов, например требования Госгортехнадзора России, а также соответствующих отраслевых нормативных документов. При этом осуществляется оценка условий эксплуатации конструкций объекта: наличие температурных воздействий, динамических ударных нагрузок, соблюдение условий обеспечения пространственной жесткости и устойчивости каркаса, оценка состояния грунтов основания. Оценка технического состояния конструктивных элементов здания по результатам проведенного обследования осуществляется с учетом произошедших изменений в нормативных документах с анализом соответствия фактического состояния объекта требованиям современной нормативной базы.

Расчет физического износа улучшений приведен в таблице 7.1.4.

Таблица 7.1.4 Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента (У)	Нормативный срок жизни элемента, лет	Год капитального ремонта (замены)	Возраст хронологический, лет	Величина износа по нормативному методу или экспертизе состояния (Ик)	Износ (У*Ик)
Фундамент	14,9%	100	2013	4	4%	0,60%
Каркас	2,7%	100	2013	4	4%	0,11%
Стены	10,7%	100	2013	4	4%	0,43%
Перекрытия и покрытия	9,0%	100	2013	4	4%	0,36%
Кровля	7,0%	15	2013	4	30%	2,10%
Полы	3,8%	40	2013	4	10%	0,38%
Проемы	5,6%	40	2013	4	10%	0,56%
Отделка	3,6%	15	2013	4	30%	1,08%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	32,3%	30	2013	4	13%	4,31%
Прочие работы (отмостки)	10,5%	30	2013	4	13%	1,39%
ИТОГО:	100,0%					11,3%

7.1.5 Анализ признаков функционального износа

Функциональный износ – это потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Факторы, вызывающие физический и функциональный износы, присущи самому объекту недвижимости.

Считаем, что оцениваемый объект носит универсальный характер и не имеет принципиальных недостатков по планировке и конструктивному исполнению.

7.1.6 Анализ признаков функционального и внешнего (экономического) износа улучшений

Внешний износ (экономическое устаревание) характеризует потерю ценности объекта из-за внешних по отношению к нему факторов, находящихся вне контроля собственника. Под внешним (экономическим) износом понимают уменьшение полезности (стоимости) объекта недвижимости в результате изменения таких внешних условий, как социально-экономическая обстановка в регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка недвижимости, окружение объекта, транспортная и иная инфраструктура района.

Считаем, что риски возникновения внешнего (экономического) износа в данном случае минимальны.

Расчет накопленного износа производится по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{внеш}}), \text{ где}$$

$I_{\text{нак}}$	–	накопленный износ улучшений, выраженный в долях;
$I_{\text{физ}}$	–	физический износ улучшений, выраженный в долях;
$I_{\text{функ}}$	–	функциональный износ улучшений, выраженный в долях;
$I_{\text{внеш}}$	–	внешний (экономический) износ улучшений, выраженный в долях.

7.1.7 Определение стоимости замещения улучшений с учетом износа

Таблица 7.1.4 Расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость замещения объектов как новых, руб.	Физический износ	Внешний (экономический) износ	Накопленный износ	Стоимость улучшений, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Нежилое здание	2 219,3	92 663 320	11,3%	0,0%	11,3%	82 181 000	37 030

7.1.8 Сводный расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 7.1.5 Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость по затратному подходу (с НДС), руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое здание	2 219,3	82 181 000	37 030
2	Земельный участок	9 066	91 510 000	10 094
ИТОГО:			173 691 000	78 264

7.2 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте данного подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;
- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

Все методы расчета корректировок можно разделить на две категории: количественные и качественные. В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Количественные методы анализа предусматривают использование математических методов. К количественным методам относят следующие: анализ пар данных; анализ групп данных; статистический анализ (техники факторного анализа); графический анализ; анализ чувствительности; анализ затрат; анализ вторичных данных и капитализация арендных различий; техники компенсационных корректировок цен и др. Качественные методы опираются в большей степени на логику участников рынка и/или специалистов (экспертов, риэлтеров). Возможность их применения объясняется несовершенным характером рынка.

К качественным методам относятся: 1) относительный сравнительный анализ — качественный классификационный анализ относительного сходства сравниваемых объектов без вычисления точных корректировок, а с использованием стандартных терминов качества, например качественной шкалы вида: — много лучше, — значительно лучше, — немного лучше, — равный, — немного хуже, — значительно хуже, — много хуже. Качественная классификация такого рода часто используется в комбинации с количественными методами; 2) метод общей группировки — когда на активном рынке есть много аналогичных продаж с узким разбросом цен, например участки в садоводстве. Оценщик не производит отдельные корректировки, а сравнивает объект недвижимости в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная группировка. Таким образом, отпадает необходимость отдельно рассматривать каждую черту; 3) метод персональных интервью — применяется для активного рынка и несложных объектов и заключается в

беседах со специалистами (юристами, районными архитекторами, управляющими и др.); 4) метод экспертных оценок (ранговый анализ); 5) техника качественного сравнения цен; 6) техника квалитметрического моделирования и др.

Основной недостаток качественных методик состоит в субъективности. Кроме того, для каждого элемента сравнения зачастую возникает необходимость введения экспертно оцениваемых коэффициентов значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако, отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

С целью обоснования выбора применяемого метода измерения корректировок поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

В условиях, когда большинство участников рынка не принимают решений на основе строго выверенных математических моделей, выявление последней на основе эмпирических данных может носить случайный характер для конкретного периода времени. Т.е. применяемые количественные методы должны быть на вооружении участников рынка. То же самое касается и качественных методов, в особенности применения метода анализа иерархий (МАИ). Построение той или иной модели должно отвечать самому простому критерию: модель должна быть понимаема и одобряема широким кругом участников рынка.

В нашем случае преимущественно используется метод количественных корректировок в сочетании с методом экспертных оценок. Количественные методы предпочтительнее, т.к. носят более объективный характер и опираются на данные рынка. Качественные методы используются в случае невозможности применения количественных.

7.2.2 Расчет по единому объекту оценки

Для определения стоимости объекта оценки по сравнительному подходу воспользуемся методом корректировок.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделены лишь те факторы, которые имеют наиболее существенное значение для целей настоящей оценки и по которым сравниваемые объекты отличаются между собой.

Подберем несколько объектов для сравнения по выделенным параметрам и произведем расчет стоимости объекта.


Аналог №1

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾






Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 181625401
< К результатам поиска | Следующее >

3. Указанная цена является рекомендованной и действительна для модели VW Polo в комплектации Conceptline (концептлайн) при условии приобретения нового автомобиля у официального дилера Volkswagen в период с 1 июля 2017 г. по 30 сентября 2017 г. со сдачей прежнего автомобиля той же модели. Предложение ограничено. Подробности – на сайте www.volkswagen.ru и у официальных дилеров. Изображенный в рекламе автомобиль оснащен дополнительным оборудованием, которое устанавливается за отдельную плату. Реклама.


250 000 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 пр-кт. Фатыха Амирхана д.12А, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
 М Козья Слобода 2,91 км



1 из 9

Связаться с владельцем 8 843 567-16-88



Volkswagen

Узнать больше
Пройти тест-драйв

Агентство недвижимости «Флэт»
продажа






✔ Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?
 Размещает объявления: 2 года 7 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1000+
 Всего за 3 месяца: 1000+

8 843 567-16-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru





Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

Продам помещение свободного назначения, 4100 м²

Ново-Савиновский район, ул. Фатыха Амирхана 12а. К продаже предлагается отдельно стоящее 3-х этажное кирпичное здание 4400 кв.м. 1990 года постройки с земельным участком в собственности, общей площадью 8500 кв.м. Здание расположено на пересечении улиц Амирхана, Лаврентьева на первой линии по улице Лаврентьева. Улица Фатыха Амирхана является весьма важной транспортной артерии города Казань, четыре автомобильные полосы, автобусное и троллейбусное движение. Очень высокие автомобильный, пешеходный трафик и высокая плотность застройки жилых домов. Здание административно – производственного и складского назначения, подходит для широкого спектра использования в различных сферах деятельности. На данный момент используется под офисы, несколько видов производств, торговля, склад, автосервис и т.д. Передняя 3-х этажная часть здания на данный момент имеет 5 входных групп, используется под торговлю, производственную и офисную деятельность, внутреннюю часть здания (около 2000 кв.м.) используют под автосервис и склады, высота потолков 8 метров, с двух сторон имеются подъездные пути, с площадками для ожидания. Перед зданием огромная площадка для парковки автомобилей около 4000 кв.м. На данный момент объект на 99% заполнен арендаторами, сумма ежемесячного дохода является внушительной. Документы в полном порядке, подготовлены к продаже, нет никаких ограничений и обременений!

 Создать заметку
 Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 250 000 000 РУБ.	Площадь: 4100 м²
Цена за м²: 60 976 РУБ.	Дата обновления объявления: 23/07/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 14/04/2017
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 181625401

Расположение

пр-кт. Фатыха Амирхана д.12А, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Ново-Савиновский

М Козья Слобода 2,9 км

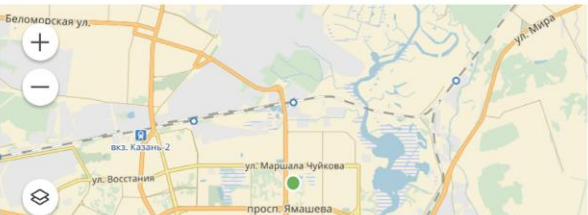
М Северный вокзал 3,6 км

М Кремлёвская 4,5 км

М Яшьлек 3,4 км

М Авиастроительная 4,1 км

● Это предложение



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimos-na-prodazhu-kazan-154301195>

Аналог №2

Domofond.ru

[Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Еще](#) [Дать объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 187303112 < К результатам поиска Следующее >

Теплообменник разборный

Пластиковые теплообменники от производителя. Индивидуальный подбор. Огромный каталог.

80 474 500 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**

Ямашева пр-кт, 516, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

M Козья Слобода 1,99 км

[Рассчитать ипотеку](#)
[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)

Компания: **Агентство регионального развития**

Размещает объявления: 4 года

[Открыть другие объекты на продажу: 910](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 1000+](#)

Всего за 3 месяца: 1000+

8 987 297-79-17

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

Связаться с владельцем 8 987 297-79-17

Свободного назначения 1634 м²

Продается весь этаж торгово-офисного назначения. В шаговой доступности находится несколько остановок общественного транспорта. ТЦ по своим характеристикам полностью соответствует классу «В». Светлые просторные помещения прекрасно подойдут для компаний любого уровня. Перед зданием предусмотрена парковка. Комплекс оснащен инженерными и коммуникационными системами, круглосуточная охрана.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

<small>Цена: 80 474 500 РУБ.</small>	<small>Площадь: 1634 м²</small>
<small>Цена за м²: 49 250 РУБ.</small>	<small>Дата обновления объявления: 08/08/2017</small>
<small>Тип: Коммерческая недвижимость</small>	<small>Дата публикации объявления: 08/08/2017</small>
<small>Тип объекта: Другое</small>	<small>Номер в каталоге: 187303112</small>

Расположение

Ямашева пр-кт, 516, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Ново-Савиновский

M Козья Слобода 2 км

M Северный вокзал 3,2 км

M Авиастроительная 4 км

M Яшьлек 2,8 км

M Кремлёвская 3,7 км

M Площадь Тукая 4,4 км

● Это предложение ● Похожие предложения

Открыть в Яндекс Картах © Яндекс Условия использования

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-187303112>

Аналог №3

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Приволжский > Проспект Победы > Номер в каталоге: 178372470
< К результатам поиска | Следующее >

ТРАНСФОРМАТОР СИЛОВОЙ МАСЛЯНЫЙ ТМГ...
Из Тулера с любовью! | 116 763,00 руб

[Подробнее](#)

71 246 400 РУБ. **Магазин на продажу**
ул. Академика Парина, 3, Приволжский, Казань, Татарстан
M Проспект Победы 1,03 км

[Рассчитать ипотеку](#)

★ В избранное
↻ Получать похожие объявления

Компания:
ГК "НЭКС"
Размещает объявления: 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 11
Всего за 3 месяца: 7

8 915 118-17-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

10 из 10

Связаться с владельцем
8 915 118-17-88

Торговое помещение, 1484.3 м²

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!
НОВАЯ ЦЕНА! ОКУПАЕМОСТЬ 7 ЛЕТ. ДОХОДНОСТЬ 14%. Предлагается приобретение торговых площадей открытой планировки 1 484,3 кв. м в популярном ТРК "СИТИ ЦЕНТР" (2-й корпус, 2 этаж, рядом с Эльдorado) с готовым федеральным арендатором: сдано в аренду 100 % площадей - цифровой супермаркет DNS.
1-я линия ул. Академика Парина.
Отличная видимость ТРК с проезжих улиц.
Более 4,68 млн. посетителей в год.
Автомобильный трафик с потоком 15,6 млн. а/м в год.
Удобный паркинг ТЦ на 400 м/м.
Рекламное место на фасаде.
Стратегические соседи-якоря и арендаторы: крупные Федеральные торговые сети (Техно Сила, Эльдorado, ЛЭтуаль).
Помещение оборудовано грузовым лифтом и подъемником 2 т.
Документы по объекту полностью готовы к сделке.
ПРОДАЕТ СОБСТВЕННИК.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

<p>Цена: 71 246 400 РУБ. Цена за м²: 48 000 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Магазин</p>	<p>Площадь: 1484,3 м² Дата обновления объявления: 10/08/2017 Дата публикации объявления: 16/02/2017 Номер в каталоге: 178372470</p>
--	---

Расположение

ул. Академика Парина, 3, Приволжский, Казань, Татарстан
Приволжский

M Проспект Победы 1 км
M Аметьево 2,9 км

M Горки 1,8 км
M Суконная слобода 4,8 км

● Это предложение ● Похожие предложения


<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-178372470>

Аналог № 4

Domofond.ru


[Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Еще](#) [Дать объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Вахитовский > Площадь Тукая > Номер в каталоге: 167467923 < К результатам поиска Следующее >



Геоупол с доставкой


От производителя.
Площадь 30-314 м2.
Монтаж 6 ч. Узнайте цену аренды, продажи!



115 900 000 РУБ. **Магазин на продажу**

Рассчитать ипотеку ул Петербургская, 9, Вахитовский, Казань, Татарстан

M **Площадь Тукая 280 м**



1 из 3

В избранное

[Получать похожие объявления](#)


Компания:
Девелопер
Размещает объявления: 5 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 14
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 21

8 495 374-90-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)



[Связаться с владельцем](#) 8 495 374-90-88

Торговое помещение, 1895 м²

СОБСТВЕННИК.
Продажа арендного бизнеса "Детский мир" в крупном ТЦ Республика расположенном в самом центре Казани прямо у метро . Описание: Арендатор - Федеральная сеть, детский супермаркет (более 700 магазинов), якорный арендатор в ТЦ; Помещение расположено на 3 этаже, напротив зоны фудкорта; Высокий трафик посетителей.
Прибыль 1 581 000 рублей в месяц
Доходность 14%. Множество сетевых арендаторов таких как: Магнит, Детский мир, Глория джинс, Mothersage и многие другие.
ТЦ расположен при выходе из метро "Площадь тукая" с пассажиропотоком в 28 тыс. человек. Цена с учетом скидки в -15%. Цена действительна до конца января.
Комиссия агентам.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 115 900 000 РУБ.	Площадь: 1895 м²
Цена за м²: 61 161 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/08/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 08/08/2016
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 167467923

Расположение

ул Петербургская, 9, Вахитовский, Казань, Татарстан
Вахитовский

M Площадь Тукая 280 м

M Кремлёвская 1,7 км

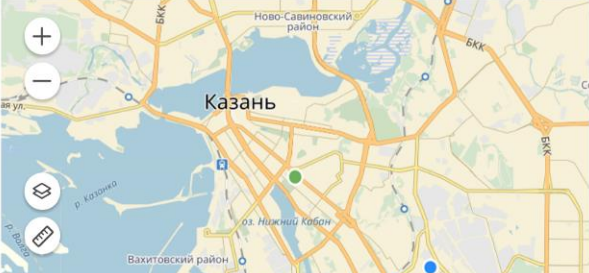
M Козья Слобода 4 км

M Суконная слобода 1,4 км

M Аметьево 3,3 км

M Горки 4,8 км

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-167467923>

Аналог № 5

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Новостройки | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 160850219
< К результатам поиска | Следующее >

NISSAN X-TRAIL 2017 ГОДА. - ПОЛНОПРИВОДНЫЙ ВНЕДОРОЖНИК

Встроенная навигационная система. Запуск двигателя с кнопки.

86 000 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость на продажу

ул. Маршала Чуикова д.586, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

M Козья Слобода 3,8 км

★ В избранное

➤ Получать похожие объявления

Компания:

Агентство недвижимости "Флэт" продажа

✔ Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?

Размещает объявления: 2 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1000+

Всего за 3 месяца: 1000+

8 843 567-16-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

VK
G+
F
T
S+

1 из 19

Связаться с владельцем

8 843 567-16-88

Продам помещение свободного назначения, 1807 м²

Казань, Ново-Савиновский район, ул. Чуикова, д. 586. Выставлено на продажу новое отдельно стоящее офисное здание, общей площадью 1807 (в том числе 412 метров цокольный этаж) кв. метров. 1000 арендных кв.метров. В офисных блоках площадью от 20 кв. метров выполнен современный ремонт. Все коммуникации. Большая парковка перед зданием. Основные преимущества: - Густой жилой массив - высотные новостройки - Место для вывески, отличная просматриваемость с дороги - Выполнен евроремонт -Имеется парковка Идеально подходит под банк, офис, супермаркет, медицинское учреждение, предприятия сферы услуг и пр. Отличное решение как для открытия своего бизнеса, так и с точки зрения сдачи в аренду. Любая форма оплаты. Возможна поэтапная продажа, либо как продажа готового арендного бизнеса(здание заполнено арендаторами).

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔍 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 86 000 000 РУБ.	Площадь: 1807 м ²
Цена за м ² : 47 593 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/07/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 30/05/2016
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 160850219

Расположение

ул. Маршала Чуикова д.586, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Ново-Савиновский

M Козья Слобода 3,8 км

M Северный вокзал 4,3 км

M Яшьлек 4,3 км

M Авиастроительная 4,6 км

● Это предложение ● Похожие предложения

📍 Открыть в Яндекс Картах

Электростанции 200 кВт. Надежно!

powerunit.ru

Яндекс Директ

Франшиза Сети Пекарен

Получите Серт. Бизнес-с...

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimosn-na-prodazhu-kazan-160850219>

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 299) и составила 10,2% по торгово-офисным объектам.

Остальные корректировки также были приняты с учетом данных указанного справочника. Используемые корректировки проверены экспертом на адекватность рынку и соответствие сложившимся на дату оценки рыночным реалиям.

Корректировка на расположение в пределах города.

Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции (между сопоставимыми объектами) и экономическую привлекательность.

На стоимость торгово-офисных объектов существенное влияние оказывают местоположение (расположение на 1 линии проездной/проходной улицы или внутриквартально, близость остановок общественного транспорта и т.д.), доступ в помещение (наличие отдельного входа с улицы или расположение на огороженной территории и т.д.) и т.д.

Корректировка определена с учетом данных в Справочнике оценщика недвижимости (редактор – Лейфер Л.А., том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., стр. 92, табл. 23):

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

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

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00

В нашем случае один из аналогов (аналог № 4) расположен в историческом центре города (код I). Объект оценки можно отнести либо к центру административного района (код II), либо к спальному микрорайону высотной застройки (код III).

Оценщик принял поправку в размере 20%.

Корректировка на расположение относительно красной (первой) линии. Объект оценки расположен в первой линии от магистрали с интенсивными транспортно-пешеходными потоками. Последние размещаются около транспортных автомагистралей.

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

В нашем случае один из аналогов (аналог № 5) расположен во второй линии. Оценщик принял поправку в размере 27% ($=1/0,79-1$).

Корректировка на наличие свободной от застройки земли. Площадь занимаемого объектом оценки земельного участка составляет 9066 кв.м. Оцениваемое здание занимает всего около 2400 кв.м, т.е. 6666 кв.м свободно, что наделяет объект оценки дополнительной привлекательностью. Это связано также с тем, что земельный участок может быть дополнительно застроен либо существующее здание может быть реконструировано с увеличением площади.

Стоимость свободной земли добавляется к объекту оценки после всех предшествующих поправок. Изначально рассчитывается так называемая «стоимость объекта с участком по площади застройки». Оценщик прибавил к фактической площади застройки часть, занимаемую проездами с западной стороны здания.

Аналог № 1 также имеет свободную от застройки часть земли площадью 4392 кв.м. С учетом того, что перед этим поправка на местоположения уже была введена, то стоимость земли аналога приравнивается к стоимости земли объекта оценки. Соответственно, корректировка составила 44,3 млн. руб. ($=4392*10094$).

Аналог № 5 также имеет свободную от застройки часть земли площадью 1387 кв.м. Соответственно, корректировка составила 14 млн. руб. ($=1387*10094$).

Корректировка на поэтажное размещение. Цены помещений в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, средних и мансардных этажах.

За базовые цены принят 1-й этаж. Цены средних этажей приблизительно на 13% дешевле (коэффициент 0,87), подвала – на 29% (коэффициент 0,71).

По каждому из объектов рассчитывался коэффициент этажности, т.е. средневзвешенное значение. На основе соотношений данного коэффициента рассчитывалась в свою очередь поправка.

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

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

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Корректировка на ликвидность (масштаб). В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по

разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

В том случае, когда ликвидность в силу ряда индивидуальных свойств, не характерных для широко представленных на рынке объектов, серьезным образом снижена, то она становится самостоятельной ценовой характеристикой. При этом речь не идет о расчете так называемой ликвидационной стоимости, а также о рыночной, но учитывающей принципиальную возможность реализации в адекватные сроки.

На основе анализа того, как изменение площади и некоторых других характеристик, сужает или увеличивает число потенциальных покупателей определяется необходимость введения соответствующей корректировки.

Если объект по своим характеристикам значительно уступает широко представленным на рынке объектам, то вероятность его продажи значительно снижается. А потому для привлечения к нему внимания потенциальных покупателей и в целях повышения способности конкурировать с другими объектами потребуется дополнительная скидка.

По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который по сути является частным случаем эффекта ликвидности.

В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки». Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого ранка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе справочных данных.

Рис. 60.³

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1.7653 * S^{-0.121}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1.7653 * S_{oo}^{-0.121}) / (1.7653 * S_{oa}^{-0.121}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Корректировка на состояние отделки. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Все объекты имеют сопоставимую отделку, внесение корректировки не требуется.

За стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов.

**Таблица 7.2.1 Расчет стоимости единого объекта
(здание с земельным участком)**

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, 54В Автосалон	Сопоставимые объекты				
			г. Казань, пр. Амирхана, 12А Здание свободного назначения	г. Казань, пр. Ямашева, 516 Торговое помещение	г. Казань, ул. Ак. Парина, 3 Торговое помещение	г. Казань, ул. Петербургская, д. 9 Торговое помещение	г. Казань, ул. Чуйкова, д.586 Торгово-офисное здание
			Источник информации:				
1	2	3	4	5	6	7	8
Цена аналога	руб.	–	249 000 000	80 474 500	71 246 400	115 900 000	86 000 000
Общая площадь помещений	кв.м	2 219,3	4 400,0	1 634,0	1 484,3	1 895,0	1 807,8
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	56 591	49 250	48 000	61 161	47 572
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50 819	44 227	43 104	54 923	42 719
Корректировка №2							
Расположение	–	вдоль транспортной магистрали	спальный район, первая линия	вдоль транспортной магистрали	вдоль транспортной магистрали	исторический центр, первая линия	спальные районы, вторая линия
Корректировка	–	–	0%	0%	0%	-20%	27%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50 819	44 227	43 104	43 938	54 075
Корректировка №3							
Площадь земельного участка	кв.м	9 066	8 494	-	-	-	2 017
- стоимость земли	руб./кв.м	10 094	10 094	10 094	10 094	10 094	10 094
- площадь занятая застройкой	кв.м	2 400	4 102	-	-	-	630
- площадь земли свободная от застройки	кв.м	-	4 392	-	-	-	1 387
- корректировка к цене объекта в целом	руб.	-	44 331 780	-	-	-	14 000 041
- удельная корректировка	руб./кв.м	-	-10 075	0	0	0	-7 744
Корректировка	–	–	-20%	0%	0%	0%	-14%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	40 743	44 227	43 104	43 938	46 331

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-154301195>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-187303112>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-178372470>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-167467923>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-160850219>

Таблица 7.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
Корректировка №4							
Коэффициент этажности	–	0,96	0,96	0,87	0,87	0,87	0,89
- цокольный	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	24,8%
- 1-й этаж	%	70,4%	72,0%	0,0%	0,0%	0,0%	24,9%
- 2-й этаж и выше	%	29,6%	28,0%	100,0%	100,0%	100,0%	50,3%
Корректировка	–	–	0%	11%	11%	11%	8%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	40 657	48 881	47 641	48 563	50 059
Корректировка №5							
Масштаб	–	0,695	0,640	0,721	0,730	0,708	0,7124
Корректировка	–	–	9%	-4%	-5%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	44 168	47 104	45 377	47 643	48 832
Корректировка №6							
Тип отделки	–	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	–	–	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	44 168	47 104	45 377	47 643	48 832
Стоимость по методу сравнения с землей по площади застройки	руб.	–	103 474 532				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	46 625				
Стоимость земли свободной от застройки	руб.	–	67 284 983				
- площадь свободной земли	кв.м	–	6 666				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	30 318				
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–	170 760 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	76 943				

7.3 Определение стоимости объекта доходным подходом

7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.; учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу.

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход. Кроме того, основным обстоятельством, определяющим необходимость и одновременно допустимость применения доходного подхода к оценке, являются **доминирующие на рынке мотивы приобретения** тех или иных объектов.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, разнообразны и включают:

- использование для удовлетворения физиологических запросов (например, в качестве жилья) и некоторых других потребностей;
- использование для удовлетворения психологических запросов (например, из соображений престижа);
- использование для удовлетворения хозяйственных и производственных нужд;
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») **доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы.**

Доход, который способен принести объект недвижимости, определяется тем, насколько высоко рынок оценивает присущие объекту свойства (месторасположение, размер и форма земельного участка, характеристика улучшений на участке).

Существуют две основные формы получения дохода от операций с недвижимостью: периодический арендный доход и выручка от продажи объекта в конце периода владения.

Для расчета стоимости объекта доходным подходом, как правило, используется метод дисконтирования денежных потоков либо метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсивной) стоимости в конце периода владения;
- выбор соответствующей ставки дисконта;
- пересчет потока периодических доходов и реверсивной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке дисконта.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые оцениваемый объект недвижимости генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни, в стоимость.

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

- аренда объекта в целом (здания, земельного участка);
- аренда части объекта (отдельных помещений);
- эксплуатация объекта недвижимости по прямому назначению;
- продажа объекта по частям.

При использовании того или иного вида дохода для оценки необходимо, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым объектом. Доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте недвижимости, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом недвижимости и активами, присущими бизнесу. В соответствии с теорией оценки в случае использования в качестве основы оценки объекта недвижимости дохода, генерируемого бизнесом, необходимо надлежащим образом выделить в общем доходе от бизнеса доход, приходящийся на недвижимость.

Рыночную стоимость объекта недвижимости по методу дисконтирования денежных потоков можно представить в виде формулы:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

- PV – стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков;
- CF_i – денежный поток в i -ый год прогнозного периода;
- n – число лет прогнозного периода (предполагаемого периода владения);
- r – ставка дисконта;
- V – стоимость перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода (стоимость реверсии).

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Ставка капитализации по своему экономическому содержанию соответствует ставке дисконта, а метод капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков и выводится из модели Гордона.

Метод капитализации доходов применяется, если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для расчета денежного потока по состоянию на дату оценки необходимо определить потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход и чистый доход. На основе последней величины определяется чистая арендная ставка по помещениям объекта оценки, т.е. арендная ставка без учета налогов и коммунально-эксплуатационных затрат по содержанию помещений.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки или, иными словами, валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы. При расчете потенциального валового дохода, как правило, используются ставки аренды, определяемые по данным договоров на аренду помещений объекта оценки либо помещений объектов-аналогов. В любом случае принятые арендные ставки должны соответствовать рыночным ставкам арендной платы.

Рыночная ставка арендной платы – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов. Недоиспользование объекта оценки может быть связано с хронической незанятостью площадей и/или промежутками времени между сменой арендаторов на сдаваемых площадях.

Чистый операционный доход – это действительный валовой доход от объекта оценки за вычетом операционных расходов, т.е. расходов для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Чистый же доход определяется также за вычетом расходов по налоговым платежам.

Выбор арендной ставки при сдаче в аренду площадей объекта производится по среднерыночным ставкам на соответствующий вид помещений (административные, производственные и складские) с учетом месторасположения объекта оценки, а также конструктивного исполнения здания (высота помещения, группа капитальности, обеспеченность инженерно-техническими коммуникациями). Недозагрузка связана с потерями во время смены арендатора, несвоевременными платежами.

В целях оптимизации расходов от сдачи в аренду нежилого помещения наиболее эффективным будет применение упрощенной системы налогообложения. Применение упрощенной системы налогообложения организациями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций и единого социального налога. Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость, за исключением налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с налоговым кодексом при ввозе товаров на таможенную территорию Российской Федерации.

В нашем случае небольшая величина единого налога вполне может учитываться в рисках, закладываемых в величине ставки дисконтирования (капитализации), поэтому в затратах, относимых к объекту недвижимости, не рассматривается.


7.3.2 Обоснование арендных ставок

По сопоставимым помещениям арендные ставки колеблются в диапазоне 500-700 руб./кв.м. Учитывая достаточно большую площадь объекта оценки, для расчетов принимаем значение по нижней границе.

Domofond.ru


[Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Еще](#) [Дать объявление](#) [Войти](#)


Недвижимость в аренду > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 179156371
< К результатам поиска




Кредит на ВСЁ от 12,9%


Спешите оформить в Почта Банке. Узнайте решение онлайн за 1 минуту.






 **В избранное**

 **Получать похожие объявления**

500 000 РУБ. **Магазин в аренду**
 Без комиссии
 пр-кт. Фатыха Амирхана, 12, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
M Козья Слобода 2,91 км



5 из 12







Компания:
Агентство недвижимости "Флэт" аренда
 Размещает объявления: 2 года 10 мес.
 Открыть другие объекты в аренду: 810
 Всего за 3 месяца: 1000+

8 843 231-83-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[✉ Написать владельцу объявления](#)

Связаться с владельцем

8 843 231-83-43

Сдам торговое помещение, 1000 м²

В самом центре Новосавиновского района на пересечении Амирхана, Ямашева и Лаврентьева, по адресу Амирхана 12 «А» в отдельно стоящем здании, на первом этаже сдаётся помещения 1000 кв.м. отлично подойдут под автосервис, склады, развлекательные центры, магазины и т.д. Высокие потолки – 8 метров, своя парковка, удобная транспортная развязка, высокий автомобильный и пешеходный трафик. Стоимость по 500 руб за кв. м. Без залога и комиссии

[📌 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔍 Получать похожие](#)
[🗨 Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 500 000 РУБ.	Тип объекта: Магазин
Цена за м ² : 500 РУБ.	Площадь: 1000 м ²
Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/08/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 02/03/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 179156371

Расположение

пр-кт. Фатыха Амирхана, 12, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
 Ново-Савиновский

M Козья Слобода 2,9 км

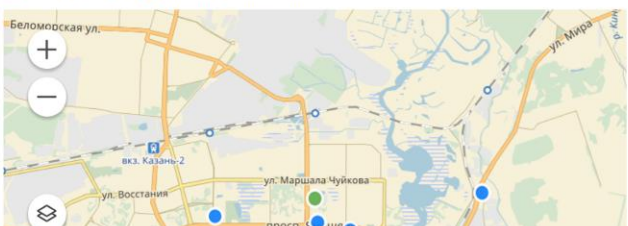
M Северный вокзал 3,6 км

M Кремлёвская 4,5 км

M Яшьлек 3,4 км

M Авиастроительная 4,1 км

● Это предложение ● Похожие предложения



2017 г.

стр. 85

Domofond.ru
Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾


Недвижимость в аренду > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 187002525 < К результатам поиска

2017 + ОБНАЛИЧКА = ТЮРЬМА

Как снизить налоги и не потерять бизнес. Способы оптимизации НДС. Законно! 18+

12 880 РУБ. **Офис в аренду**
Без комиссии

г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 58 Б, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
M Козья Слобода 3,8 км



1 из 7

★ В избранное

🌿 Получать похожие объявления

Собственник: ?

Альбина
 Размещает объявления: 3 года 7 мес.
[Открыть другие объекты в аренду: 1](#)
 Всего за 3 месяца: 1

8 919 689-75-24

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk
odnoklassniki
facebook
twitter
googleplus

Связаться с владельцем 8 919 689-75-24

Офисное помещение, 1807 м²

Сдаются новые офисные помещения общей площадью 1 807 кв. метров в трехэтажном офисном центре на улице Маршала Чуйкова, 58 Б.

Предлагаем уютные и комфортабельные офисные блоки от 17 кв. метров и более. С шикарным ремонтом и всеми необходимыми коммуникациями.

Собственная бесплатная, охраняемая парковка у офисного здания. Все здание оснащено системами видеонаблюдения и круглосуточной охраной.

Вокруг нашего офисного центра большое количество предприятий сферы услуг, общественного питания, рядом несколько остановок общественного транспорта, высокий пешеходный трафик. Помещения подходят под любой вид деятельности, от классических офисов компаний, до предприятий сферы услуг.

Стоимость аренды от 600 рублей за кв. метр.

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🌿 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 12 880 РУБ.	Тип объекта: Офис
Цена за м ² : 7 РУБ.	Площадь: 1807 м ²
Цена за кв. метр в год: 86 РУБ.	Дата обновления объявления: 02/08/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 02/08/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 187002525

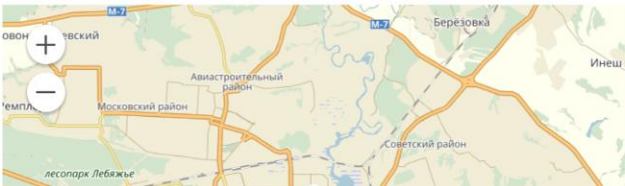
Расположение

г. Казань, ул. Маршала Чуйкова, д. 58 Б, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
 Ново-Савиновский

M Козья Слобода 3,8 км
M Яшьлек 4,3 км

M Северный вокзал 4,3 км
M Авиастроительная 4,6 км

● Это предложение
 ● Похожие предложения




Domofond.ru






[Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Еще](#) [Дать объявление](#) [Войти](#)

Недвижимость в аренду > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 184947684 < К результатам поиска Следующее >

50 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость в аренду**
 Комиссия 50%
 ул Маршала Чуйкова, 69, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
M Козья Слобода 3,6 км



1 из 9

[Связаться с владельцем](#) 8 987 290-51-57

Помещение свободного назначения, 100 м²

Коммерция (аренда)
 Чуйкова 69
 Площадь 100 м2

Сдается в аренду помещение, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Чуйкова, д.69 общей площадью 100 кв.м.
 Первая линия, оживленное место, рядом остановки общественного транспорта, большой жилой массив.

Рядом расположены: аптеки, магазины сотовой связи, кафе «Катки» и многое другое. Идеально для розничной торговли, офиса, кафе и др. Отдельный вход.

Отличные подъездные пути. По существующей планировке - торговый зал и с/у. С ремонтом. На проезжую часть витражные окна и входная группа. Есть место для вывески. Сигнализация установлена. Счетчики.
 Стоимость аренды: 500 р/м2 (общая 60 000 т.р)

Александр

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 50 000 РУБ.	Тип объекта: Другое
Цена за м ² : 500 РУБ.	Площадь: 100 м ²
Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/08/2017
Комиссия: 50%	Дата публикации объявления: 15/06/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 184947684


Расположение

ул Маршала Чуйкова, 69, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
 Ново-Савиновский

M Козья Слобода 3,6 км
M Северный вокзал 4 км

M Яшьлек 4 км
M Авиастроительная 4,3 км

● Это предложение ● Похожие предложения



☆ В избранное

↺ Получать похожие объявления






Компания:
Агентство Недвижимости «ОК»
 Размещает объявления: 5 лет 5 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 544](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 3](#)
 Всего за 3 месяца: 366

8 987 290-51-57

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления


Продаётся трактор МТЗ-82
✕

Domofond.ru

[Продажа](#) [Аренда](#) [Новостройки](#) [Еще](#) [Дать объявление](#) [Войти](#)


Недвижимость в аренду > Татарстан > Казань > Козья Слобода > Номер в каталоге: 187363451

[< К результатам поиска](#) [Следующее >](#)



Кредит на ВСЁ от 12,9%

Нужен только паспорт и СНИЛС. Спешите оформить заявку в Почта Банке!



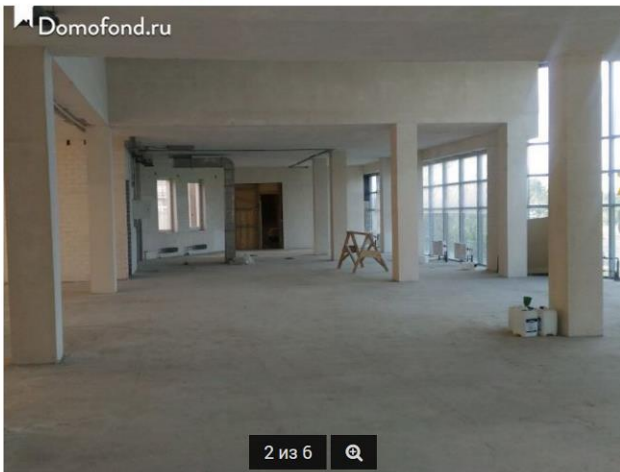
200 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость в аренду**

Комиссия 20% Ямашева пр-кт, 43а, Казань, Татарстан

М Козья Слобода 1,62 км

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления



2 из 6

Компания:

Ольга

Размещает объявления: 5 лет 8 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 3](#)

[Открыть другие объекты в аренду: 1](#)






Всего за 3 месяца: 6






8 960 056-78-72

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[✉ Написать владельцу объявления](#)

Связаться с владельцем

8 960 056-78-72

Помещение свободного назначения, 407 м²

Сдам помещение 407 кв.м. на 1-й линии, 3 этаже бизнес центра с отдельным входом, панорамное остекление, электричество - 25 кВт. (возможно увеличение электрической мощности), черновая отделка (возможен ремонт по желанию покупателя). Здание бизнес центра введено в эксплуатацию, на первом этаже банк, суши - бар, тур.агентство. Очень оживленное место, есть парковка. Расположено напротив - ТЦ Парк Хаус. Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Арендная ставка 200 тыс.руб./мес. + к/у. Возможна продажа помещения - стоимость 25 млн. руб.

Создать заметку
 Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 200 000 РУБ.	Тип объекта: Другое
Цена за м ² : 491 РУБ.	Площадь: 407 м ²
Цена за кв. метр в год: 5 897 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/08/2017
Комиссия: 20%	Дата публикации объявления: 09/08/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 187363451

Расположение

Ямашева пр-кт, 43а, Казань, Татарстан

М Козья Слобода 1,6 км

М Северный вокзал 2,8 км

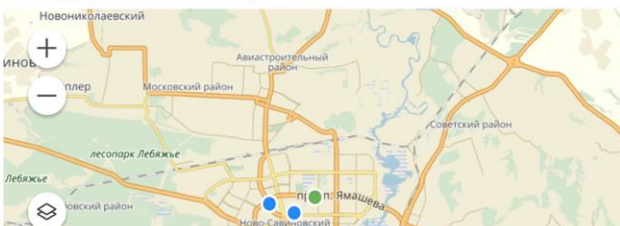
М Авиастроительная 3,8 км

М Яшьлек 2,3 км

М Кремлёвская 3,6 км


М Площадь Тукая 4,4 км

● Это предложение ● Похожие предложения



Domofond.ru
Продажа Аренда Новостройки Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость в аренду > Татарстан > Казань > Московский > Козья Слобода > Номер в каталоге: 174883307 < К результатам поиска Следующее >



Силосные машины Manitoba 3000

Широкий закладочный стол. Загрузка до 350 тонн корма в один мешок

[Подробнее](#)

152 400 РУБ. **Магазин в аренду**

Без комиссии

M Козья Слобода 970 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Компания:

рустем

Размещает объявления: 4 года 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 11

Открыть другие объекты в аренду: 4

Всего за 3 месяца: 10

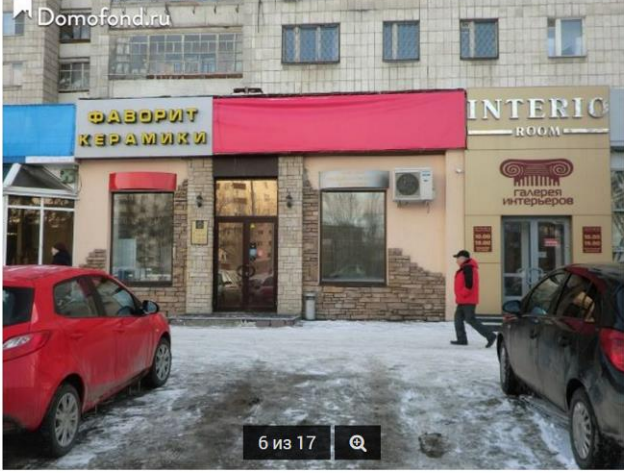
8 843 266-74-53

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru






Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[✉ Написать владельцу объявления](#)

vk
o
f
t
g+



6 из 17
🔍

Связаться с владельцем

8 843 266-74-53

1-я линия, витраж, 254 м²

Сдается в аренду помещение на 1-м этаже со стеклянным фасадом.
 Раньше был салон красоты.
 Место раскрученное, много клиентов.
 Отдельный вход.
 3 зала, 2 санузла.
 Помещение правильной прямоугольной формы, высота потолков 3 м.
 работает система отопления, вентиляции, кондиционирования и пожаротушения.
 Подсобные помещения имеются.
 Большая парковка для клиентов.
 Также есть варианты отдельных помещений 50-1600 кв м
 Рядом ул.Амирхана, Сибгата Хакима, Бичурина, Мусина, Меридианная, Абсалямова, Ямашева, Декабристов

[🔖 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔔 Получать похожие](#)
[🗨 Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 152 400 РУБ.	Тип объекта: Магазин
Цена за м ² : 600 РУБ.	Площадь: 254 м ²
Цена за кв. метр в год: 7 200 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/08/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 02/12/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 174883307

Расположение

Ямашева пр-кт, 11, Московский, Казань, Татарстан

Московский

M Козья Слобода 970 м

M Яшьлек 970 м

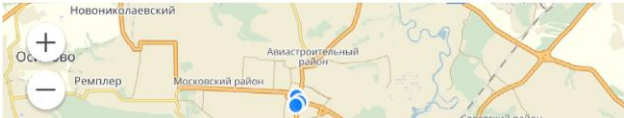
M Северный вокзал 1,9 км

M Авиастроительная 3,2 км

M Кремлёвская 3,5 км

M Площадь Тукая 4,7 км

● Это предложение ● Похожие предложения



7.3.3 Расчет денежных потоков и чистого операционного дохода

Таблица 7.3.1 Расчет доходов от аренды помещений

№ п/п	Назначение помещений и объектов	Рыночная арендная ставка (по ценам предложений), руб./кв.м	Площадь, кв.м	Потенциальный валовой доход, руб.	Недогрузка	Действительный валовой доход, руб.	Арендная ставка, приведенная к общей площади, руб./кв.м
1.1	Арендопригодная площадь	500,0	2 219,3	1 109 650	12,3%	973 163	438,5
1.2	Прочая площадь	0,0	0,0	-	12,3%	-	-
ИТОГО:		500,0	2 219,3	1 109 650	12,3%	973 163	438,5

Примечание

Поправка на недогрузку и торг принята в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., 2016 г., стр. 215, том 2)

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Таблица 7.3.2 Расчет чистого дохода и чистой арендной ставки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Прогнозное значение
1	Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.	1 109 650
	- общая площадь	кв.м	2 219,3
	- средневзвешенная ставка по площади	руб./кв.м	500
2	Потери доходов от недозагрузки (недоиспользования)	руб.	136 487
	- в относительном выражении	-	12,3%
3	Действительный валовой доход (с НДС)	руб.	973 163
	- площадь в аренде	кв.м	2 219,3
	- средневзвешенная ставка по площади	руб./кв.м	439
4	Операционные расходы	руб.	211 207
4.1	Постоянные расходы	руб.	149 559
	- налог на землю	руб.	20 791
	- налог на имущество	руб.	115 435
	- страховые платежи	руб.	13 333
4.2	Переменные расходы	руб.	0
4.3	Затраты на замещение короткоживущих элементов	руб.	61 647
	- удельный показатель	руб./кв.м	28
5	Общая площадь	кв.м	2 219,3
6	Операционные расходы на 1 кв.м площади	руб./кв.м	95
7	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./мес.	761 957
8	Удельный вес ЧД в ПВД	-	68,7%
9	Средневзвешенная чистая арендная ставка	руб./кв.м	343,33
10	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	9 143 478

Чистый операционный доход, как уже указывалось, равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду объектов недвижимости.

Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки должна определяться как общая либо как полезная в зависимости от типичных условий предоставления в аренду объектов в сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

В нашем случае были рассмотрены ставки аренды, когда сдается общая площадь, т.е. с учетом площадей общего пользования (коридоров, санузлов, вентиляционных помещений и т.п.).

Наиболее типичные расходы арендодателя представлены следующими позициями:

- страхование объектов недвижимости;
- налог на землю или арендная плата за земельный участок;
- расходы на управление и персонал, обслуживающий объекты недвижимости и территорию производственной базы;
- коммунальные платежи (электроосвещение, отопление, водоснабжение, стоки);
- прочие платежи (вывоз мусора, уборка территории, экологические платежи).

Рассмотрим особенности расчета (определения) отдельных показателей.

1. Налог на за землю

В соответствии со ст. 394 части II Налогового кодекса РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 1,5 процента в отношении земельных участков под производственные объекты.

В нашем случае ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости для земельных участков под подобными объектами установлена в размере 1,3%.

Сумма налога на землю составит:
= 2400 кв.м * 7996,36 руб./кв.м * 1,3%/12 мес. = 20791 руб. в месяц.

2. Налог на имущество

Действующее законодательство предполагает постепенный переход на уплату налога, исходя из кадастровой стоимости. В Республике Татарстан на 2016 год принята ставка в размере 1,2% от кадастровой стоимости (по торговым объектам площадью свыше 2000 кв.м).

= 115 435 446,96 руб. * 1,2% / 100% / 12 мес. ≈ 115 435 руб./мес.

3. Расходы на страхование

В ходе осуществления хозяйственной деятельности требуется страхование объектов недвижимости. По договору страхования имущества "от огня и других опасностей" предоставляется страховое покрытие в отношении следующих рисков: пожар; удар молнии; взрыв; стихийные бедствия; повреждение имущества водой в результате аварий инженерных коммуникаций; кража со взломом, грабеж и разбой; умышленные противоправные действия третьих лиц (умышленное повреждение или уничтожение имущества, хулиганство, вандализм); падение пилотируемых летающих объектов, их частей или груза; бой оконных стекол, зеркал, витрин; воздействие электрического тока в форме короткого замыкания, перенапряжения, повреждения изоляции и других аналогичных причин. Страховая сумма устанавливается в размере, не превышающем страховую стоимость застрахованного имущества в месте его нахождения на момент заключения договора страхования. В качестве основания для определения страховой стоимости имущества, как правило, используется оценочная стоимость. Тарифная ставка устанавливается по результатам предварительного осмотра объекта страхования представителем страховой компании (предстраховой экспертизы) либо по результатам анализа заполненного клиентом заявления-вопросника. Размер тарифной ставки зависит от конкретного объекта страхования, его технического состояния, характера и наличия систем, обеспечивающих его сохранность и минимизацию ущерба (наличие и характер охраны и охранной сигнализации, степень пожарной безопасности, условия эксплуатации, подготовленность персонала и т.п.). Кроме того, тарифные ставки дифференцируются по срокам страхования, по характеру и набору страховых рисков. К тарифным ставкам могут быть применены понижающие и повышающие коэффициенты, которые зависят от следующих факторов: род деятельности Страхователя, тип здания, сооружения, постройки; наличие пожарной и охранной сигнализации, организация охраны; местоположение объекта страхования; условия и место эксплуатации оборудования, год выпуска; вид сырья, материалов, продукции; условия хранения, содержания; тип материалов (пожароопасные, горючие и пр.).

Тарифные ставки при страховании имущества подавляющего большинства страховых компаний колеблются в диапазоне от 0,1% до 0,5%. На основе консультаций со страховыми компаниями в расчетах принята ставка в размере 0,2%. Страховая сумма определена, исходя из ориентировочной рыночной стоимости объекта оценки.

Страховая премия рассчитана следующим образом (округленно):

= 80 000 000 руб. · 0,2% / 100% / 12 мес. = 13 333 руб./мес.

4. Расходы на управление

Расходы на управление представляют собой вознаграждение менеджера, который будет заниматься поиском клиентов (арендаторов), размещением рекламы, оформлением договоров и прочими сопутствующими делами. Размер расходов принят исходя из уровня средней зарплаты управленческого персонала в регионе.

5. Прочие переменные расходы

В нашем случае принята схема расчетов, когда все здание сдается целиком. Исходя из такого посыла определена и арендная ставка. В таких условиях коммунальные расходы берет на себя арендатор.

6. Затраты на замещение короткоживущих элементов

Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению.

Сроки проведения реконструкции зданий, объектов и элементов зданий должны определяться их техническим состоянием с учетом сложившихся социальных потребностей в обществе.

Расходы на замещение или резервы предполагают расходы на регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, оконные и дверные заполнения, покрытия пола, санитарно - и электротехнические устройства и т.п.). Размер расходов на замещение определяется как стоимость нового элемента, деленная на его нормативный срок службы.

Расчет затрат на замещение короткоживущих элементов определен усреднено, исходя из их величины в размере 5000 руб./кв.м (среднерыночный удельный показатель комплексного ремонта офисов и торговых объектов). Средний срок службы – 15 лет. В пересчете на месяц составляют 28 руб./кв.м (=5000/15/12).

7. Расходы на налоговые платежи

В соответствии с принципом оценки «наилучшего и наиболее эффективного использования» деятельность по сдаче объектов в аренду рассматривается в рамках упрощенной системы налогообложения. В нашем случае эти затраты учитываются в рисках, закладываемых в величине ставки дисконтирования (капитализации).

7.3.4 Расчет ставки дисконтирования

Под термином «ставка дисконта» или «ставка дисконтирования» понимается процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) в текущую стоимость.

Ставка дисконтирования отражает, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой – требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Принимая решение об инвестировании средств в недвижимость, предприниматель сравнивает все альтернативные возможности инвестиций, анализирует доходность по альтернативным инвестициям с сопоставимым уровнем риска.

Так, участники рынка недвижимости принимают к сведению банковские ставки по кредитам, которые в настоящее время колеблются от 11% до 20%. Минимальная процентная ставка ограничивается ключевой ставкой Центрального банка РФ, которая на дату оценки составляет 9,75% годовых (введена с 24.03.2017).

Ставка рефинансирования – процентная ставка, которую использует центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитного регулирования, с помощью которого центральный банк воздействует на ставки межбанковского рынка, а также на ставки по кредитам и депозитам, которые предоставляют кредитные организации юридическим и физическим лицам.

В России ставка рефинансирования является фискальной мерой (для расчета налоговых платежей, штрафов и др.), а не функцией экономического регулятора, как в других экономиках. По существу в российских условиях роль ставки рефинансирования играют процентные ставки РЕПО Банка России. На дату оценки они составляют: на 1 день и 7 дней – 11% годовых. Ставка ROISfix: на 7 дней – 10,09% годовых; на 3 месяца – 10,02% годовых; на 6 месяцев – 9,98% годовых.

Минимальная ставка по банковским кредитам не может быть принята участниками рынка как достоверная норма доходности, т.к. в этом случае банки распоряжаются не собственными средствами, а средствами центрального банка либо средствами вкладчиков.

Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)						
Операции	Срок	Январь 2017	Февраль 2017	Март 2017	Апрель 2017	Май 2017
Кредиты нефинансовым организациям	всего до 1 года, включая "до востребования"	11,73	11,65	11,57	11,19	10,93
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	14,77	14,04	14,15	13,87	14,09
	всего свыше 1 года	12,78	12,45	11,73	11,91	11,36
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	14,15	13,78	13,18	13,36	13,00

Считаем, что среднерыночный уровень доходности по альтернативным инвестициям, которые по уровню риска сопоставимы с инвестициями в недвижимость, колеблется около 11-14% годовых.

В нашем случае, ставка дисконта рассчитывается методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск, премия за низкую ликвидность и премия за управление инвестициями в рассматриваемом секторе рынка.

Считаем, что метод рыночной экстракции в условиях кризиса, а также в отношении объектов, которые не носят ярко выраженный доходный характер, не применим.

Безрисковая ставка – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

По своему экономическому содержанию безрисковая ставка доходности должна обеспечивать уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции. Уровень инфляции в 2007 году по данным Росстата составил 11,9%, а в 2008 году – 13,3%, в 2009 году – 8,8%, в 2010 году – 8,8%, в 2014 году – 11,4%, в 2015 году – 12,9%. В 2016 году уровень инфляции в России составил 5,38%. Здесь следует отметить, что общий рост уровня цен не должен рассматриваться только в разрезе индекса потребительских цен, который чаще всего декларирует Правительство РФ. Для целей настоящего отчета большее значение имеет прогнозируемый рост цен на строительные-монтажные работы, а также в целом по всем отраслям экономики.

Риски того, что инфляция не достигнет целевого уровня 4% к концу 2017 года, несколько снизились. Банк России будет оценивать дальнейшую динамику инфляции и экономики относительно прогноза и допускает возможность постепенного снижения ключевой ставки во II-III кварталах текущего года.

Безрисковая ставка должна быть выше прогнозируемого уровня инфляции на 1-2 процентных пункта. Допускается применение в качестве безрисковой ставки долгосрочной ставки ГКО-ОФЗ. Исходя из предположения, что последняя приблизительно соответствует прогнозируемому уровню инфляции (средней величине за предстоящих 5 лет + 1-2 процентных пункта).



Расчет ставки дисконта приведен в таблице 7.3.3.

Таблица 7.3.3 Расчет ставки дисконта

Наименование показателя	Значение	Диапазон	Скидка от стоимости на риск
Безрисковая ставка	9,75%	-	-
Суммарная премия за риск инвестиций	7,1%	от 5% до 19%	55%
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости	3,2%	от 4% до 10%	25%
Премия за низкую ликвидность	2,6%	от 1% до 8%	20%
Премия за управление инвестициями	1,3%	от 0% до 5%	10%
<i>Примечание: Средняя ставка капитализации</i>	<i>12,9%</i>	-	-
Ставка дисконта	16,9%	-	-

Повышающие корректировки, вводимые к величине безрисковой ставки и отражающие премии (компенсации) за риск получения прогнозируемых доходов, заключаются в следующем:

1. *Премия за риск инвестиций в объект недвижимости* в отличие от “безрисковых” вложений (например, депозиты российских банков высшей категории надежности, государственные облигации) связана с вероятностью неполучения предполагаемых доходов и невозмещения первоначально вложенных средств. Данная поправка включает риски, связанные с опасностью гибели или порчи недвижимости, политической ситуацией, изменением законодательства, маркетингом (непредсказуемость изменения конкуренции со стороны аналогичных объектов, арендных ставок).

Среди источников риска инвестиций в недвижимость, с одной стороны, есть характерные для всех инвестиций на рынке, а с другой стороны, есть уникальные и присущие только инвестициям в недвижимость. Для объектов недвижимости характерен секторный риск, под которым понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость объекта. Более того, для каждого типа недвижимости амплитуды и тенденции ценовых колебаний могут существенно отличаться друг от друга. Здесь следует заметить, что несмотря на хорошо известные закономерности цикличности экономической активности, точное предсказание моментов смены ценовых тенденций достаточно проблематично. Кроме того, внутри стандартных циклов колебаний, как правило, имеют место случайные неожиданные флуктуации, связанные с воздействием различных факторов.

Одним из основных качеств инвестиций в недвижимость является фиксированное местоположение объекта, что вызывает региональный риск. Вероятность воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на объект недвижимости нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион в отличие от альтернативных инвестиций.

Вероятность возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости вызывает также дополнительный риск.

При эксплуатации недвижимости могут возникнуть экологические факторы, которые повлияют на стоимость недвижимости. Учитывая возрастающие требования к экологии окружающей среды, в некоторых случаях данный вид риска может иметь значительную величину.

Существует вероятность изменения законодательства, в том числе налогового. Налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску.

Изменения политики зонирования и планирования местных (городских) властей могут также существенно сказаться на стоимости недвижимости. Это касается, например, решений в области транспортного строительства и охранных зон.

Другой специфический риск для объектов недвижимости как объектов инвестиций – это юридический риск. Данный тип риска отражает вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректности отдельных статей договоров аренды, например, о пересмотре арендной платы или о распределении расходов по эксплуатации, и т. п.

По результатам финансово-экономического кризиса 2008-2009 г.г. наглядно можно проследить влияние данного риска. В некоторых сегментах рынка арендные ставки снизились до 70%. Цены же упали

не пропорционально арендным ставкам. Падение цен в разных сегментах составляло до 40%. Именно эта величина как раз и отражает влияние рисков инвестиций в объекты недвижимости. Считаем, что в нынешних условиях не приходится ожидать падения цен более чем на 25%.

Считаем, что скидка на данные факторы риска должна составить 25%.

Рыночная стоимость недвижимости методом капитализации определяется по формуле: $PV = I/R$, где PV – рыночная стоимость, I – доход, R – ставка капитализации. На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. Так, если PV_i представить как стоимость без учета соответствующей премии за тот или иной риск в ставке капитализации, то введение соответствующей премии снижает стоимость в процентном выражении на величину, определяемую по формуле:

$$PV_i / PV - 1 = \frac{I / R}{I / (R - P_r)} - 1 = (R - P_r) / R - 1.$$

Таким образом, скидку от стоимости по доходному подходу в результате введения той или иной премии за риск со знаком «плюс» можно определить по следующей формуле:

$$C_l = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- C_l – скидка от стоимости на риск инвестирования, %;
- R – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
- P_r – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 13% годовых, а скидка на риск инвестиций в подобную недвижимость принята в размере 25%, исходя из практики прошедшего кризиса 2008-2009 г.г., то безрисковая ставка должна быть увеличена ориентировочно на 3,2% ($=13\% * 25\% / 100\%$).

Поэтому принимаем премию за риск инвестиций в объект недвижимости равной 3,2%.

2. *Премия за низкую ликвидность* отражает положение оцениваемого объекта на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь. На рынке нежилой недвижимости наиболее ликвидным товаром являются помещения с небольшой площадью. Крупные нежилые объекты имеют крайне низкую ликвидность и требуют от 3 до 6 месяцев для проведения адекватного маркетинга в соответствии с концепцией определения рыночной стоимости. Также данная поправка учитывает местоположение объектов и привлекательность их с точки зрения будущих доходов. Исходя из вышеизложенного, считаем, что время продажи объекта оценки составит **12 месяцев**.

На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. При этом расчет ведется по следующей формуле:

$$C_l = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- C_l – скидка от стоимости на риск инвестирования;
- R – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
- P_r – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 13% годовых, то скидка от стоимости на фактор времени должна составить 13% ($=13\% / 12 \text{ мес.} * 12 \text{ мес.}$), т.е. ставка капитализации должна быть увеличена ориентировочно на 1,7% ($=13\% * 13\% / 100\%$).

В тоже время это будет действовать только в том случае, если участники рынка достаточно достоверно представляют себе средний уровень цен на данный тип недвижимости. Считаем, что для производственных объектов это не вполне оправдано. Чем меньше на рынке предложений определенного типа недвижимости, тем сложнее потенциальному покупателю и в целом участникам рынка определиться в среднем уровне цен. Относительно производственных баз участникам рынка крайне тяжело определиться, насколько заявленная цена соответствует среднерыночному уровню цен. Поэтому для привлечения к

предложению внимания достаточного числа потенциальных покупателей требуется адекватная довольно-таки значительная скидка, отражающая возможный разбег цен предложений от среднерыночного уровня. Исследования рынка показали, что по производственным базам разбег цен составляет не менее 20%.

Таким образом, для достаточно быстрой продажи объекта оценки требуется снизить стоимость на 20%. Соответственно, увеличение ставки капитализации на риск ликвидности должно составить 2,6%.

3. *Премия за управление инвестициями* зависит от того, насколько инвестиционные вложения в объекты недвижимости аналогичные оцениваемому объекту требуют сложного компетентного управления или чрезвычайных капитальных затрат.

Риск управления недвижимостью. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиций в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиций. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта – эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск управления недвижимостью почти уникален для недвижимости, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален.

Риск управления инвестициями принимаем равным 1,3% (скидка на риск 10%).

7.3.5 Расчет ставки капитализации

Некоторые специалисты в области оценки (см. http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm) придерживаются мнения, что ставка дисконтирования и соответственно коэффициент капитализации, используемые при оценке недвижимости в рамках доходного подхода, в условиях кризиса снизились. И объясняют это тем, что снижение ставки дисконтирования естественное следствие общего падения доходности бизнеса в результате кризиса во всех сферах экономики. Если бы на практике данная мысль «работала», то в следствие так называемого «общего падения доходности бизнеса во всех сферах экономики» кредитные учреждения стали бы выдавать кредиты по более низким ставкам. Но в жизни этого не происходит. Поэтому оценщик придерживается профессионального мнения той части оценочного сообщества (дискуссии на ресурсах: LABRATE.RU и Appraiser.ru), которые ссылаются на повышение ставки дисконтирования и ставки капитализации по сравнению с докризисным периодом. В качестве основания для этого приводят известные факты: в кризис повысились риски и повысились банковские ставки.

Не всегда в основе типичной мотивации субъектов рынка лежит получение дохода и не только возможность получения дохода определяет стоимость объекта. Поэтому метод рыночной экстракции применим для расчета ставки капитализации только по тем объектам, которые носят ярко выраженный доходный характер. Т.е. когда большая часть участников рынка при принятии решения о цене объекта ориентируется именно на доходность актива. На практике все же основой при принятии решения для большинства участников выступает прямое сравнение. Причем сектор доходной недвижимости и сектор некоммерческой недвижимости взаимосвязаны. Поэтому результаты метода рыночной экстракции не могут служить обоснованием того, что ставка дисконтирования в условиях кризиса снизилась.

Считаем, что в нынешних условиях для расчета ставки капитализации и ставки дисконтирования применим именно кумулятивный метод, т.к. метод рыночной экстракции дает по ним заниженный результат.

Стоимость реверсии (перепродажи) объекта недвижимости представляет собой рыночную стоимость на начало постпрогнозного периода. Данная величина может быть определена либо методом капитализации, либо на основе стоимости, полученной затратным подходом или подходом сравнительного анализа продаж, с учетом предполагаемого ежегодного износа объекта и уровня инфляции в течение

прогнозного периода.

Метод капитализации является частным случае метода дисконтирования. В рамках данного метода ставка капитализации может быть получена методом рыночной экстракции, либо расчетным путем на основе математической зависимости со ставкой дисконта (модель Гордона).

В данном случае мы использовали модель Гордона, которая отражает зависимость между ставкой дисконта и ставкой капитализации.

Ставка капитализации по своему экономическому содержанию соответствует ставке дисконта, а метод капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены следующие условия:

- темпы роста дохода должны быть стабильны;
- темпы роста дохода не могут быть больше ставки дисконта.

В случае соблюдения данных условий традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g)}{r-g} = \frac{CF_1}{r-g}, \text{ где}$$

CF_1 – денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

g – ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Данная формула получила название модели Гордона. В соответствии с классической моделью Гордона предполагается получение дохода в течение неограниченного периода времени.

Стоимость объектов недвижимости изменяется под влиянием физического износа и инфляции, поэтому необходимо ввести корректировку, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств (норму возврата капитала) и дополнительный доход от роста цен на саму недвижимость.

Выведем формулу, чтобы при расчете ставки капитализации учесть данные обстоятельства: одновременно снижение стоимости под влиянием физического износа и ее рост под влиянием инфляции.

В этом случае традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \sum_{i=1}^{\infty} \frac{Y_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g_1)}{r-g_1} + \frac{Y_0 \cdot (1+g_2)}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2}, \text{ где}$$

CF_1 – денежный поток (чистый операционный доход) в первый год постпрогнозного периода;

Y_1 – дополнительный доход от роста цен на недвижимость также в первый год постпрогнозного периода;

g_1 и g_2 – ожидаемые темпы роста денежного потока и самой недвижимости соответственно в постпрогножном периоде.

Т.к. мы приняли допущение, что цены на недвижимость растут с постоянным (стабильным) темпом g_2 , то дополнительный доход Y_1 должен быть равен $PV \cdot g_2$.

Соответственно, вышеприведенная формула упрощается до следующего вида:

$$PV = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{PV \cdot g_2}{r-g_2}$$

Преобразуем равенство таким образом, чтобы величину PV выразить через CF_1 .

$$PV = \frac{CF_1}{(r-g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r-g_2}\right)}$$

Стоимость реверсии объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{G}{R}, \text{ где}$$

- V – стоимость реверсии объекта недвижимости;
 G – денежный поток, который может быть получен в первый год постпрогнозного периода;
 R – ставка капитализации.

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) * \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2}\right).$$

Данная формула исходит из допущения, что объект недвижимости будет приносить доход в течение неограниченного периода времени. Если принять, что по истечении n лет объект оценки полностью утрачивает способность приносить доход от аренды и дополнительный доход от роста цен на рынке недвижимости, то формула будет иметь более сложный вид.

$$PV = \left[\frac{CF_0 \cdot (1 + g_1)}{r - g_1} - \frac{CF_1 \cdot \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}}{r - g_1} \right] + \left[\frac{PV \cdot g_2}{r - g_2} - \frac{PV \cdot g_2 \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}}{r - g_2} \right]$$

$$PV = CF_1 / \left[(r - g_1) * \frac{1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} \right]$$

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) * \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} * \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)$$

$$R = (r - g_1) * \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} * \left[1 - \frac{g_2}{r - g_2} * \left(1 - \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)\right]$$

Первый множитель в выражении отражает влияние того фактора, что доходы от аренды с течением времени увеличиваются. Второй множитель – то, что доходы недвижимость приносит в течение ограниченного периода времени. А третий множитель учитывает одновременно возможность дополнительного дохода от роста цен на недвижимость также в течение определенного периода времени. Аналогичная формула приведена в «Справочнике оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том. 2, стр. 168).

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 7.3.4.

Таблица 7.3.4 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование показателя, характеристика	Формула расчета / Источник информации	Ед. изм.	Значение показателя
Влияние фактора темпов роста ЧОД				
1	Ставка дисконта	r	-	16,9%
2	Среднегодовой темп роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	g_1	-	2,0%
3	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	$r-g_1$	-	14,9%
Влияние фактора ограниченности доходов во времени				
4	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	n	лет	30
5	Промежуточный расчет	$((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0,0169
6	Промежуточный расчет	$1-((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0,9831
7	Коэффициент, учитывающий ограниченность доходов во времени	$1/(1-((1+g_1)/(1+r))^n)$	-	1,0172
8	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	п. 3 * п. 7	-	15,1%
Влияние фактора роста цен на рынке недвижимости				
9	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	n	лет	30
10	Среднегодовой темп роста цен на рынке недвижимости в постпрогнозный период	g_2	-	2,0%
11	Промежуточный расчет	$g_2/(r-g_2)$	-	0,135
12	Промежуточный расчет	$((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0,0169
13	Промежуточный расчет	$1-((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0,9831
14	Промежуточный расчет	п. 11 * п. 13	-	0,1324
15	Коэффициент приведения, учитывающий влияние роста цен на рынке недвижимости	1 - п. 14	-	0,8676
16	Ставка капитализации (R)	$R = n.8 * n. 15$	-	13,1%

Эффективный срок жизни (или эффективный возраст) – это срок жизни объекта, определенный на аналитической основе (экспертным путем) исходя из его внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов. Эффективный возраст объекта недвижимости должен учитывать его экономическую полезность.

Эффективный возраст объекта оценки принимается:

- равным его фактическому (хронологическому) возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам и при условии надлежащего технического состояния;
- больше его фактического (хронологического) возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее;
- и меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее.

В настоящем расчете вместо эффективного срока жизни принимается оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения. Для целей приведенной формулы значение имеет не срок жизни здания как таковой, а срок получения стабильного и гарантированного дохода.

7.3.6 Капитализация чистого дохода

Метод капитализации дохода определяет рыночную стоимость недвижимости путем конвертации дохода за один год, ближайший к дате оценки, в стоимость при помощи коэффициента капитализации.

Этапы оценки рыночной стоимости методом капитализации дохода следующие:

- расчет годового чистого операционного дохода;
- расчет коэффициента (ставки) капитализации;
- расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле

$C = \text{ЧОД} / R$, где C – рыночная стоимость недвижимости; ЧОД – чистый операционный доход; R – коэффициент капитализации.

Понятие чистого операционного дохода, его составляющие и расчет уже рассмотрены в предыдущих разделах.

Коэффициент капитализации (R) – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Как уже было указано, капитализация является частным случаем дисконтирования при определенных условиях. По той причине, что принимаемые при выводе формулы данного метода допущения на практике не реализуемы, то для нивелирования возникающих несоответствий в ставку доходности на вложенный капитал вводятся поправки.

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестора на вложенный капитал, норму возврата капитала, поправку на ожидаемые изменения дохода, поправку на инфляционные ожидания в секторе недвижимости, а в ряде случаев и поправку, отражающую отсутствие прямой зависимости между доходами и рыночной стоимостью.

Ставка доходности инвестора на вложенный капитал – это норма дохода, которую владелец недвижимости рассчитывает получить, исходя из уровня рисков, присущих оцениваемой недвижимости. Экономическое содержание данного показателя и методы его расчета были рассмотрены ранее.

Таким образом, на основе рассчитанного чистого дохода в первый год и ставки капитализации определяется стоимость объекта оценки.

Таблица 7.3.5 Расчет стоимости по методу капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Прогнозное значение
1	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	9 143 478
2	Ставка капитализации	%	13,106%
3	Стоимость методом капитализации (округленно)	руб.	69 765 000
	- здания	руб.	45 540 000
	- земельного участка	руб.	24 225 000

Выведенная стоимость относится не ко всему объекту оценки, а только лишь к зданию с той частью земельного участка, которая необходима для нормальной его эксплуатации. Как уже было указано, ранее в качестве таковой принята площадь в размере 2400 кв.м. Стоимость последней составляет 24,3 млн. руб. (=2400 * 10 094 руб./кв.м).

7.3.7 Сводный расчет по доходному подходу

Таблица 7.3.6 Расчет стоимости с учетом свободной земли

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость по доходному подходу, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое здание	2 219,3	45 540 000	20 520
2	Земельный участок	9 066	91 510 000	10 094
ИТОГО:			137 050 000	61 754

7.4 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В соответствии с п.28 Федерального стандарта оценки №7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, *объяснить расхождение промежуточных результатов* и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные о состоянии оцениваемого объекта позволили использовать при выполнении данной работы затратный подход. Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта. В отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный применением затратного подхода к оценке недвижимости, не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе.

Как правило, отсутствие дефицита земельных участков и каких-либо существенных экономических выгод в зависимости от конкретного местоположения приводит к тому, что цены предложений устанавливаются по принципам затратного подхода. В том случае, если покупатель не находится, цена постепенно снижается. Однако предугадать развитие ситуации, т.е. в какой момент покупатель и продавец сойдутся в цене на пути ее движения вниз, практически невозможно.

Объект оценки фактически размещается в деловой зоне города Казани, вдоль основной транспортной магистрали. По существу здесь имеются определенные условия, которые делают район особо привлекательным для размещения торговых объектов: близость к центральным магистралям, наличие централизованных коммуникаций, парковки.

В тоже время анализ рынка показал, что в городе наблюдается определенный дефицит земель, пригодных под застройку подобными объектами в центральных частях либо вдоль основных транспортных магистралей. Оцениваемое здание носит универсальный характер, не имеет принципиальных недостатков по планировке, конструктивному исполнению и местоположению. Поэтому результат по затратному подходу в большей степени отражает минимально возможную величину рыночной стоимости. Т.е. по логике рыночная стоимость может быть выше результата по затратному подходу в результате конъюнктуры рынка – превышения спроса над предложением.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с объектами *торгово-офисного назначения* для проведения достоверного сравнительного анализа, положительно влияет на достоверность результата сравнительного подхода. Оценщик считает, что в данном случае, исходя из анализа выявленных и подобранных аналогов, результат по сравнительному подходу достаточно достоверно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Другим использованным подходом является доходный. Существенным подкреплением результатов, полученных данным подходом, является достоверность данных, использованных в расчетах и основывающихся на рыночной информации. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора. Кроме того, анализ рынка показал, что большая часть потенциальных покупателей объектов коммерческой недвижимости ориентируется именно на возможные доходы от объекта в будущем. В тоже время при использовании доходного подхода применяется достаточно много субъективных предположений, что можно отнести к недостаткам данного подхода.

Приведенные расчеты доказывают, что рынок аренды испытывает не лучшие времена, а доходность коммерческой недвижимости существенным образом упала. В тоже время цены на недвижимость не падают столь стремительно, как арендные ставки. Это говорит о том, что в сложившихся условиях большинство участников рынка арендную доходность объекта не воспринимают как ключевой показатель при принятии решения о цене покупки. Соответственно, результат по доходному подходу формирует итоговую величину стоимости с существенными ограничениями.

Считаем, что отклонение с результатом по доходному подходу носит существенный характер. В тоже время принимая решение о цене покупки потенциальный покупатель подсознательно ориентируется и на затраты по созданию аналогичного объекта, и на его доходность, и на цены других сопоставимых объектов. Поэтому результаты по всем подходам должны участвовать в формировании итоговой стоимости.

В целом результат по затратному подходу признается как достоверный и отражающий затраты на создание аналогичного объекта. Однако не учитывает состояние рынка и кризисные явления в экономике, спад на рынке недвижимости.

Удельный вес, присваиваемый результату по тому или иному подходу, напрямую зависит от вероятности появления потенциального покупателя, который бы ориентировался именно на соответствующие мотивы приобретения: строительство необходимого аналогичного объекта, приобретение уже предлагаемых на рынке, поиск объектов для инвестирования.

Отклонение между результатами по подходам к оценке может отражать разницу между ценами предложения и спроса. В разделе анализа рынка показано, что подобные значительные отклонения на рынке имеют место быть. Теоретически это означает, что объект оценки с равной степенью вероятности может быть продан по значительно отличающимся ценам.

В соответствии с п.30 Федерального стандарта оценки № 7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Относительно оцениваемого здания считаем, что в нашем случае таковой интервал – это диапазон между стоимостью по доходному и затратному подходам.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$$(Cз * Rз + Cp * Rp + Cd * Rd) / (Rз + Rp + Rd), где$$

C - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;

R - рейтинг каждого метода.

Таблица 7.4. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Результаты расчетов по						Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./ед.
			загратному подходу, руб.	уд.вес	сравнительному подходу, руб.	уд.вес	доходному подходу, руб.	уд.вес		
1	Нежилое здание	2 219,3	82 181 000	0,20	79 250 000	0,60	45 540 000	0,20	73 094 000	32 936
2	Земельный участок	9 066,0	91 510 000	0,20	91 510 000	0,60	91 510 000	0,20	91 510 000	10 094
ИТОГО:			173 691 000	-	170 760 000	-	137 050 000	-	164 604 000	74 169

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

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 406121 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-01/070/2014-663 от 18.03.2014;
2. Технический паспорт на здание автоцентра, подготовленный Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Республике Татарстан Отделением по г. Казани (по состоянию на 06.03.2013);
3. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АН 406122 от 18.03.2014, запись регистрации № 16-16-01/070/2014-667 от 18.03.2014.

8.2 Используемая информация

Осмотр внутренних помещений здания произведен непосредственно оценщиком. Объект оценки внешне осмотрен оценщиком также лично. При проведении оценки оценщик использовал полученные от заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по объектам-аналогам, использованным при проведении оценки, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2016 г.г., Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

2. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

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

11. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

12. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объектов недвижимого имущества, а также проинтервьюировал представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов, а также в Отчете Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;

- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

При оценке земельных участков, которые занимают объекты недвижимости из состава объекта оценки, были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р;
- Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 №1102-р.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

11. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.