

# ОТЧЕТ

## об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111

Вид стоимости: Рыночная

Заказчик оценки: ГАПОУ «КЭК»

Оценщик: Закиров Азат Мубаракзянович  
Юридическое лицо, с которым  
оценщики заключили трудовой  
договор: ООО «АК ВОСТОК»

Дата проведения оценки: 20.06.2024г.

Дата составления отчета: 20.06.2024г.

Дата определения стоимости  
объекта оценки: 20.06.2024г.

Дата обследования объекта оценки: 20.06.2024г.

Порядковый номер отчета: 358

КАЗАНЬ

2024 год

## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	10
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
6.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
12.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ .....	60
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	62
14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБОРУДОВАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	62
14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	63
14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	64
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	73
16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ .....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ .....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ .....	79

Директору  
ГАПОУ «КЭК»  
Хабибуллину А.И.

**Уважаемый Азат Ильгизарович!**

На основании договора №358 от 18.06.2024г., заключенного между ГАПОУ «КЭК» и ООО «АК ВОСТОК», нами была произведена оценка рыночной стоимости месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111, по состоянию на 20.06.2024г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости месячной арендной платы для заключения договора аренды.

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки составляет:

**95 828 (Девяносто пять тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 70 копеек с НДС,**  
**79 857 (Семьдесят девять тысяч восемьсот пятьдесят семь) рублей 25 копеек без НДС, в том**  
**числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	25 997,20	21 664,33	412,00
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	2 475,30	2 062,75	669,00
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	853,50	711,25	569,00
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	796,60	663,83	569,00
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 024,20	853,50	569,00
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	6 633,20	5 527,67	412,00
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	17 728,50	14 773,75	669,00
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	23 607,60	19 673,00	412,00
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	3 211,20	2 676,00	669,00
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	3 679,50	3 066,25	669,00
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	6 957,60	5 798,00	669,00
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 593,20	1 327,67	569,00
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 271,10	1 059,25	669,00
	<b>Итого:</b>		<b>196,8</b>	<b>95 828,70</b>	<b>79 857,25</b>	

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату оценки), федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: "Федеральный стандарт оценки" "Структура федеральных стандартов оценки и

основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 соответственно, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СПОД РОО 2022г., с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

*С уважением,*

**Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»**

**Закиров А.М.**





## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111
---------------	--

#### 1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Таблица 1.1.1

#### Общая информация, идентифицирующая нежилое помещение

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Этаж	Назначение
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	1 этаж	админ.
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	1 этаж	вспомогат.
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	1 этаж	вспомогат.
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	1 этаж	вспомогат.
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 этаж	вспомогат.
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	1 этаж	админ.
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	1 этаж	вспомогат.
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	1 этаж	админ.
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	1 этаж	вспомогат.
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	1 этаж	вспомогат.
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	1 этаж	вспомогат.
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 этаж	вспомогат.
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 этаж	вспомогат.
<b>Итого:</b>			<b>196,8</b>		

Источник: данные, предоставленные заказчиком

#### 1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2.1

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Арендуемая площадь, кв.м.	Стоимость месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по затратному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.
1	Нежилое помещение № 40	63,1	25 997,20	Не применялся	Не применялся	25 997,20
2	Нежилое помещение № 40а	3,7	2 475,30	Не применялся	Не применялся	2 475,30
3	Нежилое помещение № 40б	1,5	853,50	Не применялся	Не применялся	853,50
4	Нежилое помещение № 40в	1,4	796,60	Не применялся	Не применялся	796,60
5	Нежилое помещение № 40г	1,8	1 024,20	Не применялся	Не применялся	1 024,20
6	Нежилое помещение № 40д	16,1	6 633,20	Не применялся	Не применялся	6 633,20
7	Нежилое помещение № 41	26,5	17 728,50	Не применялся	Не применялся	17 728,50
8	Нежилое помещение № 43	57,3	23 607,60	Не применялся	Не применялся	23 607,60
9	Нежилое помещение	4,8	3 211,20	Не	Не	3 211,20

	№ 44			применялся	применялся	
10	Нежилое помещение № 49	5,5	3 679,50	Не применялся	Не применялся	3 679,50
11	Нежилое помещение № 50	10,4	6 957,60	Не применялся	Не применялся	6 957,60
12	Нежилое помещение № 51	2,8	1 593,20	Не применялся	Не применялся	1 593,20
13	Нежилое помещение № 52	1,9	1 271,10	Не применялся	Не применялся	1 271,10
	<b>Итого:</b>	<b>196,8</b>	<b>95 828,70</b>			<b>95 828,70</b>

Источник: расчеты

### 1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

**95 828 (Девяносто пять тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 70 копеек с НДС,**  
**79 857 (Семьдесят девять тысяч восемьсот пятьдесят семь) рублей 25 копеек без НДС, в том**  
**числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	25 997,20	21 664,33	412,00
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	2 475,30	2 062,75	669,00
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	853,50	711,25	569,00
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	796,60	663,83	569,00
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 024,20	853,50	569,00
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	6 633,20	5 527,67	412,00
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	17 728,50	14 773,75	669,00
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	23 607,60	19 673,00	412,00
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	3 211,20	2 676,00	669,00
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	3 679,50	3 066,25	669,00
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	6 957,60	5 798,00	669,00
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 593,20	1 327,67	569,00
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 271,10	1 059,25	669,00
	<b>Итого:</b>		<b>196,8</b>	<b>95 828,70</b>	<b>79 857,25</b>	

### 1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

### 1.5. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №358 от 18.06.2024г., заключенный между ГАПОУ «КЭК» и ООО «АК ВОСТОК».

### 2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111			
Права на объект оценки	Право собственности			
Количественные и качественные характеристики	№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1
	2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7
	3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5
	4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4
	5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8
	6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1
	7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5
	8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3
	9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8
	10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5
	11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4
	12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8
	13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9
		Итого:		196,8
Оцениваемое помещение находится в хорошем состоянии, без видимых признаков износа.				
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право аренды			
Ограничения и обременение прав	Отсутствуют			
Специальные допущения	Отсутствуют			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости месячной арендной платы объекта оценки для заключения договора аренды			
Ссылки на конкретные положения нормативно-правовых актов РФ, в связи с которыми проводится оценка	Согласно ст.8 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе, при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.			
Вид стоимости	Рыночная стоимость			
Дата оценки	20.06.2024г.			
Допущения и ограничения	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это			

	<p>возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае, не нарушается.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.</p> <p>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</p> <p>12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</p> <p>14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.</p>
Иная информация	Отсутствует
Указание, что оценка производится с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости:	<p>1) Предполагается заключение договора аренды с объектом оценки;</p> <p>2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетическими);</p> <p>3) Дата оценки: 20.06.2024г.;</p>

	4) Предполагаемое использование объекта – столовая; 5) Характер сделки - добровольная в типичных условиях.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
Форма составления отчета	печатная

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

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

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса (или, если имел, то указать его) в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: "Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)",

"Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 соответственно, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СПОД РОО 2022г., с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 20.06.2024г.

Оценщик

Закиров А.М.

#### 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

#### 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

##### Сведения о Заказчике

Таблица 5.1

Полное наименование	Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение «Казанский энергетический колледж»
Сокращенное наименование	ГАПОУ «КЭК»
Место нахождения	420049, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, ул. Спартаковская, зд. 111
ОГРН	1021603467753
Дата присвоения	30.10.2002г.

##### Сведения об Оценщике

Таблица 5.2

Оценщик	Закиров Азат Мубаракзянович
Местонахождение оценщика	РТ, Арский муниципальный район, с. Качелино, ул.

	Центральная, д. 190
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44,
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», реестр оценщиков, №003764 от 22.02.2008г. Адрес СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №411286 выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» 30.09.2000г. 2. Повышение квалификации в Институте экономики, управления и права, г. Казань. Регистрационный № 13/2003 3. Повышение квалификации в НОУ «Академия управления «ТИСБИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный №4077.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	СПАО «Ингосстрах», полис №433-548-141828/23 выдан 29.09.2023г. срок действия с 07.10.2023г. по 06.10.2024г., страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1998 г. по настоящее время
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №038068-1 от 07.06.2024 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах и степень их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

Таблица 5.3

#### Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»</b>
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» Страховой полис №4991R/776/50005/24 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 27.02.2024г.-26.02.2025г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>оценщик не имеет вещные или обязательственные права в</li> </ul>

	<p>отношении объекта оценки вне договора;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;</li><li>• вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки отсутствуют;</li><li>• размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;</li><li>• юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;</li><li>• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li></ul>
--	---

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.



5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

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

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия

виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

1. Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л. А.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов», г. Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л. А.
4. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
5. Методическая литература и периодические издания по оценке.
6. Интернет-сайт Центрального Банка РФ [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
7. Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
8. Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
9. Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>

При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: <https://torgi.gov.ru/new/>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Технический паспорт нежилого помещения №1038, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111.

Информация получена от заказчика и правообладателя объекта оценки. Оснований для сомнения по предоставленным документам не выявлено.

## **9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату оценки):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО II, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО III, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО IV, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО V, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО VI, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

8. Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022г.

## **10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:**

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

**ЦЕНА** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**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

**ОБЪЕКТ-АНАЛОГ** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

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

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

**ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях

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

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

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ** объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ** объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

**УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ** – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

**ИЗНОС** - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС**– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

**ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС** – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

**УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом

**НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ** – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

## **11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки - рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111.

### **11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Этаж	Назначение
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	1 этаж	админ.
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	1 этаж	вспомогат.
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	1 этаж	вспомогат.
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	1 этаж	вспомогат.
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 этаж	вспомогат.
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	1 этаж	админ.
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	1 этаж	вспомогат.
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	1 этаж	админ.
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	1 этаж	вспомогат.
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	1 этаж	вспомогат.
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	1 этаж	вспомогат.
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 этаж	вспомогат.
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 этаж	вспомогат.
<b>Итого:</b>			<b>196,8</b>		

Источник: данные, предоставленные заказчиком

**11.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии, без видимых признаков износа.

Для нежилых помещений №40,40д,43 применяется коэффициент часа 0,471.

**11.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки**

Наименование	Характеристика
Текущее использование объекта оценки	Эксплуатируются
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

**11.4 Описание местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111.

**Республика Татарстан** (тат. Татарстан Республикасы, ранее использовалось название Татария — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.





Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

Столица — город Казань. Город граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

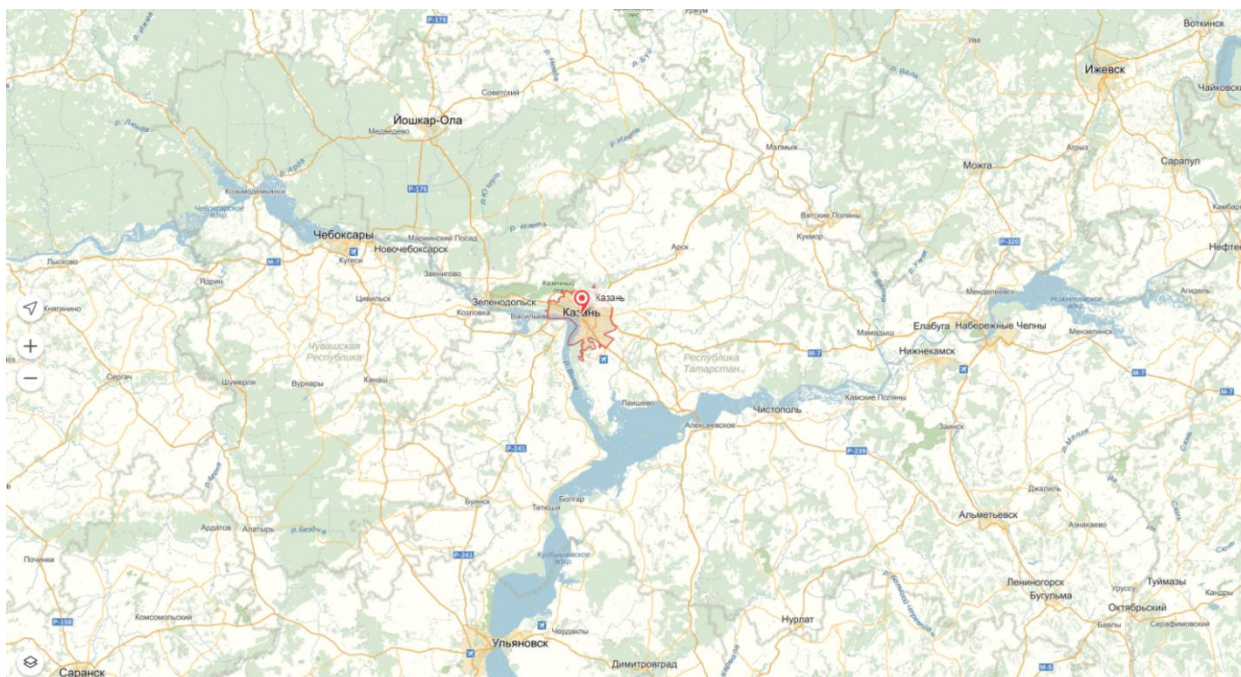


Рис. 11.4.2. Расположение г. Казань на карте

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

Общая площадь Татарстана — 67 836 км<sup>2</sup>. Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.

Климат умеренно-континентальный, отличается тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Самый тёплый месяц года — июль (+18...+20 °С), самый холодный — январь (–13...–14 °С). Абсолютный минимум температуры составляет –44...–48 °С (в Казани –46,8 °С в 1942 году). Максимальные температуры достигают +37...+42 °С. Абсолютная годовая амплитуда достигает 80—90 °С.

Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Климатические различия в пределах Татарстана невелики. Число часов солнечного сияния в течение года колеблется от 1763 (Бугульма) до 2066 (Мензелинск). Наиболее солнечный период — с апреля по август. Суммарная солнечная радиация за год составляет примерно 3900 Мдж/кв.м.

Средняя годовая температура составляет примерно 2—3,1 °С.

Устойчивый переход среднесуточной температуры через 0 °С происходит в начале апреля и в конце октября. Продолжительность периода с температурой выше 0 °С — 198—209 дней, ниже 0 °С — 156—157 дней.

Среднегодовое количество осадков составляет 460—540 мм. В тёплый период (выше 0 °С) выпадает 65—75 % годовой суммы осадков. Максимум осадков приходится на июль (51—65 мм), минимум — на февраль (21—27 мм). Больше всего увлажняется осадками Предкамье и Предволжье, меньше всего — запад Закамья.

Снежный покров образуется после середины ноября, его таяние происходит в первой половине апреля. Продолжительность снежного покрова составляет 140—150 дней в году, средняя высота — 35—45 см.

*Полезные ископаемые.*

*Нефть.*

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн. тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд. тонн.

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных

месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м<sup>3</sup> на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

*Уголь.*

На территории Татарстана выявлено 108 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м.

В Татарстане хорошо развита транспортная сеть. В её основе авиалинии, автомобильные и железнодорожные магистрали. Судоходство осуществляется по четырём основным рекам: Волге, Каме, Вятке и Белой.

Географическое положение Татарстана определяет его ключевую роль в транспортных связях восточной и европейской частей России, а также в коммуникации с другими странами.

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

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встречала чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

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

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

- 1 – Авиастроительный
- 2 – Вахитовский
- 3 – Кировский
- 4 – Московский
- 5 – Ново-Савиновский
- 6 – Приволжский
- 7 – Советский

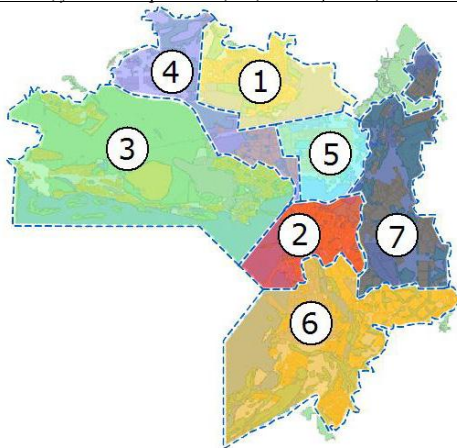


Рис. 11.4.3. Административно-территориальное деление г. Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г. Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	<a href="#">Авиастроительный</a>	115,370	3 891	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на его территории расположены <a href="#">вертолётный</a> , <a href="#">авиастроительный</a> и <a href="#">моторостроительный</a> заводы. Образован в 1994 году.
2	<a href="#">Вахитовский</a>	87,183	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом также в 1942—1956 гг.).
3	<a href="#">Кировский</a>	113,560	10 879	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, а также крупный посёлок-эксклав <a href="#">Юдино</a> и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	<a href="#">Московский</a>	131,338	3 881	Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, начинаясь от исторических Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке и доходя до микрорайона <a href="#">Жилплощадка</a> у промзоны завода <a href="#">Казаньоргсинтез</a> . Образован в 1973 году.
5	<a href="#">Ново-Савиновский</a>	211,913	2 066	Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плотнонаселённый район города. Большая часть района является самым крупным в городе «спальным» районом Новое Савиново (в обиходе — Квартал). В южной части района на намывной территории реки <a href="#">Казанка</a> района ведётся строительство делового района <a href="#">Миллениум-Зилант-Сити</a> . Образован в 1994 году.
6	<a href="#">Приволжский</a>	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район <a href="#">Горки</a> (восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и <a href="#">Казанская ТЭЦ-1</a> . Образован в 1920 году.
7	<a href="#">Советский</a>	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район <a href="#">Азино</a> (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-эксклав <a href="#">Дербышки</a> и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг.). Образован в 1934 году.

С конца [2010 года](#) объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)



Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

[illegible]

Источник: <https://yandex.ru/>

## 12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

### 12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2022 г. и вторая оценка ВВП за 2023 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I квартале 2024 г. - 106,7%.

ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА  
ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В ПОСТОЯННЫХ ЦЕНАХ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2023 г.<sup>1)</sup></b>		
Январь	96,8	71,7
Февраль	97,5	100,2
Март	100,0	115,9
<b>I квартал</b>	<b>98,2</b>	<b>80,7</b>
Апрель	105,0	96,9
Май	108,5	101,2
Июнь	108,5	104,4
<b>II квартал</b>	<b>107,3</b>	<b>109,2</b>
<b>I полугодие</b>	<b>102,7</b>	
Июль	107,8	104,3
Август	107,7	103,9
Сентябрь	108,8	106,2
<b>III квартал</b>	<b>108,1</b>	<b>112,8</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>104,7</b>	
Октябрь	107,6	100,3
Ноябрь	105,3	95,9
Декабрь	105,2	111,5
<b>IV квартал</b>	<b>106,0</b>	<b>106,7</b>
<b>Год</b>	<b>105,0</b>	
<b>2024 г.<sup>1)</sup></b>		
Январь	105,6	71,9
Февраль	109,7	104,1
Март	105,0	110,9
<b>I квартал</b>	<b>106,7</b>	<b>81,2</b>

1) Данные внутригодовой динамики пересчитаны в связи с пересмотром годовых значений показателя выпуска по видам экономической деятельности, динамики оборота оптовой и розничной торговли, а также базисного периода.

Индекс промышленного производства в марте 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в I квартале 2024 г. - 105,6%.



Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2024 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 450,5 млрд рублей, в I квартале 2024 г. - 994,7 млрд рублей.



Растениеводство. На 1 апреля 2024 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 16 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 843 тыс. гектаров (на 45,3% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 434 тыс. гектаров (на 23,7% больше).

Животноводство. На конец марта 2024 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,3 млн голов (на 2,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,5 млн (на 2,6% меньше), свиней - 29,2 млн (на 3,2% больше), овец и коз - 20,6 млн (на 2,8% меньше), птицы - 548,4 млн голов (на 1,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,3% поголовья крупного рогатого скота, 5,9% свиней, 45,0% овец и коз (на конец марта 2023 г. - соответственно 38,6%, 6,5%, 45,3%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2024 г. по сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 2,7%, коров - на 2,8%, овец и коз - на 3,6%, птицы - на 1,6%, поголовье свиней выросло на 4,0%.

В I квартале 2024 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,9 млн тонн, молока - 7,5 млн тонн, яиц - 10,8 млрд штук.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2024 г. составил 1 024,3 млрд рублей, или 101,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2024 г. - 2 579,3 млрд рублей, или 103,5%.





Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в I квартале 2024 г. зданий 97,3% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В марте 2024 г. возведено 789 многоквартирных домов. Населением построено 40,5 тыс. жилых домов. Всего построено 105,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2024 г. возведено 2,4 многоквартирных домов. Населением построено 144,8 тыс. жилых домов. Всего построено 322,0 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,5 млн кв. метров, или 69,9% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2024 года.



Грузовые перевозки. В I квартале 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1 417,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 629,1 млрд, автомобильного - 93,1 млрд, морского - 11,4 млрд, внутреннего водного - 3,6 млрд, воздушного - 0,4 млрд, трубопроводного - 679,7 млрд тонно-километров.

Пассажирыские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2024 г. составил 111,3 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 28,5 млрд, автомобильного - 22,5 млрд, воздушного - 60,3 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2024 г. составил 4 447,2 млрд рублей, или 111,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2024 г. - 12 521,9 млрд рублей, или 110,5%.



В марте 2024 г. оборот розничной торговли на 96,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,5% (в марте 2023 г. - 95,8% и 4,2% соответственно).

В 2023 г. практически весь (99,4%) оборот розничной торговли формировался в негосударственном секторе (в 2022 г. - 99,4%).

В 2023 г. более половины оборота розничной торговли (59,4%) формировалось организациями, не относящимися к субъектам малого и среднего предпринимательства (в 2022 г. - 57,5%).



В марте 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в марте 2023 г. - 49,0% и 51,0% соответственно).

Оборот оптовой торговли в марте 2024 г. составил 13 250,2 млрд рублей, или 109,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 26,4% оборота оптовой торговли.

В марте 2024 г. оборот оптовой торговли на 76,4% формировался организациями оптовой торговли (в марте 2023 г. - на 78,5%), оборот которых составил 10 125,7 млрд рублей, или 106,4% (в сопоставимых ценах) к марту 2023 года.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-феврале 2024 г. составил 58,3 млрд долларов США, или 90,9% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 43,9 млрд долларов, или 94,1%.

В марте 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2024 г. составил 100,6%, с начала года - 101,8% (в марте 2023 г. - 100,4%, с начала года - 100,8%).

В марте 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,2% (в марте 2023 г. - на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2024 г. увеличились на 0,3% (в марте 2023 г. - на 0,1%).

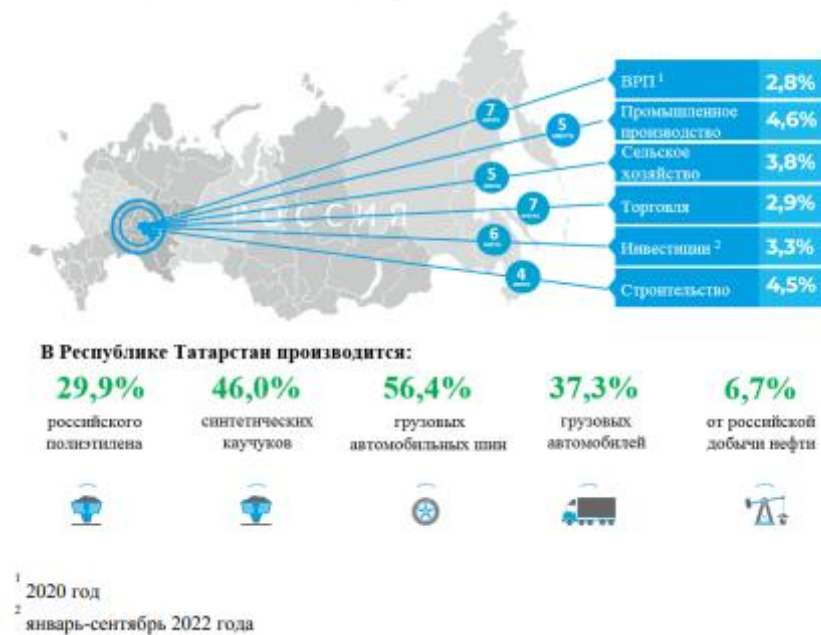
Цены и тарифы на услуги в марте 2024 г. выросли на 0,8% (в марте 2023 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2024 г. составила 21 801,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,8%).

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>

## 12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

### Вклад Республики Татарстан в экономику Российской Федерации



Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации.

По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, строительства – 4 место, промышленного производства и сельского хозяйства – 5 место, инвестиций в основной капитал – 6 место, обороту розничной торговли – 7 место.

### Рейтинг Республики Татарстан среди субъектов Российской Федерации и регионов Приволжского федерального округа

Наименование показателя	2022 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Объем валового регионального продукта <sup>1</sup>	7	1
Объем промышленного производства	5	1
Объем сельскохозяйственного производства	5	1
Объем инвестиций в основной капитал <sup>2</sup>	6	1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	4	1

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

Наименование показателя	2022 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Ввод жилья	6	1
Оборот розничной торговли	7	1
Номинальная среднемесячная заработная плата <sup>3</sup>	33	1
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года) <sup>4</sup>	12	2

<sup>1</sup> 2020 год

<sup>2</sup> январь-сентябрь 2022 года

<sup>3</sup> январь-ноябрь 2022 года

<sup>4</sup> места рассчитаны на основе ранжирования значения показателя в порядке возрастания (первое место – наименьший (наилучший) показатель, последнее – наибольший (наихудший)).

Индекс промышленного производства составил 101,2% (январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г. – 100,7%).

**Индекс промышленного производства  
по видам деятельности\*  
в январе-марте 2024 года  
в % к январю-марту 2023 года**

	В % к январю-марту 2023 года
<b>В целом по РТ</b>	<b>101,2</b>
Добыча полезных ископаемых – всего	96,4
Обрабатывающие производства	103,5
Производство пищевых продуктов	104,2
Производство напитков	98,3
Производство текстильных изделий	115,4
Производство одежды	80,1
Производство кожи и изделий из кожи	111,9
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	134,1
Производство кокса и нефтепродуктов	98,8
Производство химических веществ и химических продуктов	102,3
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	186,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	105,5
производство резиновых изделий	97,7
производство изделий из пластмасс	111,6
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	102,4
Производство металлургическое	100,9
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	102,0
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	125,5
Производство электрического оборудования	122,5
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	115,1
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	90,0
Производство прочих транспортных средств и оборудования	311,2
Производство мебели	102,9

ООО «АК ВОСТОК»  
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594  
**Динамика средней начисленной заработной платы, рублей**

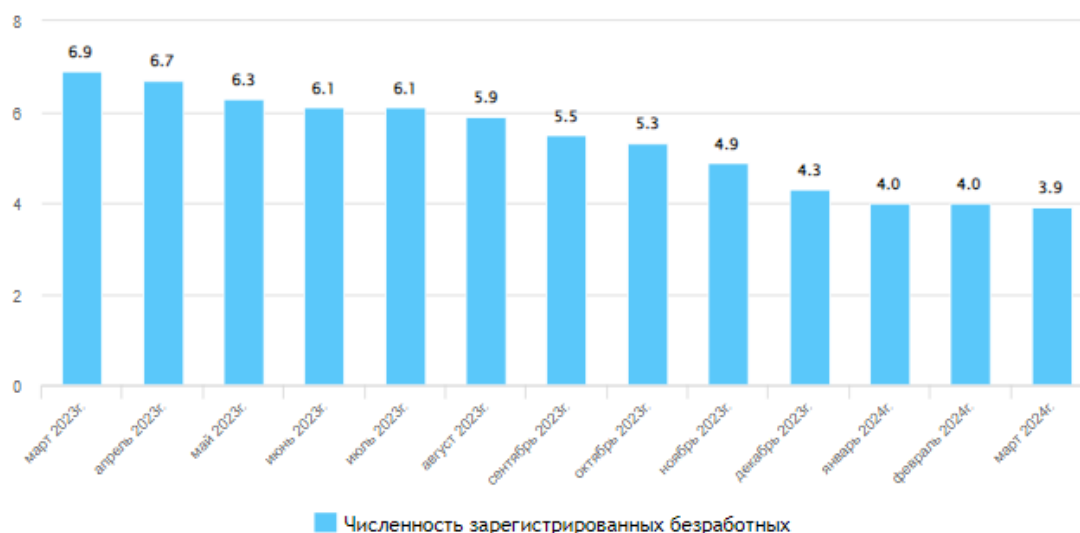


Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, в январе-феврале 2024 г. выросла по сравнению с январем-февралем 2023 г. на 18,5%, составив 63 558,4 рубля.

Реальная заработная плата в январе-феврале 2024 г. составила 110,4% по сравнению с январем-февралем 2023 г.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2024 г. отсутствует.

**Численность зарегистрированных безработных  
на конец месяца, тысяч человек**



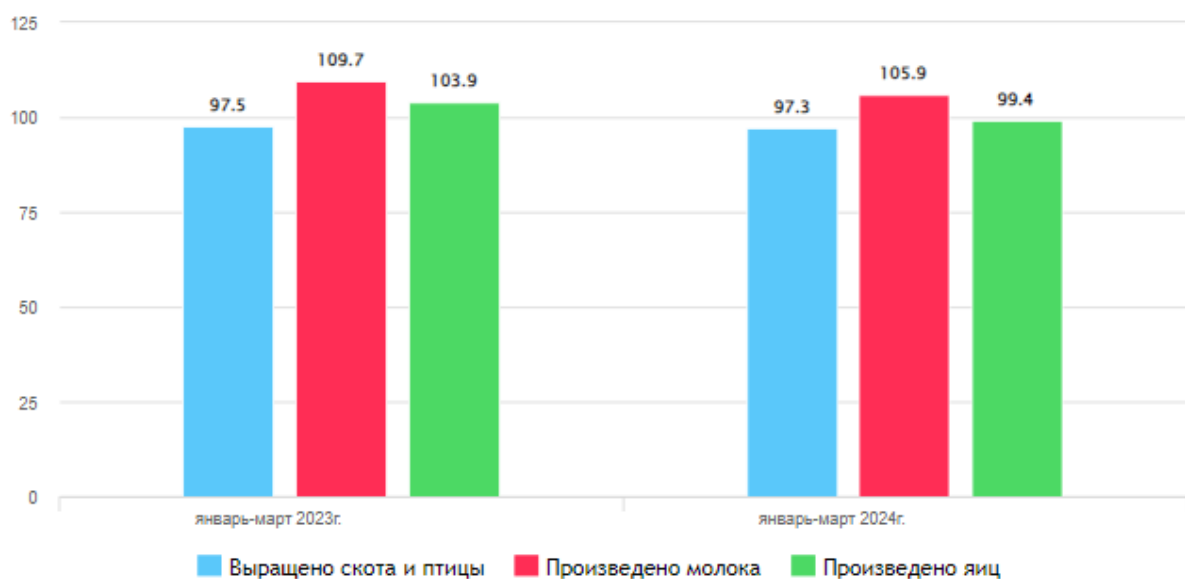
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 4 036 человек на конец февраля 2024 г. до 3 879 человек на конец марта 2024 г. (на конец марта 2023 г. – 6 909 чел.).

Индекс потребительских цен в марте 2024 г. по отношению к декабрю 2023 г. составил 101,8% (март 2023 г. в % к декабрю 2022 г. – 101,6%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 2,0%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 57,1%, свекла столовая – на 43,6%, морковь – на 31,8%, лук репчатый – на 21,9%, картофель – на 14,1%, овощи – на 14,0%, яблоки – на 5,9%, масло сливочное – на 5,1%, рыбопродукты – на 3,8%, фрукты и цитрусовые – на 3,2%, молоко и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия – на 1,9%, сахар-песок – на 1,6% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 0,2%, из них подорожали телерадиотовары на 4,6%, мебель – на 2,6%, парфюмерно-косметические товары – на 2,1%, строительные материалы – на 1,8%, медикаменты – на 1,6% и др.

**Производство основных видов продукции животноводства  
в январе-марте 2023 и 2024 годов  
в % к аналогичному периоду прошлого года.**



Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 4,0%: услуги зарубежного туризма подорожали на 33,1%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 19,5%, услуги пассажирского транспорта – на 8,4% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 5,2%), экскурсионные услуги – на 6,7%, санаторно-оздоровительные услуги – на 5,7%, услуги организаций культуры – на 5,5%, жилищные услуги – на 3,9% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 10,8%), бытовые услуги – на 3,5%, услуги дошкольного воспитания и услуги физкультуры и спорта – на 2,5% и др.

Источник: <https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2024/infmaterialpolozheniyanymar16052024.pdf>,  
[https://ias.tatar.ru/ipad/open\\_rt\\_view.php?id=28317](https://ias.tatar.ru/ipad/open_rt_view.php?id=28317)

### **12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов,



обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость, составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л. А.*

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Так, офисная недвижимость подразделяется на:

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам.

Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

2. Офисные объект класса С и ниже – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Торговая недвижимость подразделяется на:

1. Высококласная торговая недвижимость – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.

2. Прочие торговые и сходные типы объектов – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады, а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир и т.п. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов или офисных центров, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемого объекта в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Таким образом, объект оценки – часть нежилого помещения, по характеру полезности – к доходным объектам, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

#### **12.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости**

##### Макроэкономические показатели

##### Инфляция

На начало 2022 года официальная инфляция в России составляла 8,4%. В середине февраля 2022 года Центральный банк прогнозировал, что годовая инфляция снизится к концу года до 5-6%. Однако февральские события и введенные в отношении России санкции вызвали бурный рост цен.

После апрельского пика годовая инфляция в России снизилась в мае до 17,1%. Началась коррекция цен, которые необоснованно выросли на волне всеобщего ажиотажа. Укрепившийся рубль также начал двигать цены вниз. Летом дезинфляционные тенденции стали более устойчивыми. Дополнительное влияние на цены оказали административные меры государства. Но главным фактором, который тормозил и продолжает тормозить российскую инфляцию, эксперты называют охлаждение спроса на фоне снижения покупательской способности. Общая неопределенность и стресс мешает людям планировать жизнь и совершать покупки. На уровень спроса влияет снижение реальных доходов населения, отставших от роста цен. Кроме того, восстановлению потребительского спроса мешает сокращение кредитования.



Даже после снижения ставок условия на рынке заимствований еще далеки от докризисных. Банки ужесточили стандарты кредитования, стали более придирчивы в одобрении кредитов. По данным российских бюро кредитных историй, число банковских заемщиков в стране во втором квартале 2022 года сократилось на 300 тысяч человек. Объем суммарного кредитного портфеля за то же время уменьшился на 400 млрд рублей.

К августу 2022 годовая инфляция в России снизилась до 14,3%. При этом в месячном выражении три месяца подряд фиксировалась дефляция — снижение цен. В последний раз такое наблюдалось в стране больше десяти лет назад. Осенью инфляция в годовом выражении продолжила замедляться. В октябре она опустилась ниже 13%. Новым фактором, значение которого в стране еще не успели оценить в полной мере, стала частичная мобилизация. По мнению руководства Центробанка, сейчас она способствует замедлению инфляции: сотни тысяч

мужчин, призванных на службу, перестали потреблять товары и услуги, снизив совокупный спрос. Но в будущем их выпадение из экономической жизни страны будет толкать цены вверх. Рынок труда лишился кадров, что неизбежно скажется на выпуске внутреннего продукта.

К концу 2022 года инфляция в стране составила 11,9%. По прогнозу Банка России в 2023 инфляция снизится до 5-7%, а в 2024 вернется к 4%.

### Офисы

2022 год прошел под знаком политической и экономической неопределенности в России. Изменения в структуре экономики и бизнесе оказали влияние на рынок офисной недвижимости, прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге. Введенные в I квартале санкции, геополитические ограничения и риски вынудили многие международные компании приостановить или прекратить свою операционную деятельность в России. Если в начале года преобладала растерянность и выжидательная позиция всех игроков рынка, то в середине года наметилось оживление. Во втором полугодии вакансии в бизнес-центрах начала снижаться.

Количество международных компаний в Казани было минимально, их уход практически не сказался на рынке офисной недвижимости. Международные компании, которые были представлены и занимали помещения в казанских бизнес-центрах, в большинстве своем, продолжили свою работу под российскими брендами. Более того, возрос интерес со стороны компаний телеком-сектора, банковских и финансовых организаций, а также госсектора, что обусловлено политикой и поддерживающими мерами федерального уровня.

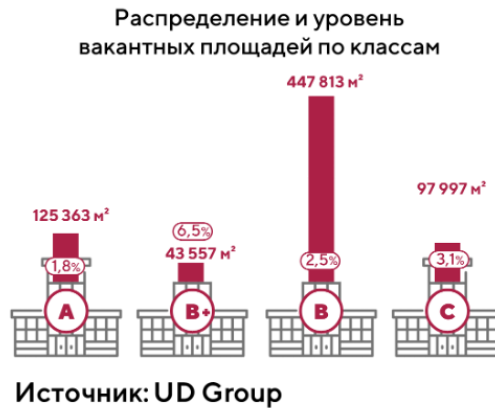


Источник: UD Group

В целом по результатам года казанский рынок офисной недвижимости демонстрирует хорошую устойчивость - доля вакантных площадей на конец года составила 2,7% (сократилась на 3,9 п. п. относительно декабря 2021 года). Сохраняется дефицит качественного предложения: введенный в 2021 году бизнес-центр класса А Orange полностью заполнен арендаторами (ранее заявленный в составе бизнес-центра коворкинг также полностью реализован в формате офисных помещений).

В офисных помещениях класса А уровень вакансии в конце года составил 1,8% (снизился на 10,3 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года).

Такое снижение обусловлено планомерным заполнением бизнес-центров Orange и Kremlevskaya Plaza, где имела высокая вакансия на конец 2021 года. В офисных помещениях класса В+ вакансия по результатам года составила 6,5% (выросла на 0,1 п. п. к 2021 году), в классе В – 2,5% (сократилась на 1,4 п. п. к 2021 году).



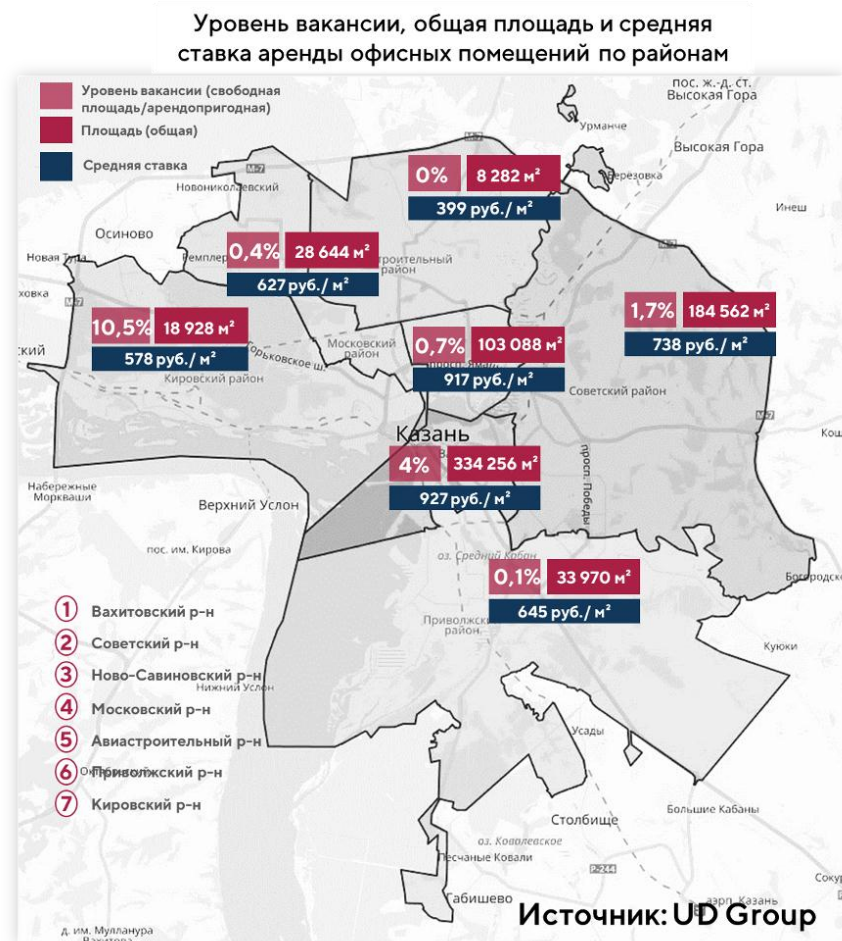
В целом по итогам года вакансия сократилась или осталась на том же уровне во всех классах. На рынке офисной недвижимости наблюдалось перераспределение арендаторов, компании, которые перевели часть сотрудников на удаленный или комбинированный формат работы, сократили штат постоянно находящихся в офисе сотрудников. Это позволило арендовать меньшие по площади, но более качественные офисные помещения либо просто оптимизировать затраты на аренду, снимая меньший офис. Эта же тенденция - трансформация и оптимизация – в 2022 году коснулась всех участников рынка коммерческой недвижимости, в том числе и арендодателей. Так, многофункциональный развлекательный центр Fun Park, расположенный по адресу ул. Мазита Гафури, 46, перепрофилировал часть своих площадей под бизнес центр А4 площадью 550 кв. м (средняя ставка аренды составляет 750 руб./кв. м.)

Открытием 2022 года можно назвать запуск нового ИТ-парка им. Башира Рамеева. Это третий по счету ИТ-парк в Татарстане. Он расположен по ул. Спартаковской, 2 и был построен за рекордные 6 месяцев. ИТ-парк войдет в состав цифрового квартала под названием «Сан», который будет ограничен улицами Туфана Миннуллина, Петербургской, Пушкина, Артема Айдинова, Марселя Салимжанова. В этих пределах уже находятся ИТ-парк и технопарк «Идея», где размещаются современные технологические компании. В периметр проекта также войдут: новый бизнес-центр «Урбан», ТЦ «Сувар Плаза», где располагаются офисы «Яндекса» и разработчиков игр, а также «Школа 21» Сбербанка. Новый ИТ-парк состоит из двух блоков. Первый расположился на месте бывшего кожевенно-обувного комбината «Спартак», а второй построили рядом. Корпуса объединили переходом. Общая площадь нового ИТ-парка составляет 49,3 тыс. кв. м, включает 3 тыс. рабочих мест (16 тыс. кв. м), а также коворкинг «Цифровая библиотека» (1 300 кв. м на 108 рабочих на втором этаже здания. Офисы, расположенные на 2 и 3 этажах, могут арендовать только ИТ-компании (определяются по ОКВЭД). Так, например,

офис площадью 340 кв. м предлагается по ставке 1 605 руб./кв. м. (в том числе НДС), при этом офисы полностью меблированы (предполагается отдельный платеж за пользование мебелью). Уровень ставки аренды зависит от размера помещения: чем больше площадь - тем больше ставка. Такая обратная корреляция объясняется принципом «большая компания - большой бюджет». Помещения на первом этаже сдаются сервис-резидентам – компаниям, которые не имеют привязку к ИТ-специализации. Это помещения в предчистовой отделке, которые имеют отдельный вход с улицы. Ставка аренды помещения 137 кв. м составит 1554 руб./кв. м (в том числе НДС, не включая эксплуатационные расходы).

По уровню вакансий в Казани лидирует Кировский район с показателем 10,5%. Это по-прежнему связано с тем, что большинство офисных пространств в Кировском районе (на сегодняшний день 80%) относятся к классу С. В большинстве своем это устаревшие помещения, не удовлетворяющие запросам современных организаций и требующие реновации.

По результатам года вакансия сократилась во всех районах Казани, что говорит об устойчивости и стабильности рынка офисной недвижимости вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.

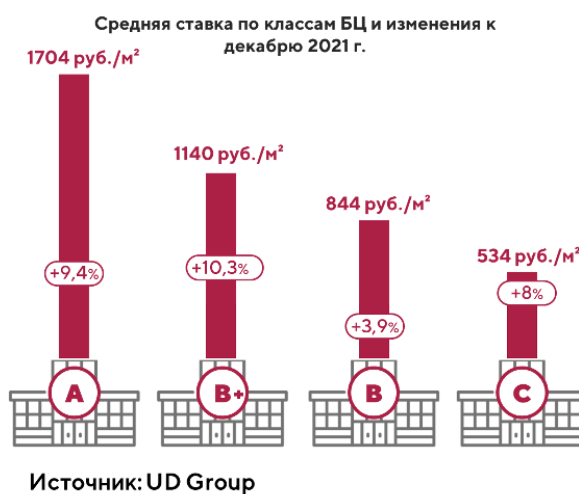


Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 953 руб./кв. м на конец 2022 года (с НДС, с учетом эксплуатационных расходов). За полгода арендная ставка выросла на 3,8%. В целом за год арендная ставка выросла на 7,7%. Прирост обусловлен экономическими и



макроэкономическими факторами, высокой инфляцией, удорожанием материалов и услуг управляющих компаний. Однако, в текущих условиях большинство арендодателей готовы предоставлять скидки и специальные условия для арендаторов. При опросе арендодателей казанских бизнес-центров класса А и В+, 44% опрошенных говорили о возможности предоставлении скидки или наличии специальных условий при заключении договора аренды до конца года. Владельцы бизнес-центров стараются зафиксировать коммерческие условия и сдать оставшиеся свободные площади на длительный период, пока рынок офисной недвижимости пользуется высоким спросом.

Средние ставки аренды по итогам года составили: в классе А - 1 704 руб./кв. м (+9,4% к показателю начала года), в классе В+ - 1140 руб./кв. м. (+10,3%) в классе В - 844 руб./кв. м. (+3,9%).



В расчете средней ставки в классе В+ не учтено освободившееся помещение на первом этаже Бизнес Парка на Островского, 87, его ставка превышает более чем в 2 раза среднюю ставку аренды данного бизнес-центра. Помещение расположено на первом этаже бизнес-центра, но не имеет отдельного входа с улицы, вход в помещение осуществляется с общего входа в бизнес-центр. Его сложно отнести к торговому или офисному объекту в чистом виде.

Средняя ставка по районам на декабрь 2021 г. и  
динамика к декабрю 2021 г.



Источник: UD Group

По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Приволжском и Кировском районах. Прирост составил +14,7% и +7% соответственно.

### Коворкинги

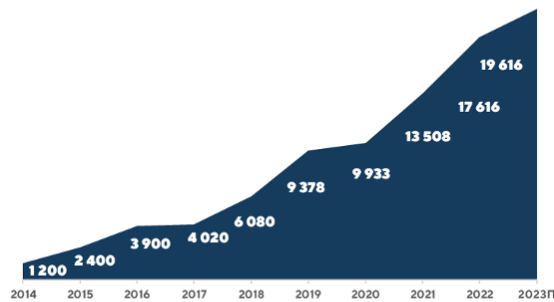
Все бизнесы в определенной степени зависят друг от друга и подстраиваются под изменения экономики. Рынок коммерческой недвижимости зависит от арендаторов и от ситуации в бизнесе своих арендаторов. На протяжении 2022 года рынок коворкингов, как и другие рынки, двигался по схеме «снижение – ожидание – восстановление».

В 2022 году предложение на рынке коворкингов Казани выросло относительно 2021 года на 68% к общей площади предложения. Прирост обеспечен выходом крупного федерального игрока SOK (4200 кв. м) на казанский рынок коворкингов, также были запущены коворкинг «Цифровая библиотека» в составе ИТ-парка им. Башира Рамеева (1300 кв. м) и некоммерческий коворкинг «Доброй Казани» (506 кв. м).

Примечательно, что ультрасовременное офисное пространство SOK Пушкин, расположенное по адресу Пушкина, 2 в здании «Золотого Яблока», еще до запуска проекта было сдано моноарендатору. Им стал «Совкомбанк», который открыл смарт-офис на 900 рабочих мест для сотрудников контактного центра. Это уже не первое сотрудничество между SOK и «Совкомбанком», аналогичные сделки заключались и в других городах присутствия SOK.

В августе 2022 года в Казани был запущен коворкинг «Цифровая библиотека» в новом ИТ-парке им. Башира Рамеева по ул. Спартаковской, 2. Коворкинг расположен на втором этаже здания и рассчитан на 108 рабочих мест, общая площадь – 1300 кв. м. Он открыт не только для специалистов в сфере ИТ, но и представителей других сфер бизнеса, при этом коворкинг представлен только в формате «open space». Для удобства предусмотрены: переговорная комната (предоставляется бесплатно, не более чем на 30 мин.), спортивная зона для снятия стресса, обеденная зона. Стоимость аренды фиксированного места в месяц составляет 9000 руб., разовое посещение – 600 руб. в день.

Прирост площадей коворкингов, м<sup>2</sup>  
2014-2022 (факт), 2023 (план).



Источник: UD Group

Открытие коворкинга Workki по адресу ул. Баумана, д. 86, которое было одним из самых ожидаемых в III квартале 2022 года, перенесено на март 2023 года. По плану коворкинг займет верхние три этажа (2000 кв. м) здания и будет рассчитан на 367 рабочих мест, а на первом этаже предполагается торговая зона.

Не обошлось и без закрытий – коворкинг Smart Space (общая площадь 698 кв. м), расположенный по адресу Гаврилова, 1, прекратил свою работу в связи со сменой собственника здания. Новые собственники планируют использовать площади в других целях. У сети остался один действующий коворкинг, расположенный в Пестречинском районе. Второе закрытие произошло в Ново-Савиновском районе города. Навигатор Кампус (по словам персонала коворкинга) был закрыт по причине личных причин собственника бизнеса. Площадь выбытия по итогам 2022 года составила 1 898 кв. м.

Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 9 688 руб. в месяц и включает все услуги, разовое посещение в среднем по году - 627 руб.



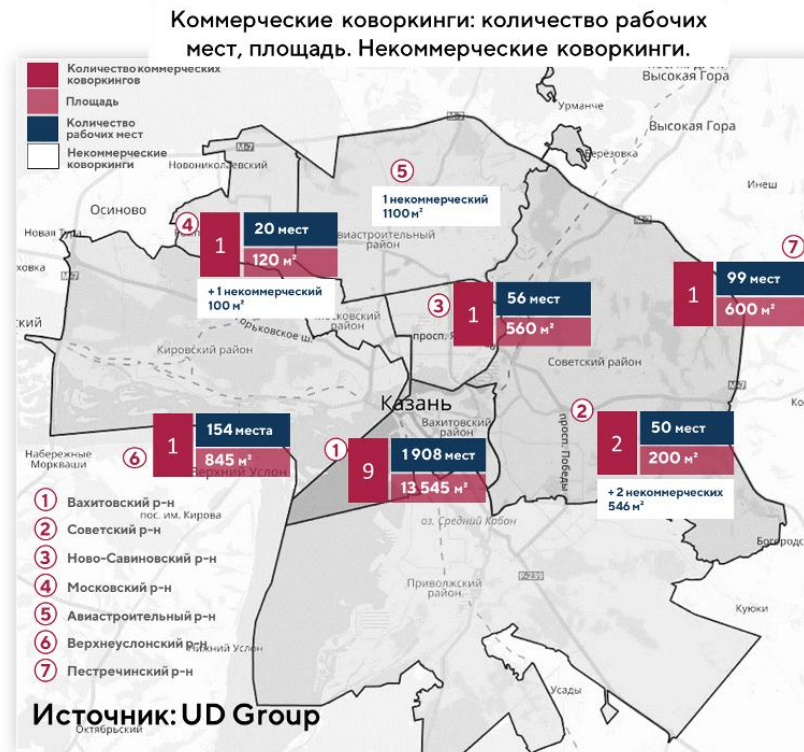
Данные по коммерческим коворкингам.

Источник: UD Group

Сейчас в городе 13 коммерческих коворкингов, 4 некоммерческих коворкинга и 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента. Общая площадь данного сегмента составляет 17 616 кв. м, в том числе с учетом некоммерческих

коворкингов, занимающих 1746 кв. м. Некоммерческие коворкинги в Казани представлены коворкингом «Авиатор» в одноименном технопарке, коворкингом по адресу ул. Сеченова, 5, коворкингами в ДК «Московский» и ДК «Сайдаш».

Территориально коворкинги сосредоточены в Вахитовском районе, там представлено 70% площадей от общего предложения. Такое распределение коррелирует со спросом и предложением на рынке офисной недвижимости в целом.

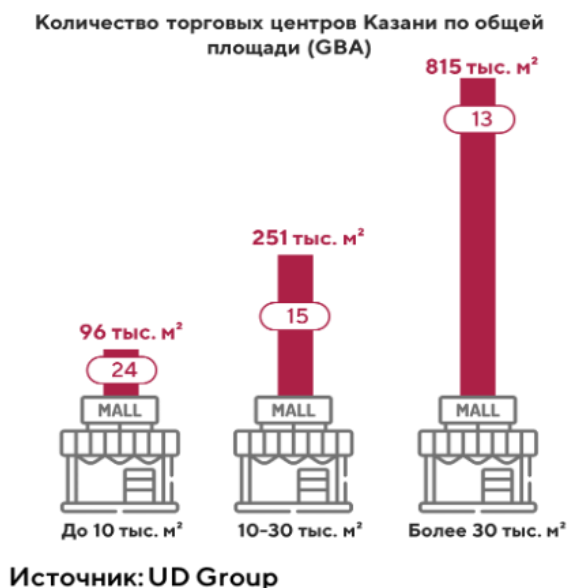


### Торговая недвижимость

Макроэкономические события 2022 года спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке деятельности на территории Российской Федерации. Закрывтия магазинов западных ритейлеров повлияли и на объем нового предложения, и на общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Если в первом полугодии 2022 года собственники торговых площадок занимали позицию ожидания, то во второй половине сменили ее на активные попытки заполнить свободные площади. При этом условия для новых арендаторов предоставлялись максимально комфортные и на рынке сформировалась зависимость: чем выше вакансии в торговом центре, тем лучшие условия могут получить новые арендаторы.

Также отмечается размытие критериев для «якорей» (крупные компании, привлекающие в торговый центр трафик): если ранее только международные «якорные» ритейлеры получали выгодные условия (например, отсутствие фиксов и «голый» процент от оборота), то в 2022 году арендаторы, которые могут прийти на их место, претендовали на аналогичные условия. Многие торговые центры на переговорах с новыми арендаторами предлагали открытие на условиях «все

включено», а также более низкие фиксированные ставки аренды с последующим переходом на расчет аренды, как процента от оборота, арендные каникулы и другие преференции.



Ситуация на рынке торговой недвижимости была неоднородна и зависела от объема вакансий и спроса. Объекты, максимально сохранившие свой трафик с минимальным объемом вакантных площадей, такие как KazanMall и «Горки Парк», были осторожны в корректировке условий, т.к. смогли сохранить хорошую посещаемость, в том числе благодаря эффективным маркетинговым кампаниям и программам лояльности. Однако ТРЦ МЕГА, несмотря на высокий процент пустующих площадей и снижающийся трафик, не пересмотрела условия и остается наиболее недоступной для входа операторов.

На поведении потребителей также сказались новые условия неопределенности - потребители стали больше копить и меньше тратить на товары не первой необходимости. Поэтому районные торговые центры из-за нацеленности на FMCG в наименьшей степени находились в зоне риска.

В I полугодии 2022 года многие девелоперы заморозили или приостановили проекты новых торговых объектов. Однако уже во II полугодии ситуация начала меняться. Например, продолжились работы в комьюнити-центре ART общей площадью 40 000 кв. м (торговая площадь 21 200 кв. м) на территории ЖК «Арт Сити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса А площадью 10 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию ожидается в 2024 году.

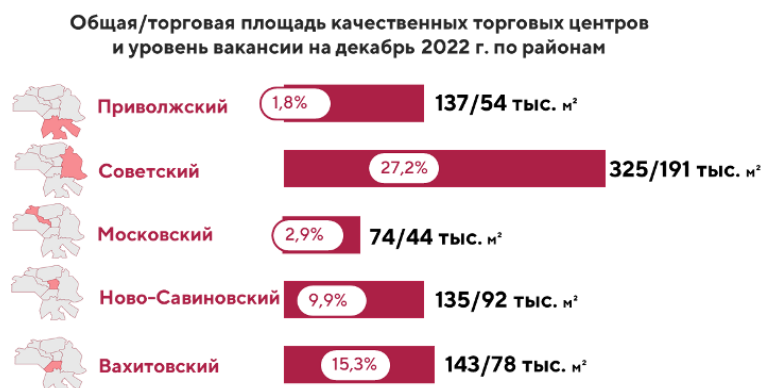
На начало года в казанских торговых центрах было представлено 125 иностранных ритейлеров, 25 из них на конец года приостановили свою деятельность, это: Puma, Reebok, Adidas, Levi's, Zara, Bershka, Pull & Bear, Stradivarius, Oysho, Zara Home, Massimo Dutti, H&M, Sephora от «Иль де Ботэ», The Body Shop, re:Store, Mothercare, Uniqlo, IKEA, Starbucks, Tom Tailor, Pizza Hut, Kiabi, Deichmann, Swarovski, Helly Hansen.

Однако по некоторым брендам были рассмотрены альтернативные вариации преобразования бизнеса в России: продажа российских подразделений международным игрокам из дружественных стран, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы.

Уход международных брендов с российского рынка способствовал развитию параллельного импорта в стране - маркетплейсы Ozon и Wildberries начали торговать товарами международных брендов. Также получили развитие доставки из европейских стран: «Почта России» и CDEK запустили платформы «Почта Global» и CDEK Forward, которые позволяют делать покупки на международных сайтах.

Уровень вакансии в качественных торговых центрах Казани на конец года составил 16,4%. При этом максимальный показатель вакансии сохраняется в торговом центре МЕГА – 53%, где максимально сконцентрированы международные бренды, которые приостановили свою деятельность.

Сейчас на территории Казани 51 торговый объект, суммарная площадь составляет порядка 1 млн. кв. м. Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров (под качественными торговыми центрами принимаются концептуальные объекты, с арендопригодной площадью более 17 тыс. кв. м), общей площадью 814,7 тыс. кв. м, из них 457,4 тыс. кв. м - арендопригодная площадь.



Источник: UD Group

Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 1,4 п. п. к началу года и составил всего 7,1%. Это говорит о том, что ковидные ограничения в 2021 году имели гораздо большее влияние на рынок стрит-ритейла, чем социально-экономические проблемы, с которыми экономика столкнулась в 2022 году. Оцепенение арендаторов, которое мы наблюдали в I квартале 2022, сменилось активным ростом во II и III кварталах.



Средняя ставка аренды помещений формата стрит-ритейл с  
распределением по районам г. Казани, м²/руб. в месяц

	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
<b>Вахитовский</b>	1580	1430	1220	1111	745	1 063
<b>Ново-Савиновский</b>	1199	1135	1 032	1 083	1 017	1 063
<b>Приволжский</b>	1256	997	878	679	1 026	900
<b>Советский</b>	1 014	917	890	810	575	688
<b>Кировский</b>	905	748	778	859	756	
<b>Московский</b>	1222	905	1 173	835	576	
<b>Авиастроительный</b>		855	871			

Источник: UD Group

В IV квартале за счет общей экономической неопределенности и негативной новостной повестки часть арендаторов взяли паузу чтобы подстроиться под текущие обстоятельства при необходимости. По результатам года стрит-ритейл оказался наиболее устойчивым и востребованным сегментом коммерческой недвижимости.

Доля вакантных площадей в разрезе торговых коридоров составляет порядка 2%, где наибольший уровень вакансии – 5,9% - наблюдается на улице Чистопольской, а на улицах Баумана, Университетская и Достоевского вакансия нулевая.

Средняя ставка аренды во II полугодии составила 993\* руб./кв. м. (в том числе НДС), что выше на 15% этого значения на начало года. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Вахитовском районах, +24% и 23% соответственно. Расчет ставки аренды по сегменту стрит-ритейла здесь и далее ведется по свободным помещениям, представленным в открытом источнике на сайте ciqn.ru.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улицах Пушкина, Островского и Чернышевского.

Как показывают результаты года, ликвидные объекты, расположенные в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов.

Стоимость предложения помещений формата стрит-ритейл, с  
распределением по районам Казани, руб. /м²

	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
<b>Вахитовский</b>	171 931	157 235	172 416	167 321	119 608	151 495
<b>Ново-Савиновский</b>	126 700	167 222	137 244	177 234		136 462
<b>Приволжский</b>	126 383	146 504	105 648	89 180	118 844	99 908
<b>Советский</b>	126 944	169 191	134 285	124 929	165 518	95 275
<b>Кировский</b>		132 511	142 316	113 183	114 359	150 000
<b>Московский</b>	140 859	111 703	136 667	133 208	50 000	
<b>Авиастроительный</b>	155 490	168 947	110 577	112 583	67 770	91 250

Источник: UD Group



В 2022 году наблюдался рост стоимости (по предложению) помещений формата стрит-ритейл. На конец года средняя цена 1 кв. м составила 139 252 руб., по сравнению с началом года она выросла на 67%. Высокая неопределенность на рынке жилой недвижимости, недоступность лотов (из-за роста цен, колебаний ключевой ставки), стагнация рынка жилья заставили инвесторов переключиться на коммерческие объекты. В такой ситуации площади стрит-ритейла выглядели привлекательно.

Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора, км.	Ср. ставка коридора декабрь 2022, руб./м²
ул. Пушкина	1,2	2 500
ул. Баумана	1,1	
ул. Островского	2,5	1 387
ул. Татарстан	1,61	1 170
ул. Чернышевского	1,25	1 350
ул. Профсоюзная	1,37	857
ул. Карла Маркса	2,56	1 083
ул. Декабристов	5,43	1 215
ул. Ибрагимова	2,94	783
ул. Проспект Ямашева	6,44	1 097
ул. Рихарда Зорге	3,96	1 232
ул. Проспект Победы	9,8	843
ул. Ершова	2,77	800
ул. Сибирский тракт	5,05	1 027
ул. Вишневого	1,76	945
ул. Чистопольская	4,12	1 094

Источник: UD Group

#### Складская недвижимость

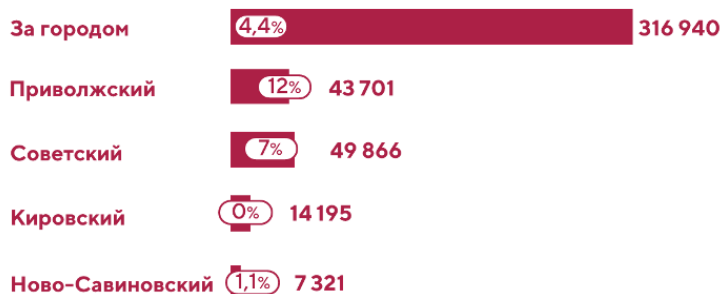
В 2022 году наблюдался рост стоимости (по предложению) помещений формата стрит-ритейл. На конец года средняя цена 1 кв. м составила 139 252 руб., по сравнению с началом года она выросла на 67%. Высокая неопределенность на рынке жилой недвижимости, недоступность лотов (из-за роста цен, колебаний ключевой ставки), стагнация рынка жилья заставили инвесторов переключиться на коммерческие объекты. В такой ситуации площади стрит-ритейла выглядели привлекательно.

Также в декабре 2022 года было достигнуто соглашение об использовании татарстанским маркетплейсом KazanExpress первого в Татарстане бондового склада на мощностях «Почты России», который расположен рядом с аэропортом. Эксперимент начнется в апреле 2023 года. «Почта России» выделила два склада на базе своих логистических объектов в Москве и Казани и готова оперативно расширить площадь бондовых складов в случае высокого интереса со стороны клиентов.

Вакансия логистических центров класса А и В по итогам второго полугодия 2022 года составила 5,2%, что на 2,4 п. п. выше аналогичного показателя в первом полугодии, и ниже показателей конца 2021 года на 4 п. п. В 2021 году высокий уровень вакансии на складские помещения был вызван переездом крупного арендатора X5 в свой логистический центр. В связи

с этим, освободились большие площади качественных арендопригодных помещений и выросла вакансия. Сейчас Казань продолжает укреплять свои позиции в качестве важнейшего логистического хаба России, что так или иначе будет провоцировать рост складской недвижимости.

**Площади объектов, м² и уровень  
вакансии по районам (класс А и В)**



Источник: UD Group

Несмотря на текущие события и их негативное влияние на российскую экономику, в 2022 году на рынке складской недвижимости Казани сохраняется высокий спрос на качественные помещения. В связи с этим уровень ставки аренды на складские помещения не снижается.

Ставки аренды в классе А составили 609 руб./кв. м, в классе В – 523 руб./кв. м. Средняя ставка аренды составила 595 руб./кв. м (ставки указаны без НДС, с учетом эксплуатационных).

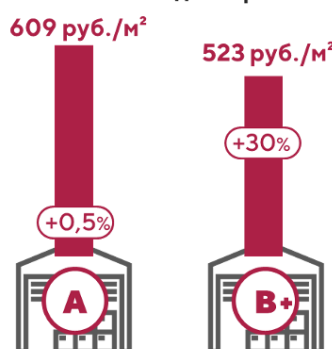
**Средняя ставка складской недвижимости  
по районам на декабрь 2022 \***



\* Ставка аренды указана без НДС, включая ОПЕХ, по классам А и В

Источник: UD Group

**Средняя ставка складской недвижимости  
по классам на декабрь 2022 \***



\* Ставка аренды указана без НДС, включая ОПЕХ, по классам А и В

Источник: UD Group

Таблица 12.4.1

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани по состоянию на 01.03.2024г., тыс.  
руб. за кв.м.

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес- центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно- складские помещения
Авиастроительный	<b>50–130</b> (мин. 40, макс. 165)*	<b>50 – 180</b> (мин. 40, макс. 240)*	<b>12 – 47</b> (мин. 7; макс. 65)*
Вахитовский	<b>65–200</b> (мин. 38, макс. 250)*	<b>75 – 200</b> (мин. 45, макс. 280)*	<b>20 – 50</b> (мин. 7, макс. 67)*
Кировский	<b>40– 150</b> (мин. 30, макс. 200)*	<b>40 – 160</b> (мин. 23, макс. 200)*	<b>10 – 40</b> (мин. 4, макс. 70)*
Московский	<b>50–180</b> (мин. 30, макс. 250)*	<b>60 – 190</b> (мин. 40, макс. 260)*	<b>25 – 50</b> (мин. 6, макс. 80)*
Ново-Савиновский	<b>50 – 170</b> (мин. 45, макс. 250)*	<b>65 – 240</b> (мин. 45, макс. 300)*	<b>15 – 40</b> (макс. 60)*
Приволжский	<b>45 – 160</b> (мин. 40, макс. 200)*	<b>55 – 200</b> (мин. 45, макс. 250)*	<b>10 – 40</b> (мин. 7, макс. 70)*
Советский	<b>50 – 150</b> (мин. 40, макс. 200)*	<b>50 – 200</b> (мин. 40, макс. 220)*	<b>12 – 55</b> (мин. 8, макс. 90)*

\* информация по единичным сделкам;

мин. – минимальная цена;

макс. – максимальная цена

Источник: Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков РТ»

Таблица 12.4.2

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани по состоянию на  
01.03.2024г., руб. за кв.м. в месяц

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно- складских помещений
Авиастроительный	<b>450 – 1000</b> (мин. 350, макс. 1500)*	<b>450 – 1800</b> (мин. 350, макс. 2500)*	<b>150 – 550</b> (макс. 750)*
Вахитовский	<b>550 – 2000</b> (мин. 450, макс. 2500)*	<b>600 – 2800</b> (мин. 450, макс. 3500)*	<b>150 – 500</b> (макс. 800)*
Кировский	<b>450 – 1000</b> (мин. 300, макс. 1200)*	<b>500 – 1500</b> (мин. 300, макс. 2 000)*	<b>150 -500</b> (макс. 800)*
Московский	<b>480 – 1400</b> (мин. 350, макс. 1800)	<b>500 – 2000</b> (мин. 320, макс. 2800)*	<b>150 – 350</b> (макс. 750)*
Ново-Савиновский	<b>500 – 1500</b> (мин. 450, макс. 2000)*	<b>550 – 2500</b> (мин. 400, макс. 3500)*	<b>150 – 600</b>
Приволжский	<b>480 – 1000</b> (мин. 400, макс. 1300)*	<b>500 – 1500</b> (мин. 400, макс. 3000)*	<b>150 – 600</b> (макс. 700)*
Советский	<b>450 – 1200</b> ( мин. 400, макс. 2000)*	<b>500 -1500</b> (макс. 2000)*	<b>100 – 600</b> (макс. 900)*

\* информация по единичным сделкам;

мин. – минимальная цена;

макс. – максимальная цена

Источник: Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков РТ»

## **12.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки**

Ввиду отсутствия сведений о реальных сделках в свободном доступе, оценщиком были проанализированы предложения по сдаче в аренду нежилых помещений

административного/свободного назначения, расположенных в г. Казани. (Источник: [www.avito.ru](http://www.avito.ru))

Таблица 12.5.1

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Этаж	Ссылка
1	Казань, Петербургская ул., 42	49,1	1000	4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213</a>
2	Казань, ул. Вишневого, 24	20	1300	1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993</a>
3	Казань, ул. Островского, 57Б	38,1	1129	1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_4062390333">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_4062390333</a>
4	Казань, Лево-Булачная ул., 46	103	1100	1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740</a>
5	Казань, ул. Бутлерова, 35/15	13	769	цоколь	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173</a>
6	Казань, ул. Пушкина, 46	7,5	787	2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633</a>
7	Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17	113,2	618	2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsenr_3345184359">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsenr_3345184359</a>

Диапазон арендных ставок на помещения административного/свободного назначения колеблется от 618 до 1300 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, расположения в здании, транспортной доступности и прочих факторов, влияющих на стоимость.

#### **12.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: условия продажи, уторговывание, площадь объекта, тип объекта, тип площади, использование или назначение объекта, передаваемые права, уровень отделки помещений, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, местоположение объекта, средняя проходимость в день, доступ к объекту, уровень развитости инфраструктуры.

Ценообразующие факторы определены согласно справочнику оценщику недвижимости-2018 под ред. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.74 таблица 8:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

3. Площадь объекта. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

4. Тип объекта. Данный фактор характеризует влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

5. Тип площади. Данный фактор отражает отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади.

6. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

7. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

8. Уровень отделки помещений. Данный фактор характеризует состояние помещений, коммуникаций, оборудования.

9. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и

вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

10. Этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

11. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

12. Средняя проходимость в день. Как правило, стоимость помещений, расположенных в проходных местах (около входов, эскалаторов и т.д.), обычно выше стоимости помещений, расположенных в местах с низкой проходимостью (в глубине коридора, на верхних этажах и т.д.).

13. Доступ к объекту. Расположение объекта на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

14. Уровень развитости инфраструктуры. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

### **12.7. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости**

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает

опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.ligheconomic.ru/lijins-376-1.html>

### **12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и



юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

*Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Таблица 12.8.1

## Анализ наиболее эффективного использования части нежилого помещения

Вариант использования	Торговое назначение	Административное назначение	Производственно-складское назначение
<b>Законодательно разрешено:</b> - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	5	1
- соответствует экологическому законодательству	4	5	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	5	2
<b>Физически осуществимо:</b> - физические характеристики	4	5	4
- транспортная доступность	5	5	5
<b>Финансово целесообразно:</b> - стоимость строительства здания	3	5	2
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	5	2
Итого:	25	35	18

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования

объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

### **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ**

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача первого этапа в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

- доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

- затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

### **13.1. Обоснование выбора подходов**

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 основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта оценки.

Согласно п. 15 ФСО №10 доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Доходный подход в рамках данного отчета применяется для расчета стоимости арендной платы оборудования.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания (приобретения) собственности. Для того чтобы рассчитать стоимость по затратному подходу необходимо:

1. Определить затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний).
2. Рассчитать накопленный совокупный износ.

Оценщиком была проанализирована полнота данных об объекте оценки и было принято решение отказаться от доходного подхода.

Для оценки сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами имущества, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения.

Оценщиком был проведён поиск информации о предложениях аренды по аналогичному имуществу. По итогам исследования не было выявлено достаточного объёма информации по аналогичным объектам, в связи, с чем было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода для расчета арендной платы оборудования.

Сравнительный подход был применен при расчете арендной платы нежилого помещения.

## **14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Право аренды в соответствии с Гражданским кодексом РФ – это право владеть и пользоваться либо пользоваться объектом за определенную плату в течение установленного в договоре аренды срока. В оценочной деятельности под оценкой прав аренды в ряде случаев проводят расчеты стоимости права на заключение договора аренды по ставкам ниже рыночных.

Рыночные ставки арендной платы имеют место при наличии достаточной и достоверной информации об их уровне на рынке недвижимости. Однако на рынке отсутствуют сведения о сдаче в аренду специализированного имущества подобного объекту оценки. В данном случае оценщик считает возможным определить арендную плату методом обратной капитализации дохода, т.е. определить рыночную стоимость объекта оценки и коэффициент капитализации. Исходя из этого, рассчитать доход, который объект оценки способен принести в год, с учетом поправок на недозагрузку.

Ввиду отсутствия необходимой информации для расчета арендной ставки, доходный подход не применялся.

## **14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить расходы собственника по содержанию объектов недвижимости, и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

Арендная ставка = (Постоянные расходы + Переменные расходы) \* НДС \* ПП\*(1-ВнИ)

Где:

НДС = 1,2;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

Арендная ставка может определяться без учета «Переменных расходов» (например, без учета коммунальных платежей).

Основные этапы процедуры оценки данным подходом применительно к объекту:

1. расчет стоимости постоянных затрат по содержанию аналогичного объекта;
2. расчет стоимости переменных затрат по содержанию аналогичного объекта;
3. определение величины учитываемых затрат;
4. увеличение величины учитываемых затрат на прибыль предпринимателя или уменьшение на величину внешнего износа для получения реальной стоимости аренды объекта.

Ввиду отсутствия необходимой информации для расчета арендной ставки, затратный подход не применялся.

### **14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### **Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### **1.Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов**

На момент проведения оценки на рынке аренды свободных помещений, предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки (Источник: [www.avito.ru](http://www.avito.ru)). Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.3.1

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Этаж	Ссылка
1	Казань, Петербургская ул., 42	49,1	1000	4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakon_ditsmetrovse_vkl_4110529213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakon_ditsmetrovse_vkl_4110529213</a>
2	Казань, ул. Вишневского, 24	20	1300	1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993</a>
3	Казань, ул. Островского, 57Б	38,1	1129	1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_4062390333">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_4062390333</a>
4	Казань, Лево-Булачная ул., 46	103	1100	1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740</a>
5	Казань, ул. Бутлерова, 35/15	13	769	цоколь	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173</a>
6	Казань, ул. Пушкина, 46	7,5	787	2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633</a>
7	Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17	113,2	618	2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsentr_3345184359">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsentr_3345184359</a>

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

#### *Корректировки:*

1. *Условия предложения аренды.* Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продажа, предложение). В данном случае корректировка на уторговывание была применена согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред.



Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.2

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	6,6%	8,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,7%	9,3%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	7,8%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	9,3%	11,2%

2. *Назначение объекта.* Корректировка не применялась.

3. *Состояние отделки.* Характеризуется состоянием здания, коммуникаций, оборудования. Корректировка на состояние отделки не применялась.

4. *Площадь.* Корректировка на площадь принята согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.3

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

5. *Тип площади.* Корректировка на тип площади не вводилась.

6. *Транспортная доступность.* Наличие хороших подъездных путей, загруженность дорог до объекта оценки и аналогов, наличие мест для парковки. Корректировка не применялась.

7. *Этаж расположения.* Корректировка принята согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.4

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

8. *Местоположение (зона)*. Корректировка не применялась, т.к. все объекты расположены в одном городе.

9. *Уровень развитости инфраструктуры*. Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.

10. *Тип площади*. Корректировка принята согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2023 под ред. Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2023г.

Таблица 14.3.5

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

#### **4.Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме

корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот).

Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.5

Расчет ежемесячной арендной платы нежилого помещения

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилые помещения № 40, 40д,43	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_40623_90333">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_40623_90333</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740</a>
Адрес	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Казань, Петербургская ул., 42	Казань, ул. Вишневского, 24	Казань, ул. Островского, 57Б	Казань, Лево-Булачная ул., 46
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	1 000	1 300	1 129	1 100
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,8	-7,8	-7,8	-7,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	1 199	1 041	1 014
Назначение объекта	админ.	админ.	админ.	админ.	админ.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	1 199	1 041	1 014
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	1 199	1 041	1 014
Площадь, кв.м	136,5	49,1	20,0	38,1	103,0
Корректировка, коэф.		0,93	0,80	0,80	0,80
Стоимость с учетом корректировки, руб.		857	959	833	811

**ООО «АК ВОСТОК»**

*420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594*

Тип площади	основная	основная	основная	основная	основная
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		857	959	833	811
<b>Транспортная доступность, наличие парковки</b>	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		857	959	833	811
<b>На расположение помещений в здании</b>	1 этаж	4	1	1	1
Корректировка, коэф.		1,04	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	959	833	811
<b>Местоположение (зона)</b>	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Казань, Петербургская ул., 42	Казань, ул. Вишневого, 24	Казань, ул. Островского, 57Б	Казань, Лево-Булачная ул., 46
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	959	833	811
<b>Пешеходный трафик</b>	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	959	833	811
<b>Уровень развитости инфраструктуры</b>	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	959	833	811
Показатель совокупной корректировки, %	102,20	18,80	27,80	27,80	27,80
Удельный вес		0,588	0,632	0,632	0,632
Вес объекта сравнения	1,00	0,264	0,245	0,245	0,245
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж, руб.					874,00
Коэффициент часовой загрузки					0,471
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж (с НДС), руб.					412,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилые помещения № 40б, 40в, 40г, 51	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsentr_3345184359">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsentr_3345184359</a>

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

Адрес	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Казань, Петербургская ул., 42	Казань, ул. Бутлерова, 35/15	Казань, ул. Пушкина, 46	Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	1000	769	787	618
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
<b>Условия предложения аренды</b>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,8	-7,8	-7,8	-7,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	709	726	570
<b>Назначение объекта</b>	админ.	админ.	админ.	админ.	админ.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	709	726	570
<b>Уровень отделки помещений</b>	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	709	726	570
<b>Площадь, кв.м</b>	7,5	49,1	13,0	7,5	113,2
Корректировка, коэф.		1,16	1,00	1,00	1,24
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 070	709	726	707
<b>Тип площади</b>	вспомогат.	основная	основная	основная	основная
Корректировка, коэф.		0,65	0,65	0,65	0,65
Стоимость с учетом корректировки, руб.		695	461	472	459
<b>Транспортная доступность, наличие парковки</b>	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		695	461	472	459
<b>На расположение помещений в здании</b>	1 этаж	4	цоколь	2	2
Корректировка, коэф.		1,04	1,28	1,04	1,04
Стоимость с учетом корректировки, руб.		723	590	491	478
<b>Местоположение (зона)</b>	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Казань, Петербургская ул., 42	Казань, ул. Бутлерова, 35/15	Казань, ул. Пушкина, 46	Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		723	590	491	478
<b>Пешеходный трафик</b>	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Стоимость с учетом корректировки, руб.		723	590	491	478
<b>Уровень развитости инфраструктуры</b>	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		723	590	491	478
Показатель совокупной корректировки, %	251,20	62,80	70,80	46,80	70,80
Удельный вес		0,464	0,486	0,418	0,486
Вес объекта сравнения	1,00	0,249	0,237	0,276	0,237
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж, руб.					569,00
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж (без НДС), руб.					474,17

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилые помещения № 40а, 41, 44, 49, 50, 52	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsent_3345184359">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_113.2_m2_v_tts_tsent_3345184359</a>
Адрес	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Казань, Петербургская ул., 42	Казань, ул. Бутлерова, 35/15	Казань, ул. Пушкина, 46	Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	1000	769	787	618
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
<b>Условия предложения аренды</b>		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,8	-7,8	-7,8	-7,8
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	709	726	570
<b>Назначение объекта</b>	админ.	админ.	админ.	админ.	админ.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	709	726	570
<b>Уровень отделки помещений</b>	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		922	709	726	570
<b>Площадь, кв.м</b>	52,8	49,1	13,0	7,5	113,2
Корректировка, коэф.		0,93	0,80	0,80	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		857	567	580	570
<b>Тип площади</b>	основная	основная	основная	основная	основная
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

**ООО «АК ВОСТОК»**  
 420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

Стоимость с учетом корректировки, руб.		857	567	580	570
<b>Транспортная доступность, наличие парковки</b>	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		857	567	580	570
<b>На расположение помещений в здании</b>	1 этаж	4	цоколь	2	2
Корректировка, коэф.		1,04	1,28	1,04	1,04
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	726	604	593
<b>Местоположение (зона)</b>	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Казань, Петербургская ул., 42	Казань, ул. Бутлерова, 35/15	Казань, ул. Пушкина, 46	Казань, ул. Бурхана Шахиди, 17
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	726	604	593
<b>Пешеходный трафик</b>	высокий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	726	604	593
<b>Уровень развитости инфраструктуры</b>	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		892	726	604	593
Показатель совокупной корректировки, %	118,20	18,80	55,80	31,80	11,80
Удельный вес		0,544	0,714	0,604	0,512
Вес объекта сравнения	1,00	0,168	0,175	0,242	0,415
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж, руб.					669,00
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж (без НДС), руб.					557,50



## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

При расчете итоговой рыночной стоимости арендной платы объекта оценки согласование результатов, полученных затратным, доходным и сравнительным подходами, производится следующим образом:

- экспертным путем определяются веса для каждого подхода;
- каждому полученному варианту рыночной стоимости присваивается соответствующий вес;
- вычисляется средневзвешенная величина, которая и является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

В результате применения трех подходов были получены следующие результаты предварительной стоимости объекта оценки:

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход не применялся.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Сравнительный подход применялся.
3. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, платить не будет. Доходный подход не применялся.

Поскольку в отчете об оценке использовано по одному подходу для определения стоимости объектов оценки, их рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода, использованного для оценки.

№ п/п	Наименование	Арендуемая площадь, кв.м.	Стоимость месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по затратному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.
1	Нежилое помещение № 40	63,1	25 997,20	Не применялся	Не применялся	25 997,20
2	Нежилое помещение № 40а	3,7	2 475,30	Не применялся	Не применялся	2 475,30
3	Нежилое помещение № 40б	1,5	853,50	Не применялся	Не применялся	853,50
4	Нежилое помещение № 40в	1,4	796,60	Не применялся	Не применялся	796,60
5	Нежилое помещение № 40г	1,8	1 024,20	Не применялся	Не применялся	1 024,20
6	Нежилое помещение № 40д	16,1	6 633,20	Не применялся	Не применялся	6 633,20
7	Нежилое помещение	26,5	17 728,50	Не	Не	17 728,50

**ООО «АК ВОСТОК»**

*420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594*

	№ 41			применялся	применялся	
8	Нежилое помещение № 43	57,3	23 607,60	Не применялся	Не применялся	23 607,60
9	Нежилое помещение № 44	4,8	3 211,20	Не применялся	Не применялся	3 211,20
10	Нежилое помещение № 49	5,5	3 679,50	Не применялся	Не применялся	3 679,50
11	Нежилое помещение № 50	10,4	6 957,60	Не применялся	Не применялся	6 957,60
12	Нежилое помещение № 51	2,8	1 593,20	Не применялся	Не применялся	1 593,20
13	Нежилое помещение № 52	1,9	1 271,10	Не применялся	Не применялся	1 271,10
	<b>Итого:</b>	<b>196,8</b>	<b>95 828,70</b>			<b>95 828,70</b>

## 16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 40, 40А, 40Б, 40В, 40Г, 40Д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 196,8 КВ.М. РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РТ, Г. КАЗАНЬ, УЛ. СПАРТАКОВСКАЯ, Д. 111, ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.06.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ:**

**95 828 (Девяносто пять тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 70 копеек с НДС,  
79 857 (Семьдесят девять тысяч восемьсот пятьдесят семь) рублей 25 копеек без НДС, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	25 997,20	21 664,33	412,00
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	2 475,30	2 062,75	669,00
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	853,50	711,25	569,00
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	796,60	663,83	569,00
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 024,20	853,50	569,00
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	6 633,20	5 527,67	412,00
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	17 728,50	14 773,75	669,00
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	23 607,60	19 673,00	412,00
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	3 211,20	2 676,00	669,00
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	3 679,50	3 066,25	669,00
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	6 957,60	5 798,00	669,00
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 593,20	1 327,67	569,00
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 271,10	1 059,25	669,00
<b>Итого:</b>			<b>196,8</b>	<b>95 828,70</b>	<b>79 857,25</b>	

Генеральный директор/ Оценщик  
ООО «АК ВОСТОК»

М.П.



Закиров А.М.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз - отсутствуют**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.**







### ***ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ***

Республика Татарстан



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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
Нежилое помещение № 1038

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спартаковская
Номер дома	111	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1038	
Иное местоположение		
Инвентарный номер	50П.2-8104/А-40	

Паспорт составлен по состоянию на

15 августа 2014 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



Авхадеева Т.С.

Фамилия И.О.



## 1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]

**II. Общие сведения**

Назначение помещения	нежилое
Использование помещения	по назначению

**III. Особые отметки**

Аресты и запрещения: арестов и запрещений на 01.01.2000г. не зарегистрировано.
Наличие землеотводных документов:
Наличие разрешения на строительство:
Наличие проектно-сметной документации:
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию:
Примечание: Совокупности помещений 1-го этажа № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49-52 присвоен № 1038. Нежилое помещение №1038 входит в состав объекта по Свидетельству о ГРП 16-АН 074425 от 25.02.2013. Помещения №39-53 1 этажа перепланированы в помещения №40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49-52.

**IV. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)**

расположенного в городе (поселке)  
по ул. (пер.) Спартаковская  
Иное местоположение

Казань  
дом № 111 корп.

Нежилое помещение № 1038

Дата записи и литеры по плану			Этаж (наименование этажа и конечная межевая линия)		Наименование помещения (производственное, складское, торговое, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спортивное, культурно-спортивное, школьное, бытовое, лечебно-санитарное, учебное, лабораторное, учебное, спор
-------------------------------	--	--	--	--	--





## V. Техническое описание нежилое помещение

№ 1038

наименование нежилого помещения

Год постройки здания

1959

### Этажность

4

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	деревянные
4. Полы: а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в туалете	
г) в других помещениях	плитка
6. Проемы	пластиковые
оконные	
дверные	деревянные, металлические
7. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в туалете	
г) в других помещениях	гипсокартон, окраска, плитка
8. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	гипсокартон, подвесной
9. Вид отопления	автономное
10. Наличие:	
а) водоснабжения	от городской центральной сети
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализация	центральное
г) горячего водоснабжения	
д) ванн или душа, сауны или бассейна	
е) лоджий или (и) балконов	
ж) телефона	
з) радио	
и) лифт	
к) мусоропровод	
л)	
м) телевидение	

## VI. Стоимость

### Нежилое помещение № 1038

наименование нежилого помещения

Руководитель  
М.П.

дан:

2

сентября

2014 г.

ПОДПИСЬ

Авхадеева Т.С.

фамилия

Работу проверил:

Авхадеева Т.С.

02.09.2014

Работу выполнил:

Голубчикова Н.Ю.

02.09.2014

**Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)**

[illegible]

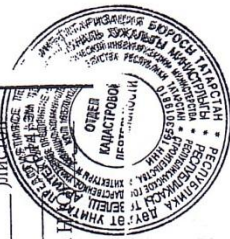
В данном документе прошито

и скреплено печатью

7 (семь) листов

"22" 09

Подпись Голубчикова И.О.



3003-5974

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"14" октября 2014 г. № 1600/301/14-577267	
Кадастровый номер:	16:50:070102:354
Номер кадастрового квартала:	16:50:070102
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	16:50:000000:10789
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	196,8
4	Местоположение:	420107 Республика Татарстан, г Казань, ул Спартаковская, д 111, пом 1038
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	1038
10	Особые отметки: Совокупности помещений 1-го этажа № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49-52 присвоен № 1038. Часть помещения №39 перепланировано в помещения 40, 43. Помещение 43 образовано из помещений 42, 43, 44, части помещения 39 и части помещения 41. Помещение 40 перепланировано в помещения 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д. Помещение 41 образовано из помещений 45, 46, 47, части помещения 41. Помещения 48, 49 перепланированы в помещение 49. Помещение 51 перенумерованы в помещение 52. Помещения 52, 53 перепланированы в помещение 51.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан	

инженер 1 категории	Р. Б. Нигматуллина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



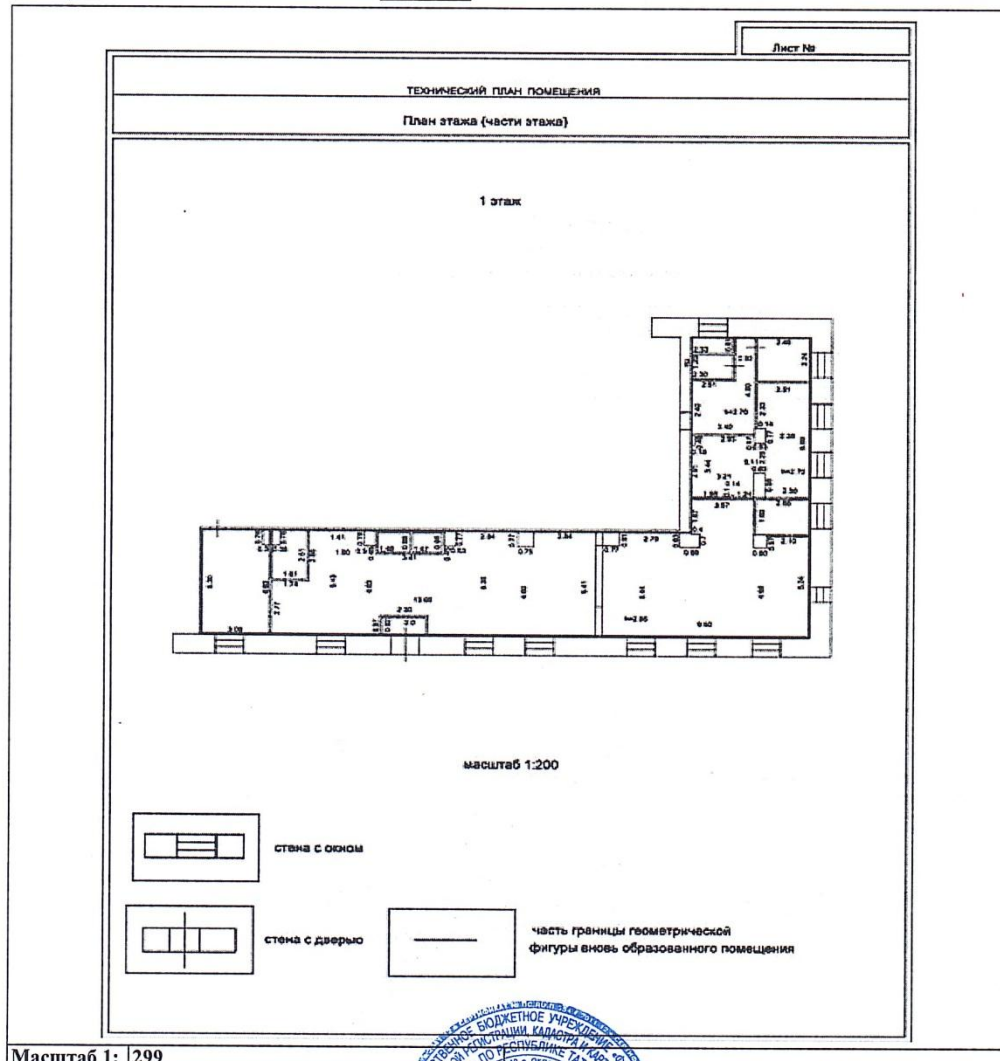


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"14" октября 2014 г. № 1600/301/14-577267			
Кадастровый номер:		16:50:070102:354	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 299

инженер 1 категории	Р. Б. Нияматуллина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



**СПРАВКА-РАСЧЕТ**

коэффициента почасовой аренды  
нежилых помещений № 40, 40д, 43, 40а, 40б, 40в,  
40г, 41, 44, 49, 50, 51, 52  
на 2024 год

Часовой фонд времени имущества, используемый арендатором за год

$\Phi_{ар} = 927,2$  часа

Годовой фонд рабочего времени за 2024 год

$\Phi = 1952$  часа

$K_{час} = \Phi_{ар} / \Phi = 0,475$

Директор ГАПОУ «КЭК»



/ А.И.Хабибуллин/

20.06.2024, 08:28

Офис 49.1 м², два кабинета, кондиц, метро, все вкл в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис 49.1 м², два кабинета, ко... 49 100 Р в месяц

Лилия

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

## Офис 49.1 м², два кабинета, кондиц, метро, все вкл

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



49 100 Р  
в месяц

1 000 Р в месяц за м², залог 49 100 Р,  
без комиссии

Показать телефон  
8 958 XXX XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

TARTARIA COMMERCIAL  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Лилия

### О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 49.1 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 4

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные,  
эксплуатационные

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Сообщения

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_49.1\\_mdva\\_kabinetakonditsmetrovse\\_vkl\\_4110529213](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213)

1/3

20.06.2024, 08:28

Офис 49.1 м², два кабинета, кондиц, метро, все вкл в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис 49.1 м², два кабинета, ко... 49 100 Р в месяц

Лилия

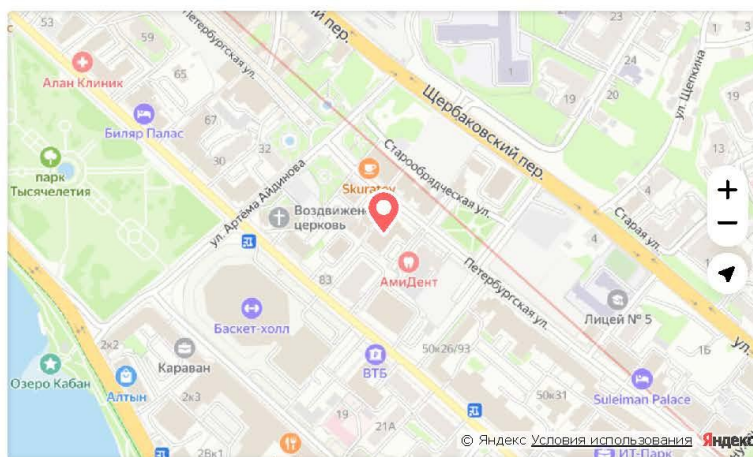
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, Петербургская ул., 42

● Площадь Тукая 🚶 до 5 мин.

● Суконная слобода 🚶 11–15 мин. ● Кремлёвская 🚶 21–30 мин. [Скрыть карту ^](#)



## Описание

Сдается офисное помещение, по адресу ул. Петербургская, 42, с 1 июля 2024 г. Помещение расположено в центре города на 1-ой линии улицы Петербургская. Параметры: Площадь 49,1 кв. м. (в стоимость входят ком. платежи и уборка)–4 этаж. Помещение поделено на два кабинета, при желании есть возможность убрать перегородку. Назначение: офис, страховая компания, образовательный центр и т. д. ;В помещении имеется кондиционер. Удобное расположение, 2 минуты до автобусной остановки на ул. Островского, 6 минут пешком до метро Площадь Тукая, Суконная Слобода. Аренда заключается напрямую с собственником. При подписании договора оплата за первый и последний месяц аренды/обеспечительный платеж. Полное сопровождение сделки и максимальное содействие в удачном взаимоотношении с собственником гарантируем, не требуя взамен никакой комиссии. Вы оплачиваете только аренду. Звоните.

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 4110529213 · 18 июня в 16:40 · 86 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Сообщения](#) ^

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_49.1\\_mdva\\_kabinetakonditsmetrovse\\_vkl\\_4110529213](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_49.1_mdva_kabinetakonditsmetrovse_vkl_4110529213)

2/3



20.06.2024, 14:11

Офис, 7.5 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Для бизнеса

Карьера в Авито

Помощь

Каталоги

Польза



Разместить объявление



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

## Офис, 7.5 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

5 900 ₽ в месяц

9 440 ₽ в год за м², без залога

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xx

Михаил

Арендодатель

На Авито с апреля 2015

M

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



### О помещении

Общая площадь: 7.5 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Сообщения

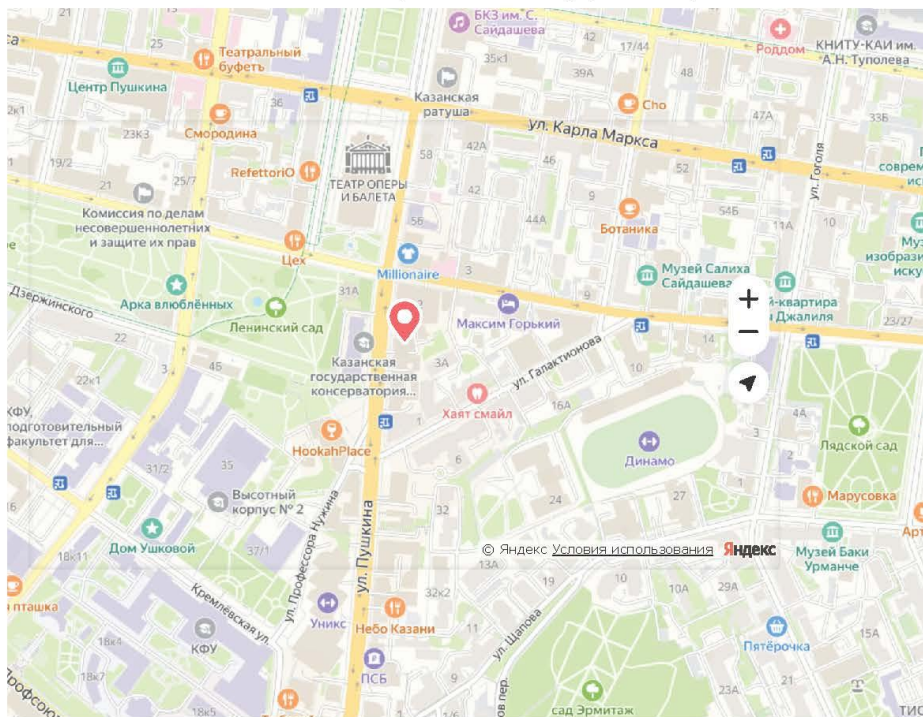


[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_7.5\\_m\\_3068562633](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7.5_m_3068562633)

1/3

20.06.2024, 14:11

Офис, 7,5 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито



юридического адреса для регистрации компании, с гарантией результата.

Адресами занимаемся 8 лет. За это время оформили 1012 юридических адресов!

Есть четкое понимание требований регистрации по адресу и процесса оформления.

ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ТОЛЬКО ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС БЕЗ РЕАЛЬНОГО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОФИСА

Почему юридический адрес, вместо реальной аренды офиса?

- Без дополнительных расходов на реальную аренду офиса получаете возможность зарегистрировать компанию;
- Бережем ваши нервы, делаем ровно так как говорим, нам не нужно напоминать;
- Привязка к любой нужной налоговой инспекции (адреса в любом районе);
- Экономия вашего времени, знаем требования налоговой для регистрации компании по юр. Адресу;
- Результат с первой подачи документов в налоговую: все адреса не массовые, проверяем через налоговую; подтверждение от собственника для налоговой о достоверности адреса
- % успешной регистрации намного выше, чем при работе самостоятельно с собственником
- Гарантия регистрации или возврат 100% возврат денежных средств

Офис, 7,5 м², с юридическим адресом, для регистрации компании.

Вы получите: гарантийное письмо от собственника, правоустанавливающие документы на помещение. После регистрации договор аренды помещения и акт приема-передачи помещения.

Цена от 2 300 руб./мес., звоните и узнавайте подробности!

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

Сообщения

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_7\\_5\\_m\\_3068562633](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7_5_m_3068562633)

2/3

20.06.2024, 13:50

Офис, 13 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис, 13 м² 10 000 Р в месяц Управляющая К... Показать телефон Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

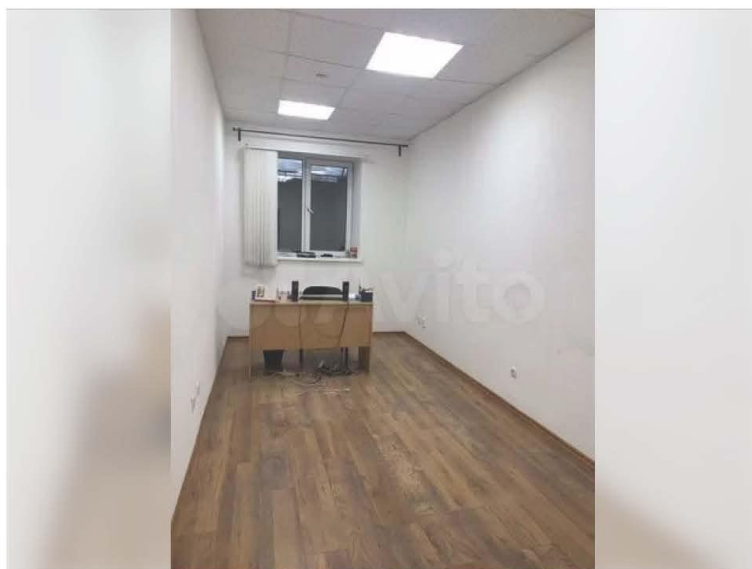
Найти

Татарстан

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

## Офис, 13 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



10 000 Р  
в месяц

9 231 Р в год за м², залог 10 000 Р

Показать телефон  
8 984 XXX-XX-XX

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Управляющая Компания  
"Алсу"  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Общая площадь: 13 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_13\\_m\\_3850364173](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173)

1/2

20.06.2024, 13:50

Офис, 13 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис, 13 м² 10 000 Р в месяц

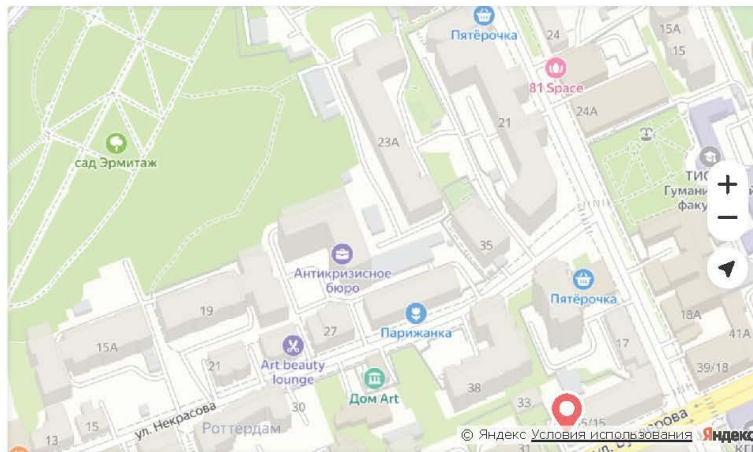
Управляющая К...

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Бутлерова, 35/15

● Площадь Тукая 6–10 мин.

● Суконная слобода 16–20 мин. ● Кремлёвская 21–30 мин. [Скрыть карту ^](#)



## Описание

В деловом центре города, сдам в аренду офис 13 м². Помещение сдается строго под офисную деятельность, без клиентского потока.

При заезде арендатор оплачивает первый и последний месяц аренды.

✓ На срок аренды возможно предоставление юридического адреса (ИФНС № 14 по Вахитовскому р-ну) Документы для регистрации будут предоставлены, адрес не массовый.

✓ Собственник Большая просьба внимательно читать описание, под услуги помещение не рассматривается. Маникюр, салон красоты, атлье и другие назначения, кроме как офисные, к сожалению, не предусмотрены.

## Оздании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3850364173 · 27 мая в 14:50 · 6910 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения



[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_13\\_m\\_3850364173](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_13_m_3850364173)

2/2



20.06.2024, 08:30

Офис, 20 и 32м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис, 20 и 32м² 1 300 Р в месяц за м²

SV

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

## Офис, 20 и 32м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



**1 300 Р**  
**в месяц за м²**

15 600 Р в год за м², залог 26 000 Р

Позвонить через Авито  
8 960 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

SV

Арендодатель  
На Авито с января 2020

Документы проверены

Эковклад: -20 кг CO₂

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 20 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщения

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_20\\_i\\_32m\\_4179051993](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993)

1/2

20.06.2024, 08:30

Офис, 20 и 32м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис, 20 и 32м² 1300 Р в месяц за м²

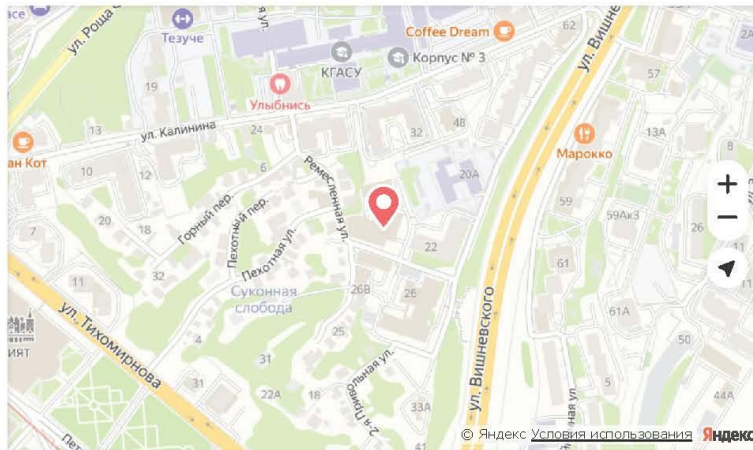
SB

Республика Татарстан, Казань, ул. Вишневого, 24

● Суконная слобода 🚶 6–10 мин.

● Площадь Тукая 🚶 16–20 мин. ● Аметьево 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Сдаются два офисных помещения 20 и 32 м², на первом этаже офисного центра. Парковка, охрана. Коммуналка отдельно. Торг. Посредников просьба не беспокоить.

## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 4179051993 · вчера в 20:31 · 407 просмотров (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения



[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_20\\_i\\_32m\\_4179051993](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_i_32m_4179051993)

2/2

20.06.2024, 08:31

Офис, 38.1 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Офис, 38.1 м² 43 000 Р в месяц

Наталья

Показать телефон

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

## Офис, 38.1 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



**43 000 Р**  
**в месяц**

13 543 Р в год за м², залог 64 500 Р

Позвонить через Авито  
в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
Отвечает около часа

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья

Компания

На Авито с января 2011

Завершено 183 объявления

H

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 38.1 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные,  
эксплуатационные

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сообщения

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_38.1\\_m\\_4062390333](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_38.1_m_4062390333)

1/2

20.06.2024, 08:35

Свободного назначения, 103 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Свободного назначения, 103 ... 1 100 Р в месяц за м² Юлия Селезнева Показать телефон Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

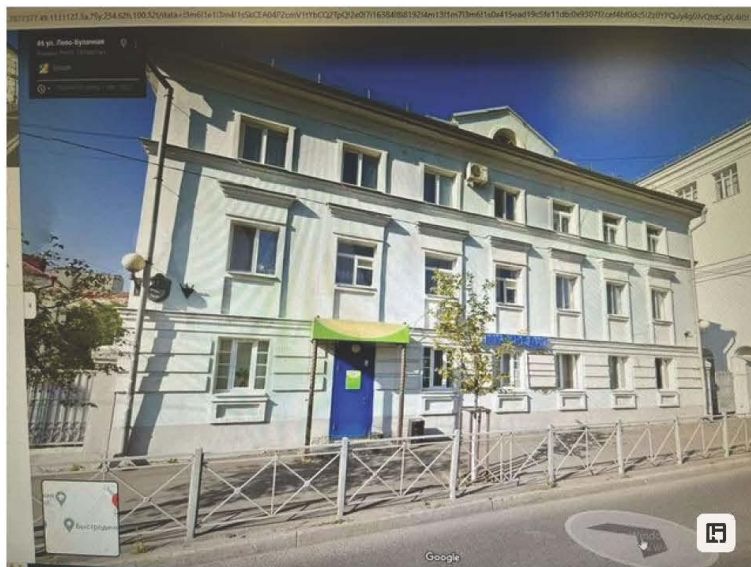
Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 103 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



1 100 Р  
в месяц за м²

1 100 Р в месяц за м², залог 113 300 Р,  
без комиссии

Позвонить через Авито  
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия Селезнева

Арендодатель  
На Авито с ноября 2018



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 103 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_103\_m\_2965676740

1/2



20.06.2024, 08:35

Свободного назначения, 103 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Свободного назначения, 103 ... 1 100 Р в месяц за м² Юлия Селезнева

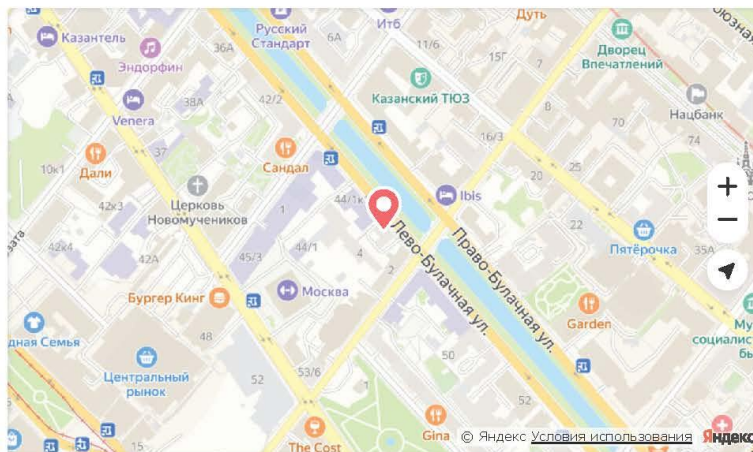
## Расположение

Республика Татарстан, Казань, Лево-Булачная ул., 46

● Площадь Тукая 6–10 мин. ● Кремлёвская 11–15 мин.

● Суконная слобода 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Сдаётся в аренду отличное помещение в центре города, на первой линии, с отдельным входом, парковкой и всеми удобствами. Деловой центр города, большой пешеходный и автотрафик, много Вузов, туристический район города. Рядом остановка общественного транспорта, большая, платная парковка для клиентов. Сдаем по адекватной и стабильной цене. Подойдёт под организацию офиса, учебного центра, торговли и т.д. Аренда от собственника напрямую, без комиссии.

## Оздании

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 4

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2965676740 · 11 июня в 07:41 · 920 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения

[https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_103\\_m\\_2965676740](https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_103_m_2965676740)

2/2





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Закиров Азат Мубаракзянович**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 165913222236**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**22 февраля 2008 года, регистрационный № 003764**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года**

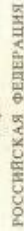
Президент  Ю.В. Козырь

**0001215 \***

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

A4792





# ДИПЛОМ

## О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III № 411286

Настоящий диплом выдан

ЗАКОНОВ

Азаны муваракзюну

В том, что он(а) с "10" августа 2000 г. по "30" сентября 2000

прошел(а) профессиональную подготовку в дизайн-бюро и интерьер-дизайн  
повышение квалификации и переподготовки руководящих кадров  
и специалистов Российской экономической академии им. В.Шукшина  
по трансформации инновационной функции и экспертиза  
объектов и прав собственности вещно-материальной  
функции своих материальных интересов (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 сентября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Abstract

NAME \_\_\_\_\_

1000

7

2

2

2

10

2

3

17

1

1

2

C

1

1

на ведение профессионального персонала в сфере "Информационные ресурсы и экономика" и "Экономика и право собственности" (бизнеса).

только государственной  
комиссии

(AIDENKID)

du continent

Модель

2516-16

**Abstract**

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом даст право на ведение нового вида профессиональной деятельности

1810 H



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038068-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Закирову Азату Мубаракзяновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-548-141828/23 от «29» сентября 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-548-141828/23 от «29» сентября 2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

Закиров Азат Мубаракзянович

### ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

### ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

### ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «07» октября 2023 года по «06» октября 2024 года

### СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

### РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

### ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

### СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

### ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

### СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк  
Кор. сч. 30101810845250000148  
БИК 044525148  
КПП 770701001  
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:  
Е.В. Титова  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 15.01.2023 г.



СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.





г. Казань, Россия

«22» февраля 2024 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 4991R/776/50005/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/50005/24 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «АК ВОСТОК»

Россия, 420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, помещ. 1110  
ИНН: 1657229720 КПП: 165701001

**2. СТРАХОВЩИК:**

АО «АльфаСтрахование»

Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «27» февраля 2024 г. по 24:00 часов «26» февраля 2025 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель директора / руководитель блока корпоративных продаж  
Казанского филиала

Брюханова Роза Федоровна

ф.и.о.

Доверенность №4121/21N от 18.04.2021 г.