

Обоснование ставок капитализации и валовых рентных мультипликаторов для объектов недвижимости в Республике Татарстан методом рыночной экстракции (статья от 01.04.2015 г.). Автор - А.Г.Смирнов («Оценка и консалтинг»). // <http://consalt.ucoz.com>

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1) ВСТУПЛЕНИЕ</b> .....	2
<b>2) ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ</b> .....	4
<b>3) МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	5
<b>4) СЕГМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	9
4.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения на 1-ом и цокольном этаже жилых домов (стрит-ритейл) .....	9
4.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТД и проч.....	11
4.3. Встроенные офисные помещения в административных (офисных) зданиях .....	14
4.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения.....	16
4.5. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения .....	16
<b>5) ИТОГОВЫЕ СВОДНЫЕ ТАБЛИЦЫ И ГИСТОГРАММЫ. ВЫВОДЫ ПО ИССЛЕДОВАНИЮ</b> .....	18
<b>6) ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА</b> .....	27
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	28

## 1) ВСТУПЛЕНИЕ

В условиях нестабильной ситуации на финансовых рынках, доходности инструментов обычно считающихся безрисковыми, подвержены резким колебаниям. Например, проследим динамику доходностей по долгосрочным государственным облигациям ОФЗ (см.рис.1).



Источник данных. Центральный банк РФ

Поэтому при оценке ставок капитализации недвижимости ориентироваться на доходности по безрисковым инструментам становится проблематично (и как показывает практика ошибочно).

До декабря 2014 года расчет ставки капитализации недвижимости методом кумулятивно-го построения был бы примерно такой:

Показатель	активный рынок	неактивный рынок
безрисковая ставка	8%	8%
+ премия за риск недвижимости	3%	5%
+ премия за риск низкой ликвидности	4%	8%
– ожидаемые темпы роста дохода	5%	5%
<b>ставка капитализации</b>	<b>10%</b>	<b>16%</b>

Начиная с декабря 2014 года (с началом резких колебаний на финансовых рынках) расчет ставки капитализации объектов недвижимости:

Показатель	активный рынок	неактивный рынок
безрисковая ставка	12%	12%
+ премия за риск недвижимости	3%	5%
+ премия за риск низкой ликвидности	6%	12%
– ожидаемые темпы роста дохода	5%	5%
<b>ставка капитализации</b>	<b>16%</b>	<b>24%</b>

Стоит учесть то, что в кризис многие арендаторы начинают отказываться от аренды в поисках более дешевых помещений (увеличивается процент вакансий площадей). В этих условиях арендодатели вынуждены предлагать арендаторам дополнительные скидки и, как правило, не индексируют ставки аренды на инфляцию. Расчет ставок капитализации будет такой:

Показатель	активный рынок	неактивный рынок
безрисковая ставка	12%	12%
+ премия за риск недвижимости	3%	5%
+ премия за риск низкой ликвидности	6%	12%
– ожидаемые темпы роста дохода	0%	0%
<b>ставка капитализации</b>	<b>21%</b>	<b>29%</b>

Как видно из вышеприведенных примеров, ставки капитализации для торгово-офисной недвижимости, рассчитанные на текущую дату методом КП, составляют на активных рынках ориентировочно **16-21%** (вместо 10% до декабря 2014 года). Ставки капитализации, полученные методом КП, как будет показано в статье ниже, не соответствуют действительности.

В условиях нестабильности в экономике, расчет ставок капитализации методами кумулятивного построения сродни гаданию на кофейной гуще. В связи с этим для обеспечения оценочной деятельности необходимым расчетным инструментарием необходим подробный анализ ставок капитализации на основе рыночных данных (выявление предложений по продаже недвижимости с известной стоимостью аренды).

В данной статье предпринята попытка такого исследования в разрезе разных городов Республики Татарстан на разных сегментах рынка недвижимости. В ходе исследования проанализированы ВСЕ имеющиеся на дату исследования (февраль-март 2015 года) предложения по продаже и аренде объектов недвижимости, размещенные на сайте АВИТО, и выявлены объекты недвижимости с известной ценой продажи и стоимостью аренды. В дальнейшем планируется актуализировать эти данные примерно через 1 год.

## 2) ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ

Потенциальный валовый доход (ПВД) – общие поступления от арендаторов за 1 год от сдачи в аренду объекта недвижимости

$$\text{ПВД} = \text{АС} * \text{S} * 12 \text{ мес}$$

АС – месячная арендная ставка для объекта недвижимости (руб./кв.м.) в месяц.

Как правило, в ставку аренды не включается оплата коммунальных и эксплуатационных услуг. Эти расходы оплачиваются арендаторами отдельно, сверх платежей по аренде

S – общая площадь объекта недвижимости (кв.м.)

Валовый рентный мультипликатор (ВРМ) - в данной статье<sup>1</sup> рассчитывается как отношение продажной цены объекта недвижимости к потенциальному валовому доходу (ПВД)

Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки площадей (НЗ)

Чистый операционный доход (ЧОД) – чистый доход, остающийся у арендодателя, за вычетом потерь от неполной загрузки площадей (НЗ) и операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) – расходы арендодателя, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (текущий ремонт помещений, налог на недвижимость, налог на землю, платежи по страхованию объекта, расходы на управление объектом недвижимости)

Совокупная величина НЗ и ОР в данной статье экспертно определена в размере 30% от ПВД.

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} * (1 - 0,3)$$

Ставка капитализации (СК) объекта недвижимости – коэффициент, показывающий отношение ЧОД к цене продажи (ЦП) объекта недвижимости. Данный коэффициент показывает чистую доходность бизнеса по сдаче в аренду недвижимости

$$\text{СК} = \text{ЧОД} / \text{ЦП}$$

Ставку капитализации для объекта недвижимости можно рассчитать одним из методов:

1. Метод кумулятивного построения (КП) основан на оценке доходности альтернативных инвестиций. При этом методе определяется доходность по одному из финансовых инструментов с минимальным риском (обычно по долгосрочным гос. облигациям) с последующим добавлением премий за различные виды рисков, присутствующих инвестициям в конкретный объект недвижимости.
2. Метод рыночной экстракции (РЭ) - основан на анализе соотношения арендных ставок и цен продаж объектов недвижимости. Этот метод требует поиска выставленных на продажу объектов недвижимости, по которым имеется информация об арендном доходе. В условиях развитого рынка недвижимости метод РЭ является наиболее точным и адекватным методом расчета ставки капитализации

<sup>1</sup> возможен расчет как отношение продажной цены к ДВД

### 3) МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

#### I этап. Сбор исходных данных

Основная задача на первом этапе исследования - собрать базу данных по продаже объектов недвижимости, по которым имеется информация о стоимости их аренды. Источником информации послужил сайт бесплатных объявлений АВИТО. В результате исследования, проводившегося в конце марта 2015 г., было проанализировано 6657 объявлений по продаже объектов недвижимости и 10 074 объявлений о сдаче в аренду. Многие из объявлений на сайте АВИТО дублируются по несколько раз, поэтому реальное число предложений объектов недвижимости значительно ниже.

Таблица 1

#### Число объявлений по продаже и аренде объектов недвижимости, размещенных на сайте АВИТО

по состоянию 23.03.2015

Населенные пункты	Численность населения	Продам		Сдам	
		число объявлений	доля от общего числа	число объявлений	доля от общего числа
Казань	1 206,10	4 082	61,3%	6 405	63,6%
Набережные Челны	524,4	888	13,3%	1812	18,0%
Альметьевск	149,044	349	5,2%	431	4,3%
Нижнекамск	235,605	326	4,9%	456	4,5%
Зеленодольск	97,929	154	2,3%	226	2,2%
Бугульма	87,689	130	2,0%	127	1,3%
Лениногорск	63,906	104	1,6%	122	1,2%
Елабуга	72,049	99	1,5%	112	1,1%
Чистополь	60,985	74	1,1%	80	0,8%
Азнакаево	34,564	44	0,7%	44	0,4%
Нурлат	33,153	33	0,5%	24	0,2%
Заинск	41,303	29	0,4%	19	0,2%
Прочие насел. пункты		345	5,2%	216	2,1%
		<b>6 657</b>	<b>100,0%</b>	<b>10 074</b>	<b>100,0%</b>

Как видно из таблицы 1, наиболее развитым является рынок недвижимости г.Казань. 61,3% от общего числа объявлений по продаже, 63,6% от общего числе объявлений по аренде объектов недвижимости приходится на столицу Татарстана. Соответственно, выборка объектов недвижимости, отвечающих критериям исследования, для г.Казань наиболее полная.

Как известно из теории статистики, выборка является достаточной, если число наблюдений составляет 30-35. Данному условию удовлетворяют только выборочные совокупности для г.Казань и то не для всех сегментов рынка недвижимости (см. табл.2)

Таблица 2

**Объем выборочной совокупности<sup>1</sup>**

по состоянию 23.03.2015

Населенный пункт	Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения	Торгово-офисные помещения (встроенные)		Офисные помещения (встроенные) в административных (офисных) зданиях	Производственно-складские здания (базы, склады, боксы)	Общий объем выборки по всем сегментам	Общее число объявлений о продаже на сайте	Процент объектов, отобранных в выборку
		в нежилых зданиях (отд.стоящ. и пристроенные)	стрит-ритейл					
г.Казань	27	54	128	30	23	262	4 082	6,4%
г.Альметьевск	-	-	24	-	-	24	349	6,9%
г.Набережные Челны	7	5	15	5	14	46	888	5,2%
г.Нижнекамск	3	2	12	-	4	21	326	6,4%
г.Зеленодольск, г.Бугульма, г.Лениногорск, г.Елабуга, г.Чистополь (60-100 тыс. жителей)	9	3	15	-	4	31	561	5,5%
г.Зайнск, г.Азнакаево, г.Нурлат, г.Бавлы, г.Менделеевск, г.Буинск, г.Агрыз, г.Арск, пгт.Кукмор, г.Мензелинск, г.Мамадыш, пгт.Болгар и проч. (менее 60 тыс. жителей)	7	3	-	3	5	18	451	4,0%

<sup>1</sup> **выборочная совокупность** — часть генеральной совокупности элементов, которая охватывается наблюдением

Судя по данным из таблицы 2 можно сделать выводы:

- 1) **г. Казань.** Проанализированы все сегменты рынка недвижимости. Объем выборочной совокупности по каждому из сегментов в целом является достаточным
- 2) **г. Альметьевск.** Данные для анализа имеются только для сегмента рынка «стрит-ритейл». Для остальных сегментов ставка капитализации рассчитана с использованием премии на месторасположение<sup>2</sup> к городу Казани
- 3) **г. Набережные Челны, г. Нижнекамск.** Произведен анализ всех сегментов рынка, но стоит отметить, что объемы выборок незначительны - составляют 5-15 наблюдений. Ставки капитализации для г.Набережные Челны и г. Нижнекамск сопоставимы (за исключением объектов «стрит-ритейл»)
- 4) **Города Зеленодольск, Бугульма, Лениногорск, Елабуга, Чистополь (численностью населения 60-100 тыс.жителей).** Проанализированы с использованием маленьких выборок 2 сегмента – отдельно-стоящие торгово-офисные здания и объекты «стрит-ритейл». По другим сегментам данных недостаточно.
- 5) **Города Зайнск, Азнакаево, Нурлат, Бавлы, Менделеевск, Буинск, Агрыз, Арск, Кукмор и проч. (численностью населения менее 60 тыс.жителей).** Проанализирован сегмент рынка отдельно стоящих торгово-офисных зданий (7 наблюдений). Как правило, в малых городах продаются небольшие магазинчики сельского типа (бывшие райпо) или торговые павильоны.

<sup>2</sup> премия на месторасположение рассчитана как разница между ставками капитализации объектов «стрит-ритейл» в рассматриваемом населенном пункте и г.Казани

## II этап. Обработка данных

Методология обработки и представления данных достаточно подробно описана в предисловии к «Справочнику оценщика недвижимости» 2-е издание (под редакцией Лейфер Л.А.). <http://www.pcfko.ru/spravochnik2.pdf>

Отметим основные моменты.

1) Характеристики приведены с привязкой к конкретному городу (группе городов). Отдельно рассмотрены ставки капитализации в г. Казань, г. Альметьевск, г. Набережные Челны, г. Нижнекамск, группа городов численностью 60-100 тыс. жителей (г. Зеленодольск, г. Бугульма, г. Лениногорск, г. Елабуга, г. Чистополь); группа населенных пунктов численностью менее 60 тыс. жителей (г. Заинск, г. Азнакаево, г. Нурлат, г. Бавлы, г. Менделеевск, г. Буинск, г. Агрыз, г. Арск, пгт. Кукмор, г. Мензелинск, г. Мамадыш, пгт. Болгар и проч.).

2) Ставки капитализации рассчитаны как среднее значение всех данных, сгруппированных по сегментам

3) Ставка капитализации рассчитывается как отношение ЧОД (чистого операционного дохода от объекта) к цене его продажи. Ключевым допущением при определении величины ЧОД является то, что суммарно процент недозагрузки площадей и операционных расходов составляют 30% от ПВД<sup>3</sup> (валового дохода от аренды). Очевидно что в условиях кризиса растет процент вакансий помещений и доля операционных расходов в выручке. Поэтому рассчитанные значения ставок капитализации (доходность объектов) могут изменяться в меньшую сторону, если пересматривать показатели среднерыночной недозагрузки и доли операционных расходов.

4) Исследуемый параметр «ставка капитализации» в исследовании представлен в виде таблиц, содержащих точечные и интервальные значения, а также в виде гистограмм, показывающих, как распределены эти значения внутри обозначенных интервалов.

В таблицах данного исследования приводятся расширенные интервалы значений показателя ставки капитализации.

**Расширенный интервал** - интервал, в котором с высокой вероятностью (75 и более процентов) находится значение соответствующей характеристики

**Вероятность** - процент наблюдений, которые входят в расширенный интервал

Данные приводятся в виде таблиц:

г. Казань	Среднее	Расширенный интервал		Объем выборки	Количество наблюдений в расширенном интервале	Вероятность
Ставки капитализации торгово-офисных помещений (встроенных) на 1-м и цокольном этаже жилых зданий ("стрит-ритейл")	7,7%	5,0%	10,9%	128	118	92%

Таблицу можно интерпретировать так: в 92% наблюдениях рассчитанные значения ставок капитализации составляют 5,0% - 10,9%.

**Гистограмма** представляет собой столбиковый график, построенный по полученным за определенный период данным, которые разбиваются на несколько интервалов. Число данных, попадающих в каждый из интервалов (частота) выражается высотой столбика.

<sup>3</sup> «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2012. Авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. ISBN 978-5-901956-56-4

Для построения гистограммы по данным вариационного ряда с равными интервалами, на оси абсцисс откладывают значения аргумента, а на оси ординат - значения частот. Далее строят прямоугольники, основаниями которых служат отрезки оси абсцисс, длины которых равны длинам интервалов, а высотами - отрезки, длины которых пропорциональны частотам соответствующих интервалов. Гистограмма дает наглядное изображение того, с какой частотой повторяется то или иное значение или группа значений. Таким образом, при вычерчивании гистограммы совокупность прямоугольников располагают на горизонтальной оси. Основаниями прямоугольников являются интервалы, на которые разбивается ряд значений, а ординатами - относительные частоты, характеризующие число значений, попавших в каждый интервал. В результате получают ступенчатую фигуру в виде сдвинутых друг к другу прямоугольников, площади которых пропорциональны частотам. Гистограмма наглядно показывает величину и характер разброса исследуемой характеристики. Основываясь на гистограммах, оценщик может более аргументировано делать свой выбор.

Построение гистограмм имеет смысл только, если имеется достаточно много данных. Гистограммы строятся для тех сегментов рынка недвижимости, для которых число наблюдений составляет **20 и более** (г. Казань - все сегменты; г. Альметьевск – сегмент «стрит-ритейл»).



## 4) СЕГМЕНТЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.1. ВСТРОЕННЫЕ И ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫЕ ТОРГОВО-ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА 1-ОМ И ЦОКОЛЬНОМ ЭТАЖЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ (СТРИТ-РИТЕЙЛ)

Понятие «street retail» (стрит-ритейл) включает в себя объекты недвижимости торгового и офисного назначения, которые располагаются на 1-ом и цокольном этаже жилых зданий, имеют отдельный вход, как правило, со стороны оживленной улицы (красная линия). Функциональная направленность коммерческих площадей формата «стрит-ритейл» во многом определяется их месторасположением.

В данном исследовании в группу «стрит-ритейл» были включены следующие типы недвижимости:

1. Встроенные торгово-офисные помещения, размещенные в бывшем жилом фонде на 1-ом и цокольном этажах, после перевода в нежилые помещения.



Рис. Встроенное помещение на 1-ом этаже жилого дома (бывший жилой фонд)

2. Встроенные и встроенно-пристроенные помещения на 1-ом, 2-ом и цокольном этаже жилых домов (жилых комплексов), которые изначально застройщиком проектировались под коммерческое использование. Как правило, площади и планировка таких помещений позволяют осуществлять различные виды деятельности, соответственно, данные объекты часто выделяют в категорию «помещения свободного назначения».



Рис. Встроенные помещения на 1-м и 2-м этажах, спроектированные в качестве нежилых помещений

3. Встроенно-пристроенные помещения<sup>4</sup>, расположенные в 1-этажных пристроях к жилым домам. Помещения в пристроенных зданиях<sup>5</sup>, расположенных на обособленном земельном участке, отнесены в другую категорию - «встроенные помещения в ТЦ, ТД, ТК»



Рис. Встроенно-пристроенное торговое помещение

Рассмотрим подробнее 1-й тип объектов «стрит-ритейл».

Для того чтобы **купить квартиру на первом этаже** и переоформить ее (вывести из числа жилого фонда) потребуется немало усилий, времени и средств. Перевод жилого помещения в нежилое помещение регламентируется Жилищным кодексом РФ (ст. 22-24), строительными нормами и правилами (в частности, СНиП 2.08.01-89).

Отличительные особенности нежилых помещений «стрит-ритейл»:

**1) Нежилое помещение в многоквартирном доме должно иметь отдельный выход.**

Согласно ст.22, п.2 ЖК РФ «Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению».

**2) Этаж размещения**

Нежилое помещение может располагаться **на первом этаже здания** или на более высоком этаже, но тогда все находящиеся под ним площади также должны иметь статус нежилых (см. ст. 22, п.3 ЖК РФ)

**3) При использовании помещения** после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах. Рассмотрим отдельные положения:

<sup>4</sup> Встроенно-пристроенное нежилое помещение - помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. со стороны продольного фасада и не более чем на 6 м — со стороны торцов (при устройстве крытых загрузочных помещений); (Источник: СП 31-107-2004. Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий")

<sup>5</sup> пристроенный магазин — это магазин, ограждающая стена (или стены) которого являются общими или смежными со стенами жилого здания

### **3.1.) Требования противопожарной безопасности**

- Во встроенных в жилые дома предприятиях общественного питания, торговли, бытового обслуживания установка газового оборудования не допускается (см пункт 3.13 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания»).
- Нежилое помещение должно быть оборудовано охранно-пожарной сигнализацией и установками пожаротушения

### **3.2.) Требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах**

Согласно 1.36 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», в первом, втором и цокольном этажах жилых зданий допускается размещать помещения для магазинов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделений связи общей площадью не более 700 м<sup>2</sup>, сбербанков, магазинов и киосков союзпечати, женских консультаций, раздаточных пунктов молочных кухонь, юридических консультаций и нотариальных контор, загсов, филиалов библиотек, выставочных залов, контор жилищно-эксплуатационных организаций, для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 м<sup>2</sup>, культурно-массовой работы с населением, а также помещения для групп кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольного этажа)

## **4.2. ВСТРОЕННЫЕ ТОРГОВО-ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ОТДЕЛЬНО-СТОЯЩИХ И ПРИСТРОЕННЫХ ЗДАНИЯХ ТЦ, ТОЦ, ТД И ПРОЧ.**

По размеру торговой площади и товарно-ассортиментному профилю предприятия розничной торговли подразделяют на различные типы.

**Торговый центр (торгово-развлекательный комплекс)** представляет собой совокупность торговых предприятий и/или предприятий по оказанию услуг, реализующих универсальный ассортимент товаров и услуг, расположенных на определенной территории, спланированных, построенных и управляемых как единое целое и предоставляющих в границах своей территории стоянку для автомашин.



**Рис. Торговый центр**



**Рис. Торгово-офисный центр** (1-й этаж используется под объекты свободного назначения, 2-й этаж и выше - офисы)

**Торговый дом** — многопрофильное торговое предприятие, интегрированное в производственную, финансовую и внешнеэкономическую сферы.



**Рис. Торговый дом**

**Универсам (супермаркет)** — магазин самообслуживания с универсальным ассортиментом продовольственных товаров и ограниченным ассортиментом непродовольственных (сопутствующих) товаров повседневного спроса. К типу предприятий розничной торговли можно отнести, например, универсальные магазины, такие как универмаг (со стандартной торговой площадью 3,5 тыс. м<sup>2</sup> или универсам (со стандартной торговой площадью 1,2 тыс. м<sup>2</sup>).



**Рис. Супермаркет**

**Универмаг** — магазин с универсальным ассортиментом непродовольственных товаров и отделом продовольственных (сопутствующих) товаров.



**Рис. Универмаг**

**«Мини-маркет»** — магазин с узким или ограниченным ассортиментом продовольственных товаров с площадью торгового зала не более 50 м<sup>2</sup>.



**Рис. Мини-маркет**

**Магазины со смешанным ассортиментом товаров**, торгующие продовольственными и непродовольственными товарами повседневного спроса. К предприятиям данного вида можно отнести магазины, реализующие товары в сельской местности, небольших городах и поселках.



Рис. Сельский магазин

#### ***4.3. ВСТРОЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В АДМИНИСТРАТИВНЫХ (ОФИСНЫХ) ЗДАНИЯХ***

Административные здания – данный вид недвижимости представляет собой объекты, расположенные в нежилых зданиях, различных по своему назначению: бывшие учреждения здравоохранения, образования, культуры и т.д. корпуса различных заводов и фабрик, перепрофилированные под торговую, либо офисную деятельность, а также здания свободного назначения. Ниже приведены примеры подобной недвижимости:



Рис. Офисный центр



**Рис. Торгово-офисный центр (офисы на 2-ом и выше этажах)**



**Рис. Офисы в здании детского сада**

Помещения на 1-м этаже административных (офисных) зданий, используемые в качестве предприятий торговли и имеющие выход на красную линию, отнесены к другой категории (см. предыдущий раздел).

В качестве офисов рассматриваются помещения на 2-ом и выше этажах с офисной коридорной планировкой.

#### **4.4. ОТДЕЛЬНО-СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ ТОРГОВО-ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Отдельно-стоящий магазин по своим характеристикам наиболее эффективен при организации на месте всех процессов связанных с продажей товаров, обслуживанием покупателей и обработкой товарных потоков.

Отдельно-стоящие объекты торгово-офисной недвижимости реализуются вместе с занимаемыми ими земельными участками. При наличии свободной территории ее можно использовать для организации парковки, для размещения рекламных конструкций и для других коммерческих целей. Таким образом, наличие свободного земельного участка - несомненный плюс для объекта торгово-офисной недвижимости.

Ставки капитализации (ставки доходности) при сдаче в аренду отдельно-стоящих зданий выше, чем ставки для встроенных помещений (связано это с тем, что земельный участок, как часть единого объекта недвижимости, также генерирует денежные потоки).

#### **4.5. ОТДЕЛЬНО-СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

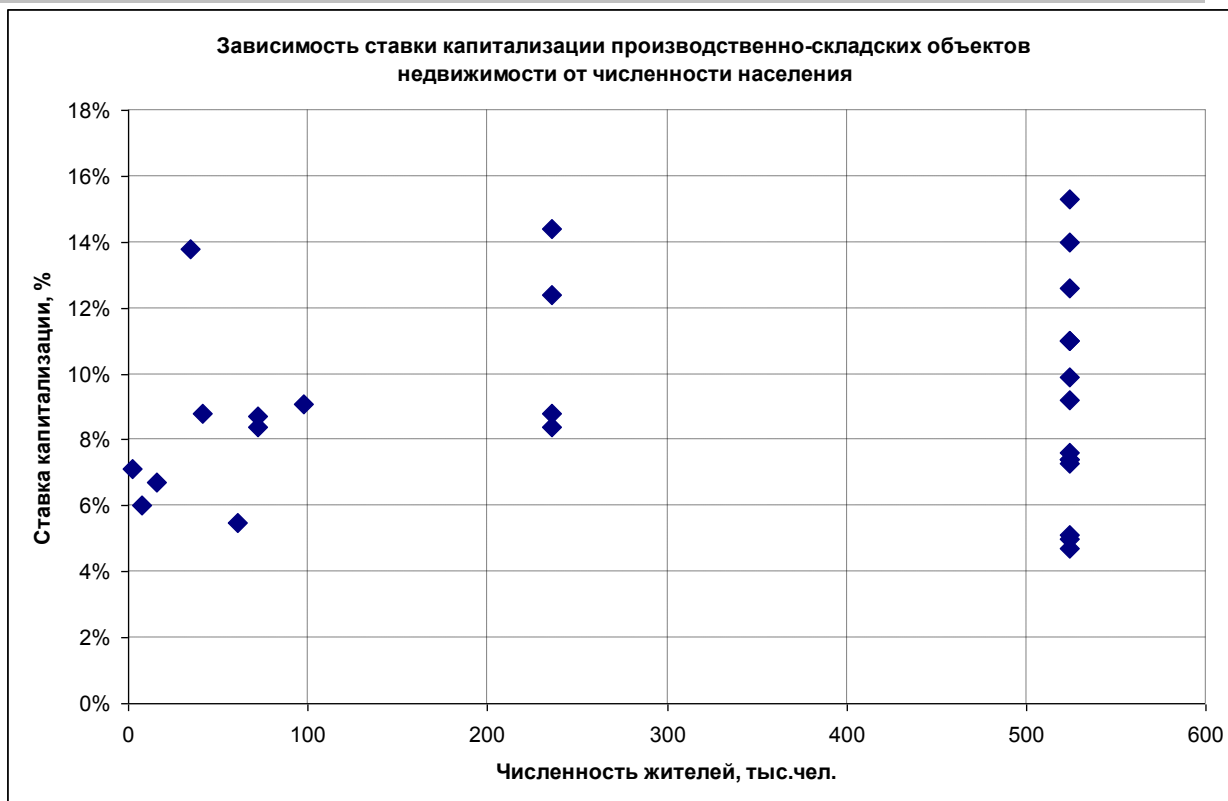
В данном разделе проанализированы ставки капитализации для объектов производственно-складской недвижимости, а именно:

1. **Производственные базы** – включают в себя производственно-складские корпуса и административно-бытовые корпуса, здания и сооружения вспомогательного назначения (трансформаторные подстанции, гаражное хозяйство и т.п.)
2. **Складские комплексы** (отличительные особенности – наличие рампы или дебаркадера, ж/д ветки, кранового оборудования), торговые склады
3. **Боксы, гаражи, мастерские**
4. **Быстровозводимые здания** из сэндвич-панелей
5. **Ангары** шатрового и арочного типа
6. **Сельхозпостройки** (коровники, свинарники, овощехранилища), используемые под холодные склады

Как показал проведенный анализ (см. Приложение №1.5), ставки капитализации для производственно-складской недвижимости в г. Казань находятся в диапазоне 4,8%-9,0%; в г. Набережные Челны – 4,7%-15,3%.

Диапазоны ставок капитализации для производственно-складских объектов в прочих населенных пунктах Республики Татарстан (кроме г.Казань и г.Набережные Челны) составляет 5,5%-14,4%. Т.е. диапазон ставок капитализации для прочих населенных пунктов совпадает с диапазоном для г. Набережные Челны (см. рис.).





**Рис. Зависимость ставок капитализации производственно-складской недвижимости от численности населенного пункта**

Таким образом, анализируются 2 группы объектов производственно-складской недвижимости:

1. г. Казань
2. г. Набережные Челны и все остальные населенные пункты Республики Татарстан

## 5) ИТОГОВЫЕ СВОДНЫЕ ТАБЛИЦЫ И ГИСТОГРАММЫ. ВЫВОДЫ ПО ИССЛЕДОВАНИЮ

### 5.1. Валовые рентные мультипликаторы (сводная таблица)

Таблица 3

Сводная таблица значений валовых рентных мультипликаторов

Населенный пункт	Отдельно-стоящие здания торгового-офисного назначения	Встроенные торгово-офисные помещения		Встроенные офисные помещения в административных (офисных) зданиях	Производственно-складские здания (базы, склады, боксы)
		в нежилых зданиях ТЦ, ТОЦ, ТД и проч.	в жилых зданиях (стрит-ритейл)		
г.Казань	7,9	8,5	9,6	10,3	15,4
г.Альметьевск	-	-	9,2	-	8,4
г.Набережные Челны	7,4	7,5	9,4	9,6	8,4
г.Нижнекамск	7,4	7,5	7,6	-	8,4
г.Зеленодольск, г.Бугульма, г.Лениногорск, г.Елабуга, г.Чистополь (60-100 тыс. жителей)	7,2	-	9,1* 9,6**	-	8,4
г.Заинск, г.Азнакаево, г.Нурлат, г.Бавлы, г.Менделеевск, г.Буинск, г.Агрыз, г.Арск, пгт.Кукмор, г.Мензелинск, г.Мамадыш, пгт.Болгар и проч. (менее 60 тыс. жителей)	5,1	-	-	-	8,4

\* г.Зеленодольск

\*\* г. Бугульма, г.Лениногорск

Самая быстрая окупаемость<sup>6</sup> достигается при покупке небольших по площади отдельно-стоящих магазинов (торговых павильонов) в малых населенных пунктах Республики Татарстан (валовая окупаемость в среднем 5,1 лет).

Самые длительные сроки окупаемости характерны при покупке производственно-складских площадей в городе Казани (валовая окупаемость в среднем 15,4 лет).

Сроки окупаемости для отдельно-стоящих зданий торгового-офисного назначения в городах свыше 60 тыс. жителей составляют в среднем 7,2-7,9 лет.

Чуть ниже сроки окупаемости для встроенных помещений в нежилых зданиях ТЦ, ТД – 7,5-8,5 лет.

Самые длительные сроки окупаемости в сегменте торгово-офисной недвижимости характерны для объектов формата «стрит-ритейл» и встроенных офисных помещений в административных зданиях. Для большинства населенных пунктов (кроме г. Нижнекамск) средние значения составляют 9,1-10,3 лет.

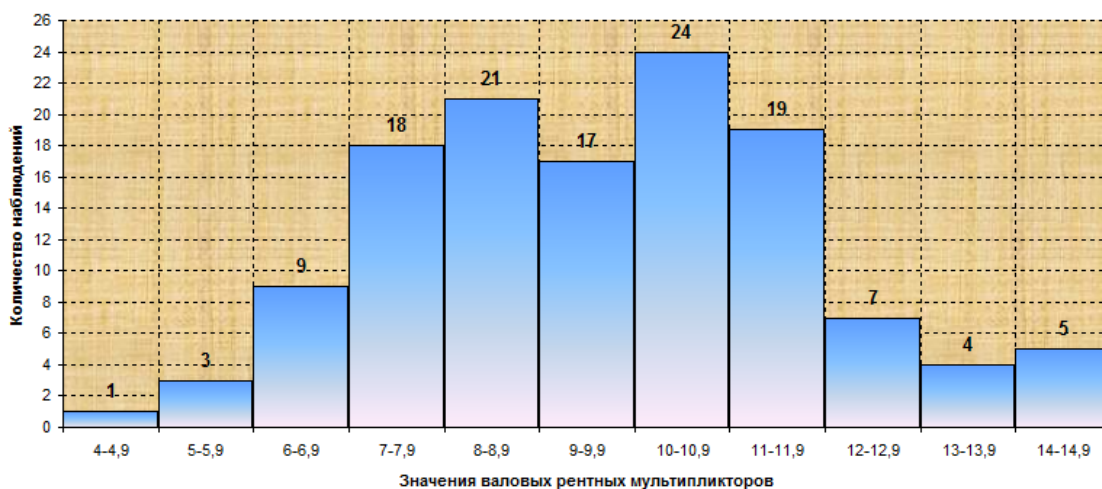
Средний срок окупаемости для производственно-складских объектов недвижимости в Республике Татарстан (за исключением г. Казань) составляет 8,4 лет.

Расчетный файл можно скачать по ссылке [http://consalt.ucoz.com/raschetnyj\\_fajl.xls](http://consalt.ucoz.com/raschetnyj_fajl.xls)

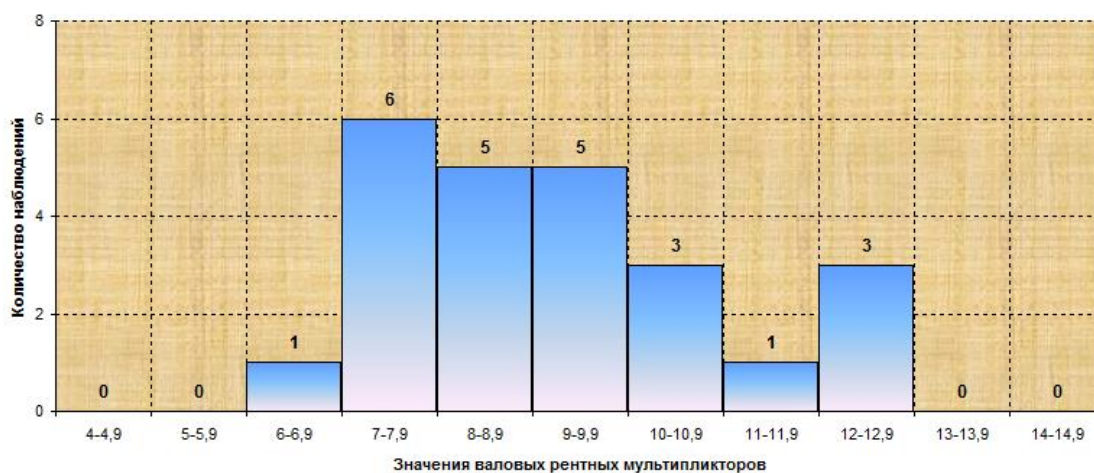
<sup>6</sup> под сроком окупаемости здесь подразумевается значение валового рентного мультипликатора

## 5.2. Валовые рентные мультипликаторы (гистограммы)

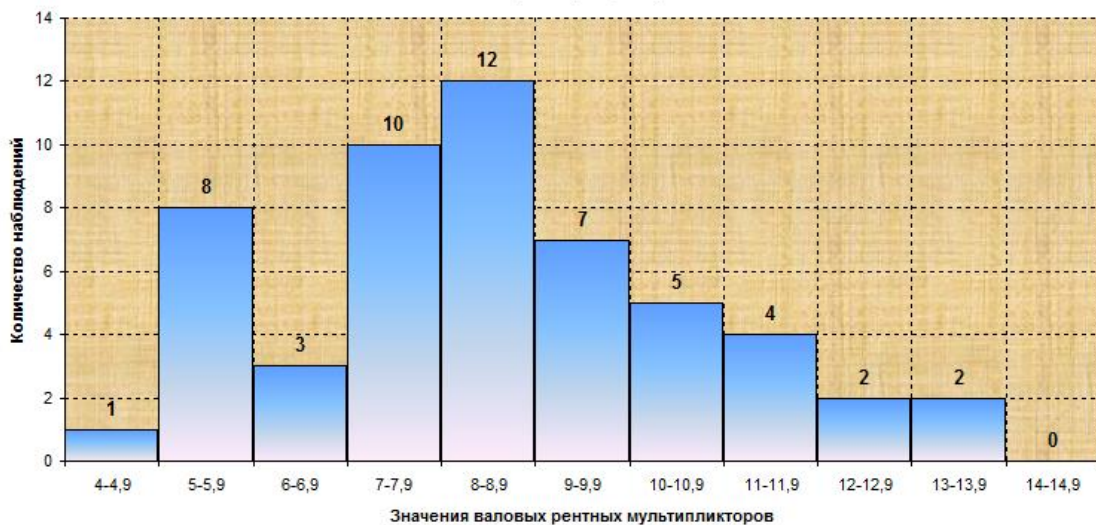
**г. Казань.** Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл» (1-й этаж, цоколь)



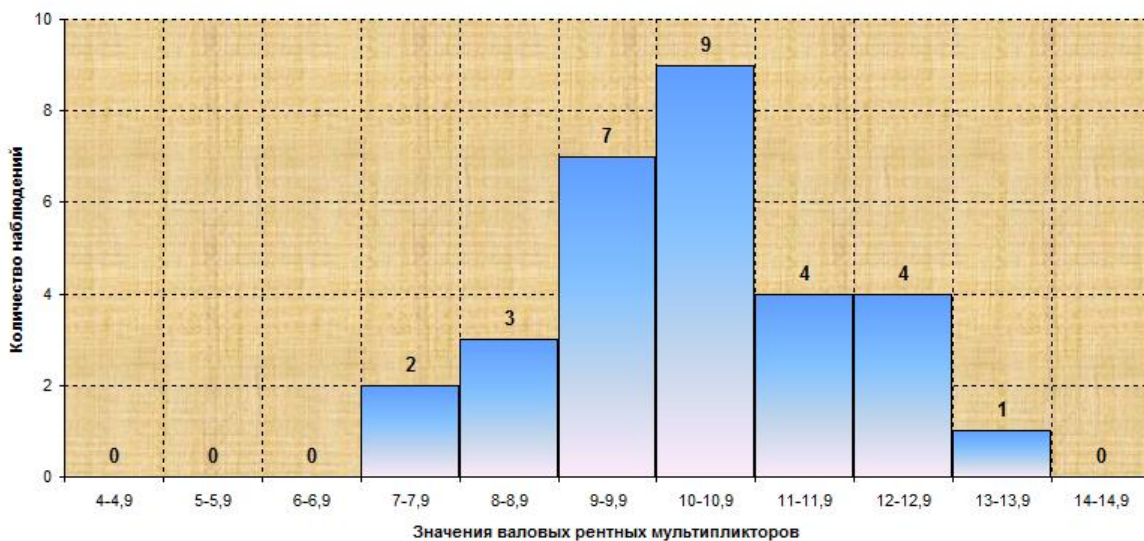
**г. Альметьевск.** Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл» (1-й этаж, цоколь)



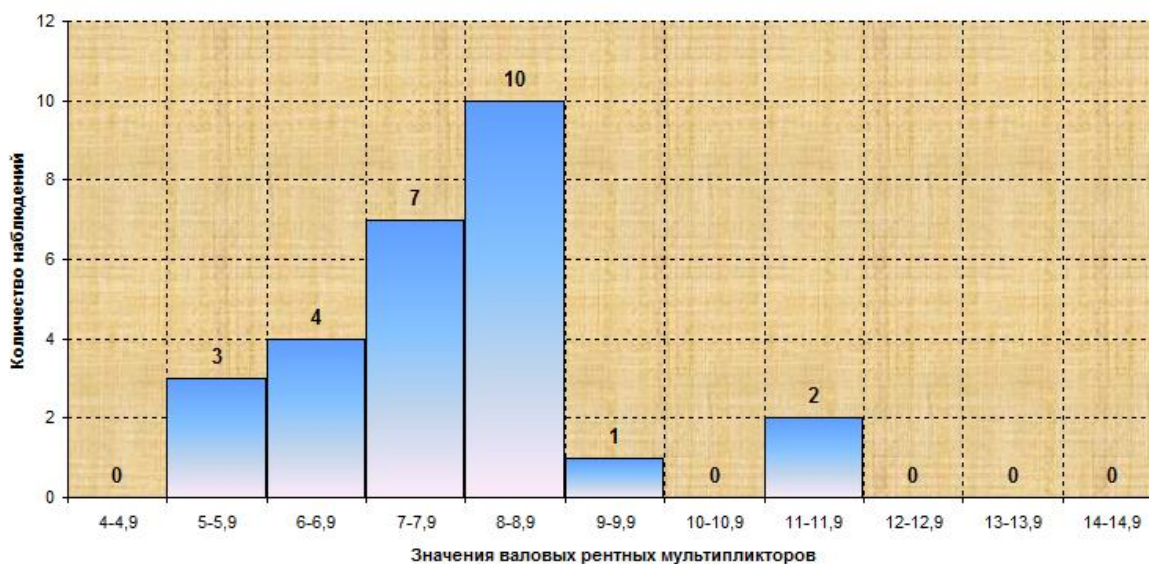
**г. Казань.** Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.



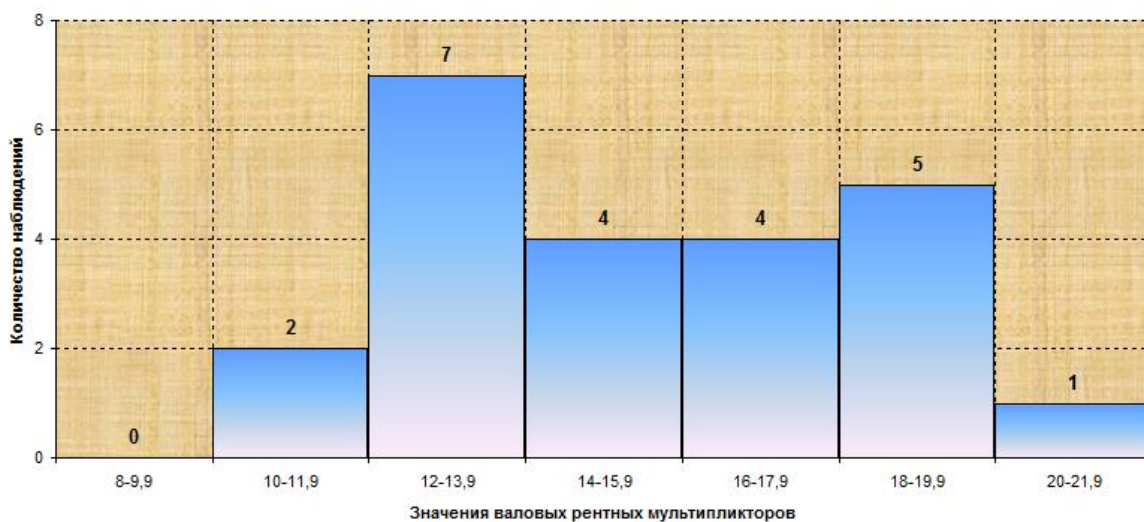
г. Казань. Встроенные офисные помещения в административных (офисных) зданиях



г. Казань. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения



г. Казань. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения





### 5.3. Ставки капитализации (таблицы)

Таблица 4

#### Сводная таблица значений ставок капитализации объектов недвижимости

при допущении что  $H3+OP$  составляют 30% от ПВД

Населенный пункт	Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения	Встроенные торгово-офисные помещения		Встроенные офисные помещения	Производственно-складские здания (базы, склады, боксы)
		в нежилых зданиях ТЦ, ТОЦ, ТД и проч.	в жилых зданиях (стрит-ритейл)	в административных (офисных) зданиях	
г.Казань	9,1%	8,8%	7,7%	7,0%	6,7%
г.Альметьевск	9,3%	9,0%	7,9%	7,2%	9,1%
г.Набережные Челны	9,7%	9,4%	7,9%	7,5%	9,1%
г.Нижнекамск	9,7%	9,4%	9,6%	7,5%	9,1%
г.Зеленодольск, г.Бугульма, г.Лениногорск, г.Елабуга, г.Чистополь (60-100 тыс. жителей)	10,4%	10,1%	7,4% *	-	9,1%
			8,1% **		
г.Зайнск, г.Азнакаево, г.Нурлат, г.Бавлы, г.Менделеевск, г.Буинск, г.Агрыз, г.Арск, пгт.Кукмор, г.Мензелинск, г.Мамадыш, пгт.Болгар и проч. (менее 60 тыс. жителей)	14,5%	-	-	-	9,1%

\* г. Бугульма, г. Лениногорск

\*\* г.Зеленодольск

Далее приведем таблицы ставок капитализации (с указанием расширенных интервалов) для самых крупных городов Республики Татарстан (г. Казань, г. Набережные Челны).

Таблица 5

**Ставки капитализации для г. Казань**

*при допущении что НЗ+ОР составляют 30% от ПВД*

г. Казань	Среднее	Расширенный интервал		Объем выборки	Количество значений в расширенном интервале	Вероятность
Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения	9,1%	7,0%	10,9%	27	21	78%
Торгово-офисные помещения (встроенные) в нежилых зданиях (ТЦ, ТОЦ, ТД и проч.)	8,8%	5,0%	9,9%	54	42	78%
Торгово-офисные помещения (встроенные) на 1-м и цокольном этаже жилых зданий ("стрит-ритейл")	7,7%	5,0%	10,9%	128	117	91%
Офисные помещения (встроенные) в административных (офисных) зданиях	7,0%	5,0%	9,9%	30	30	100%
Производственно-складские здания и помещения (базы, склады, боксы)	6,7%	7,0%	10,9%	27	21	78%

Таблица 6

**Ставки капитализации для г. Набережные Челны**

*при допущении что НЗ+ОР составляют 30% от ПВД*

г. Набережные Челны	Среднее	Расширенный интервал		Объем выборки	Количество значений в расширенном интервале	Вероятность
Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения	9,7%	8,0%	11,9%	10	10	100%
Торгово-офисные помещения (встроенные) в нежилых зданиях (ТЦ, ТОЦ, ТД и проч.)	9,4%	8,0%	10,9%	7	7	100%
Торгово-офисные помещения (встроенные) на 1-м и цокольном этаже жилых зданий ("стрит-ритейл")	7,9%	5,0%	11,9%	15	15	100%
Офисные помещения (встроенные) в административных (офисных) зданиях	7,5%	6,0%	9,9%	5	5	100%
Производственно-складские здания и помещения (базы, склады, боксы)	9,1%	7,0%	10,9%	27	21	78%

Расчет ставок капитализации для объектов недвижимости зависит от исходной предпосылки о величине процента потерь от недозагрузки помещений (НЗ) и операционных расходов (ОР) в составе ПВД. Чем выше процент НЗ+ОР, тем ниже расчетное значение ставки капитализации объекта недвижимости.

Поскольку при оценке конкретного объекта недвижимости, возможны различные значения процента НЗ+ОР в составе ПВД, приведем таблицы ставок капитализации с градацией по значениям НЗ+ОР.

**Файл для расчета ставок капитализации для каждого конкретного значения % НЗ+ОР можно скачать по ссылке [http://consalt.ucoz.com/raschetnyj\\_fajl.xls](http://consalt.ucoz.com/raschetnyj_fajl.xls). В данном расчетном файле при подстановке значения процента НЗ+ОР автоматически пересчитываются ставки капитализации и строятся гистограммы.**

Таблица 7-1. Ставки капитализации

% НЗ + ОР	стриг ритейл					
	г. Казань	г. Альметьевск	г. Наб. Челны	г. Нижнекамск	г. Зеленодольск	г. Бугульма, г. Лениногорск
10%	9,9%	10,1%	10,2%	12,3%	10,4%	9,6%
15%	9,4%	9,5%	9,6%	11,7%	9,8%	9,1%
20%	8,8%	9,0%	9,1%	11,0%	9,2%	8,5%
25%	8,3%	8,4%	8,5%	10,3%	8,7%	8,0%
30%	7,7%	7,9%	7,9%	9,6%	8,1%	7,4%
35%	7,2%	7,3%	7,4%	8,9%	7,5%	6,9%
40%	6,6%	6,8%	6,8%	8,2%	6,9%	6,4%
45%	6,1%	6,2%	6,2%	7,5%	6,3%	5,9%
50%	5,5%	5,6%	5,7%	6,9%	5,8%	5,3%

Таблица 7-2. Ставки капитализации

% НЗ + ОР	встроенные торгово-офисные помещения в нежилых зданиях ТЦ, ТОЦ, ТД и проч.			
	г. Казань	г. Альметьевск	г. Наб. Челны, г. Нижнекамск	г. Зеленодольск, г. Бугульма, г. Лениногорск, г. Елабуга, г. Чистополь (60-100 тыс. чел.)
10%	11,3%	11,5%	12,1%	13,0%
15%	10,7%	10,8%	11,4%	12,3%
20%	10,0%	10,2%	10,8%	11,5%
25%	9,4%	9,5%	10,1%	10,8%
30%	8,8%	9,0%	9,4%	10,1%
35%	8,1%	8,2%	8,7%	9,3%
40%	7,5%	7,7%	8,1%	8,6%
45%	6,9%	7,0%	7,4%	7,9%
50%	6,3%	6,4%	6,7%	7,1%

Таблица 7-3. Ставки капитализации

% НЗ + ОР	встроенные офисные помещения в административных (офисных) зданиях		
	г. Казань	г. Альметьевск	г. Наб. Челны, г. Нижнекамск
10%	9,0%	9,2%	9,6%
15%	8,5%	8,6%	9,1%
20%	8,0%	8,2%	8,6%
25%	7,5%	7,6%	8,0%
30%	7,0%	7,2%	7,5%
35%	6,5%	6,6%	7,0%
40%	6,0%	6,2%	6,4%
45%	5,5%	5,6%	5,9%
50%	5,0%	5,1%	5,3%

Таблица 7-4. Ставки капитализации

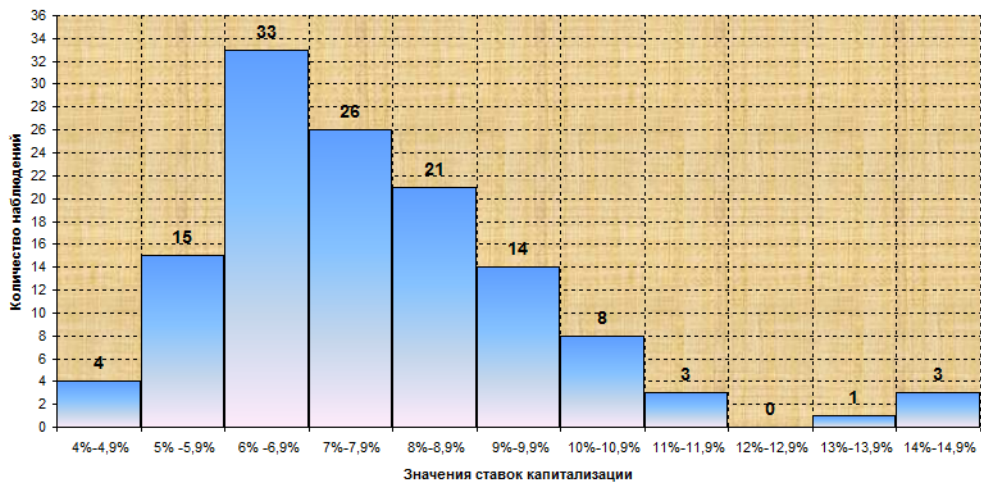
% НЗ + ОР	Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения				
	г. Казань	г. Альметьевск	г. Наб. Челны, г. Нижнекамск	г. Зеленодольск, г. Бугульма, г. Лениногорск, г. Елабуга, г. Чистополь (60-100 тыс. чел.)	г. Заинск, г. Азнакаево, г. Нурлат, г. Бавлы, г. Менделеевск и проч. (менее 60 тыс. чел.)
10%	11,7%	11,9%	12,4%	13,3%	18,6%
15%	11,1%	11,2%	11,7%	12,6%	17,6%
20%	10,4%	10,6%	11,0%	11,8%	16,5%
25%	9,8%	9,9%	10,4%	11,1%	15,5%
30%	9,1%	9,3%	9,7%	10,4%	14,5%
35%	8,5%	8,6%	9,0%	9,6%	13,4%
40%	7,8%	8,0%	8,3%	8,9%	12,4%
45%	7,2%	7,3%	7,6%	8,2%	11,4%
50%	6,5%	6,6%	6,9%	7,4%	10,3%

Таблица 7-5. Ставки капитализации

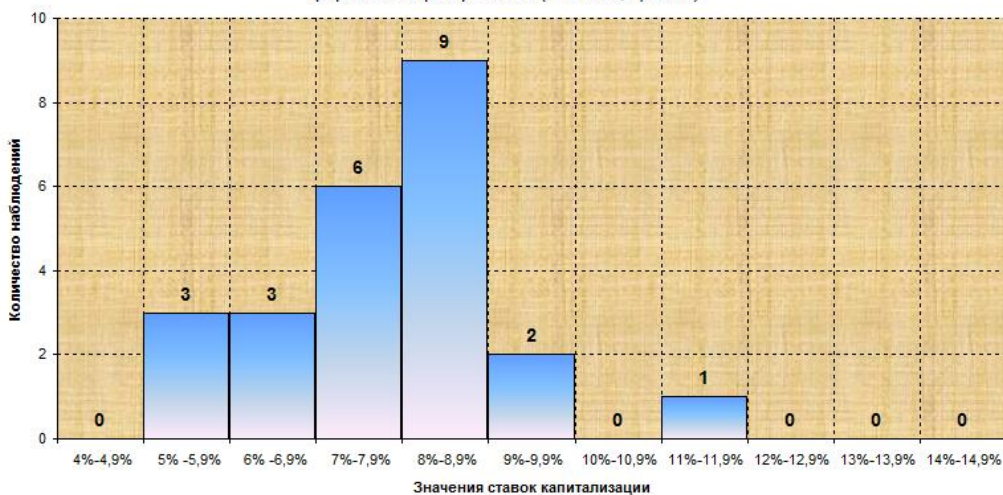
% НЗ + ОР	Производственно-складские здания (базы, склады, боксы)	
	г. Казань	Все остальные н.п. Республики Татарстан
10%	8,6%	11,7%
15%	8,1%	11,0%
20%	7,6%	10,4%
25%	7,2%	9,7%
30%	6,7%	9,1%
35%	6,2%	8,4%
40%	5,7%	7,8%
45%	5,2%	7,1%
50%	4,8%	6,5%

### 5.4. Ставки капитализации (гистограммы при допущении что НЗ+ОР составляют 30% от ПВД)

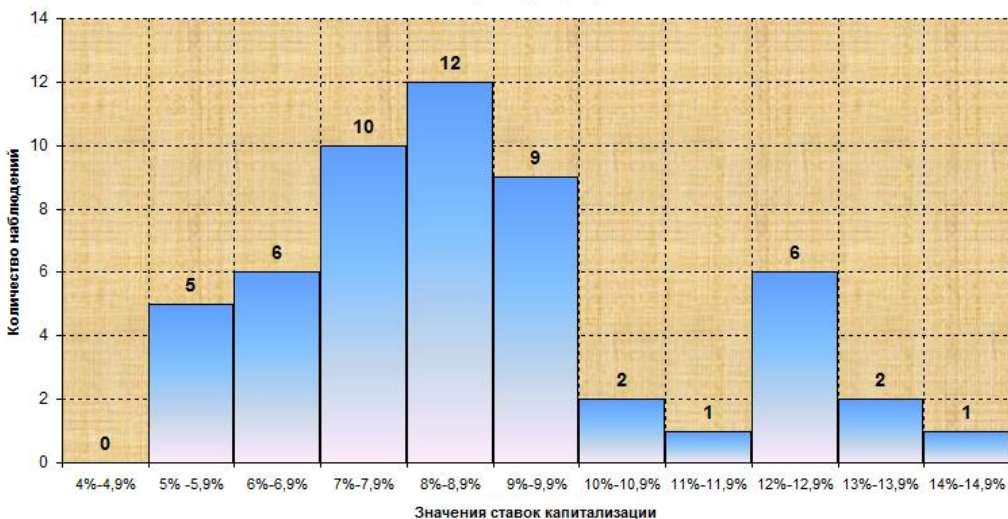
г. Казань. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл» (1 этаж, цоколь)



г. Альметьевск. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл» (1-й этаж, цоколь)

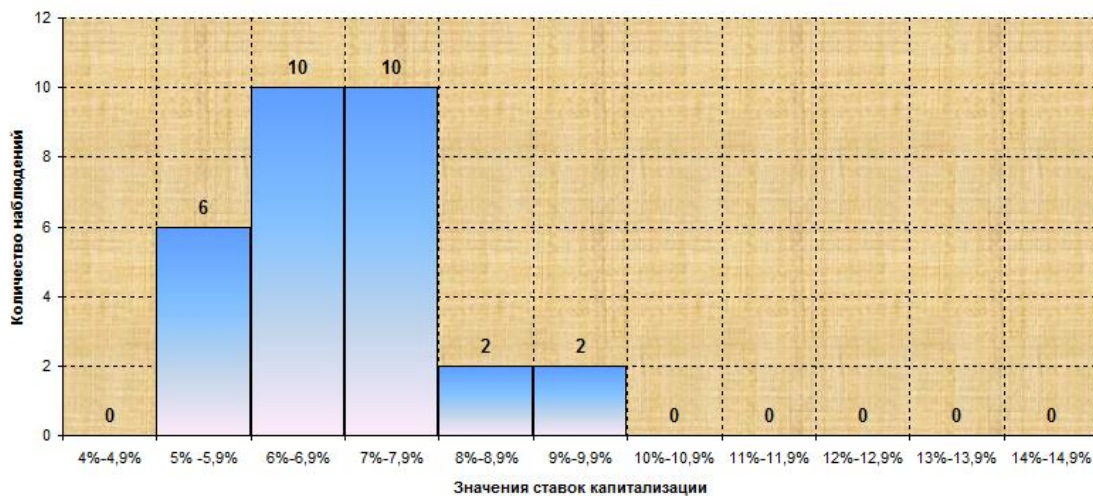


г. Казань. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.

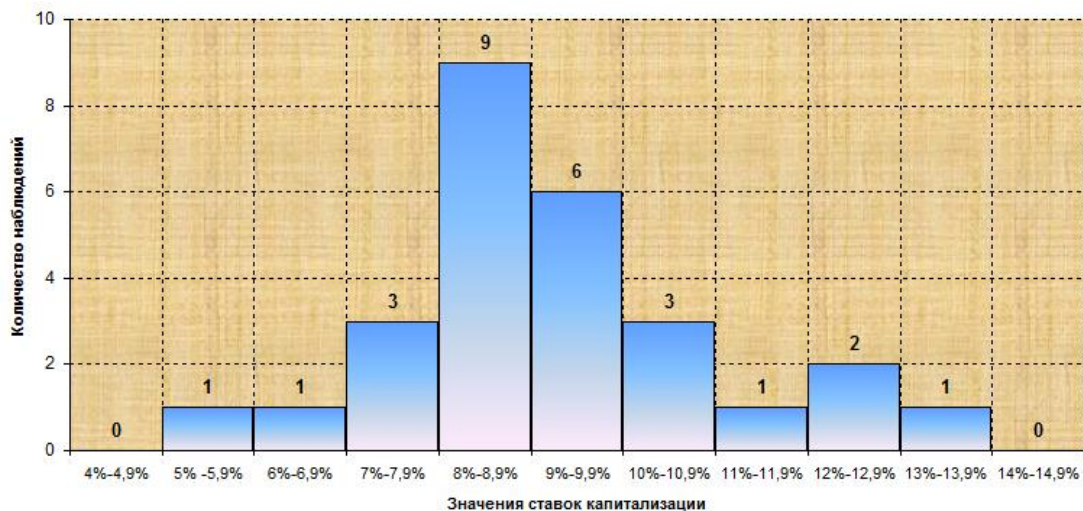




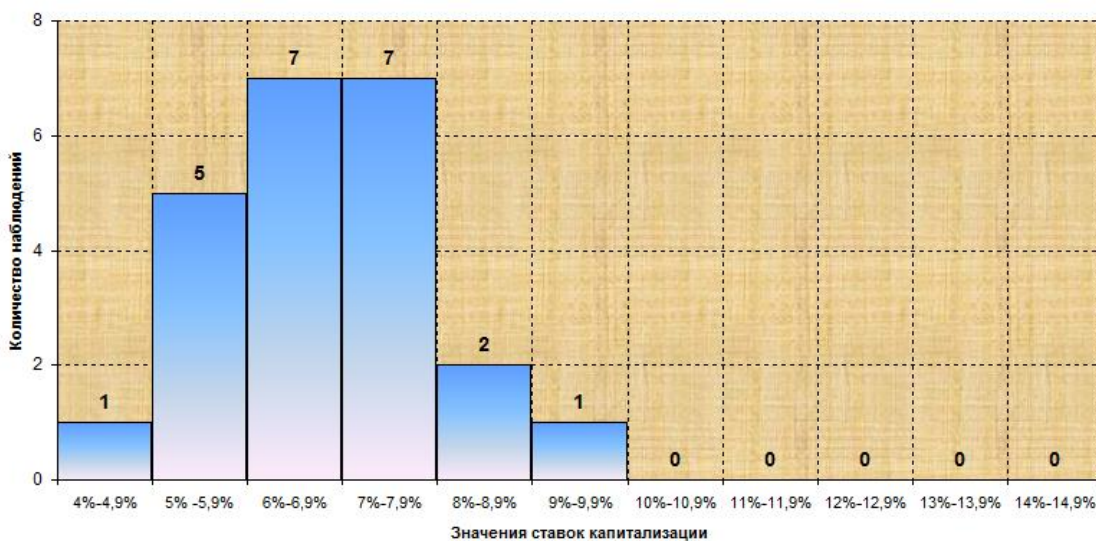
г. Казань. Встроенные офисные помещения в административных (офисных) зданиях



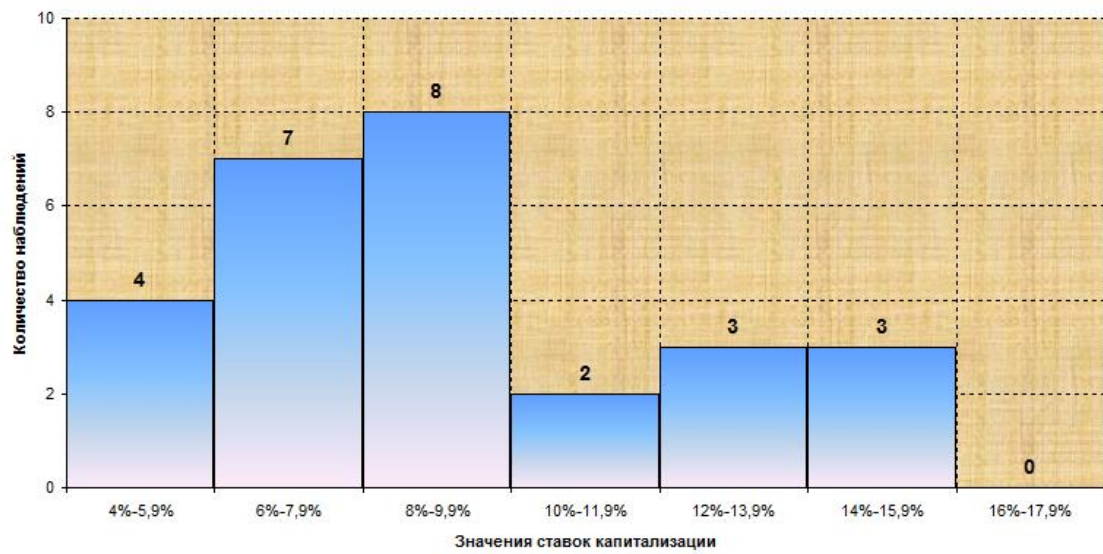
г. Казань. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения



г. Казань. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения



**Республика Татарстан (кроме г.Казань).** Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения



---

## 6) ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

---

- Лейфер Л.А. Определение мультипликаторов на основе статистических данных. Взгляд с позиций статистики. Бюро оценки LABRATE.RU, 2010  
[http://www.labrate.ru/leifer/determination\\_of\\_multipliers\\_based\\_on\\_statistical\\_data-2010.htm](http://www.labrate.ru/leifer/determination_of_multipliers_based_on_statistical_data-2010.htm)
- Лейфер Л.А. Предисловие к Справочнику оценщика недвижимости-2012 // <http://www.pcfko.ru/spravochnik2.pdf>

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Расчет ставок капитализации<sup>7</sup> и валовых рентных мультипликаторов

- 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»
- 1.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.
- 1.3. Встроенные офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных административных (офисных) зданиях
- 1.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения
- 1.5. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения

### Приложение 2. Скрин-шоты интернет-страниц с объявлениями об одновременной продаже и аренде объектов недвижимости

можно скачать по ссылке <http://dfiles.ru/files/6ebcy5r98> (размер файла 47,2 мб)

- 2.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»
- 2.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.
- 2.3. Встроенные офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных административных (офисных) зданиях
- 2.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения
- 2.5. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения

<sup>7</sup> ЧОД рассчитан при допущении, что сумма потерь от недозагрузки помещений и операционных расходов составляет 30% от ПВД

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
1	г. Казань	торговое	Четаева 33	70	1 эт	чистовая	10 000 000	142 857	1500	1 260 000	882 000	8,8%	7,9	15.01.2015
2	г. Казань	свободное назначение	Калинина 60	198	выс.цок.	черновая	8 999 000	45 449	400	950 400	665 280	7,4%	9,5	26.01.2015
3	г. Казань	свободное назначение	Мира 24	44	1 эт	чистовая	5 000 000	113 636	1136	600 000	420 000	8,4%	8,3	05.02.2015
4	г. Казань	офис	Лобачевского, 8	132	1/4 эт	чистовая	13 860 000	105 000	700	1 108 800	776 160	5,6%	12,5	11.02.2015
5	г. Казань	офис	Татарстан 52/72	160	цок	чистовая	8 000 000	50 000	350	672 000	470 400	5,9%	11,9	11.02.2015
6	г. Казань	офис	ул.Чернышевского, д33	75	2 эт	чистовая	6 600 000	88 000	700	630 000	441 000	6,7%	10,5	11.02.2015
7	г. Казань	офис	ул.Шапова,9	210	выс.цок.	чистовая	11 340 000	54 000	500	1 260 000	882 000	7,8%	9,0	11.02.2015
8	г. Казань	торговое	Лево-Булачная улица, 42/2	200	1 эт	чистовая	32 000 000	160 000	1200	2 880 000	2 016 000	6,3%	11,1	12.02.2015
9	г. Казань	свободное назначение	Проспект Победы 39	33	1 эт	чистовая	3 750 000	113 636	1061	420 000	294 000	7,8%	8,9	12.02.2015
10	г. Казань	свободное назначение	Большая красная 8,около Кремля	60	цок	черновая	3 850 000	64 167	600	432 000	302 400	7,9%	8,9	12.02.2015
11	г. Казань	свободное назначение	Ягодинская улица, 25	169,2	1 эт	черновая	12 690 000	75 000	600	1 218 240	852 768	6,7%	10,4	13.02.2015
12	г. Казань	свободное назначение	Беломорская,5	150	1 эт	чистовая	6 500 000	43 333	350	630 000	441 000	6,8%	10,3	13.02.2015
13	г. Казань	свободное назначение	Чистопольская-1	610	1 эт + цок	чистовая	67 100 000	110 000	918	6 720 000	4 704 000	7,0%	10,0	13.02.2015
14	г. Казань	свободное назначение	Авангардная, 145	55	1 эт	чистовая	7 000 000	127 273	1455	960 000	672 000	9,6%	7,3	13.02.2015
15	г. Казань	свободное назначение	ул.Даурская, д.24	116	1 эт	чистовая	8 800 000	75 862	517	720 000	504 000	5,7%	12,2	14.02.2015
16	г. Казань	офис	Латыпова, 34	100	цок	чистовая	5 000 000	50 000	340	408 000	285 600	5,7%	12,3	16.02.2015
17	г. Казань	свободное назначение	Братьев Касимовых 6	54	1 эт	чистовая	4 900 000	90 741	620	402 000	281 400	5,7%	12,2	16.02.2015
18	г. Казань	свободное назначение	ул. Побежимова,д.36	155	выс.цок.	чистовая	6 200 000	40 000	400	744 000	520 800	8,4%	8,3	16.02.2015
19	г. Казань	торговое	Сибирский Тракт,д.12а	280	1 эт	чистовая	16 800 000	60 000	1000	3 360 000	2 352 000	14,0%	5,0	16.02.2015
20	г. Казань	свободное назначение	Толбухина 13	140	1 эт	чистовая	7 800 000	55 714	643	1 080 000	756 000	9,7%	7,2	17.02.2015
21	г. Казань	офис	ул.Сибирский тракт д39	288	1 эт + подвал	чистовая	6 500 000	22 569	308	1 063 200	744 240	11,4%	6,1	17.02.2015
22	г. Казань	свободное назначение	ул.Восход,2А	150	1 эт	чистовая	12 500 000	83 333	600	1 080 000	756 000	6,0%	11,6	18.02.2015
23	г. Казань	свободное назначение	Фучика 14а	93	1 эт	чистовая	8 900 002	95 699	700	781 200	546 840	6,1%	11,4	18.02.2015
24	г. Казань	свободное назначение	Чуйкова,75	70	1 эт	чистовая	8 500 000	121 429	900	756 000	529 200	6,2%	11,2	18.02.2015
25	г. Казань	свободное назначение	Жуковского, 23	180	цок	чистовая	7 500 000	41 667	400	864 000	604 800	8,1%	8,7	18.02.2015
26	г. Казань	торговое	ул. Юлиуса Фучика, 106	37	1 эт	чистовая	4 600 000	124 324	1216	540 000	378 000	8,2%	8,5	18.02.2015
27	г. Казань	свободное назначение	ул.Сибирский Тракт, 12а	566	1 эт	чистовая	28 300 000	50 000	516	3 504 000	2 452 800	8,7%	8,1	18.02.2015
28	г. Казань	свободное назначение	ул. Гоголя д.10	200	1 эт	черновая	17 400 000	87 000	1 000	2 400 000	1 680 000	9,7%	7,3	18.02.2015
29	г. Казань	свободное назначение	Бутлерова 35	260,2	цок	чистовая	12 500 000	48 040	600	1 873 440	1 311 408	10,5%	6,7	18.02.2015
30	г. Казань	торговое	Достоевского, 74 А	345	1 эт	чистовая	32 000 000	92 754	1200	4 968 000	3 477 600	10,9%	6,4	18.02.2015
31	г. Казань	свободное назначение	ул.Восстания, 101	297	цок	чистовая	11 600 000	39 057	606	2 160 000	1 512 000	13,0%	5,4	18.02.2015
32	г. Казань	свободное назначение	Баки Урманче,6	112,5	выс.цок.	чистовая	4 050 000	36 000	500	675 000	472 500	11,7%	6,0	19.02.2015
33	г. Казань	торговое	Достоевского, 82	23	1 эт	чистовая	2 550 000	110 870	1087	300 000	210 000	8,2%	8,5	20.02.2015
34	г. Казань	свободное назначение	Широкая,2	100,2	выс.цок.	чистовая	5 300 000	52 894	650	781 560	547 092	10,3%	6,8	20.02.2015
35	г. Казань	офис	Эсперанто, 12	129	выс.цок.	чистовая	7 850 000	60 853	676	1 045 946	732 162	9,3%	7,5	22.02.2015
36	г. Казань	свободное назначение	ул. Парижской Коммуны, 4	95,7	1 эт	чистовая	10 900 000	113 898	1149	1 320 000	924 000	8,5%	8,3	23.02.2015
37	г. Казань	офис	Волочаевская улица, 8	81,7	выс.цок.	чистовая	6 150 000	75 275	428	420 000	294 000	4,8%	14,6	24.02.2015
38	г. Казань	офис	Петербургская 65а	36,4	1/17 эт	чистовая	5 460 000	150 000	900	393 120	275 184	5,0%	13,9	24.02.2015
39	г. Казань	офис	ул. Односторонняя гривка	133	выс.цок.	чистовая	6 916 000	52 000	400	638 400	446 880	6,5%	10,8	24.02.2015
40	г. Казань	свободное назначение	ул.Большая Красная д.8	170	1/9 эт	чистовая	17 500 000	102 941	900	1 836 000	1 285 200	7,3%	9,5	24.02.2015
41	г. Казань	свободное назначение	ул. Хороводная, д.50	196	цок	черновая	6 664 000	34 000	300	705 600	493 920	7,4%	9,4	24.02.2015

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
42	г. Казань	свободное назначение	Муштары 4	225,8	1 эт	черновая	27 096 000	120 000	1200	3 251 520	2 276 064	8,4%	8,3	24.02.2015
43	г. Казань	торговое	Симонова 14/41	180	цок	чистовая	5 000 000	27 778	300	648 000	453 600	9,1%	7,7	24.02.2015
44	г. Казань	свободное назначение	Четаева 28	118	1 эт	чистовая	9 000 000	76 271	900	1 274 400	892 080	9,9%	7,1	24.02.2015
45	г. Казань	торговое	ул. 2-я Юго-Западная д.11	48	1 эт	чистовая	4 200 000	87 500	1042	600 000	420 000	10,0%	7,0	24.02.2015
46	г. Казань	свободное назначение	Касаткина, 11	281,3	1 эт	чистовая	32 000 000	113 758	750	2 531 700	1 772 190	5,5%	12,6	25.02.2015
47	г. Казань	свободное назначение	Серова, 51/11	184	1 эт	чистовая	15 000 000	81 522	600	1 324 800	927 360	6,2%	11,3	25.02.2015
48	г. Казань	свободное назначение	Короленко, д.44а	75	1 эт	чистовая	7 500 000	100 000	851	765 957	536 170	7,1%	9,8	25.02.2015
49	г. Казань	свободное назначение	Гвардейская д.6	122	1 эт	черновая	4 590 000	37 623	451	660 000	462 000	10,1%	7,0	25.02.2015
50	г. Казань	свободное назначение	Юлиуса Фучика 62а	56,1	1 эт	чистовая	4 900 000	87 344	500	336 600	235 620	4,8%	14,6	26.02.2015
51	г. Казань	офис	Волкова 57 (Лесгафта 6)	26	цок	чистовая	1 685 000	64 808	462	144 000	100 800	6,0%	11,7	26.02.2015
52	г. Казань	свободное назначение	Вахитова,10	52	выс.цок.	чистовая	3 600 000	69 231	500	312 000	218 400	6,1%	11,5	26.02.2015
53	г. Казань	торговое	Адоратского 27	71,3	1 эт	чистовая	11 000 000	154 278	1192	1 020 000	714 000	6,5%	10,8	26.02.2015
54	г. Казань	торговое	Сахарова д.17	18	1 эт	чистовая	2 750 000	152 778	1389	300 000	210 000	7,6%	9,2	26.02.2015
55	г. Казань	торговое	Ю.Фучика д.106	24,5	1 эт	чистовая	3 800 000	155 102	1500	441 000	308 700	8,1%	8,6	26.02.2015
56	г. Казань	офис	Адоратского 3г	137	полуцок.	чистовая	4 800 000	35 036	400	657 600	460 320	9,6%	7,3	26.02.2015
57	г. Казань	офис	2-я Юго-западная,11	50	1 эт	чистовая	4 200 000	84 000	500	300 000	210 000	5,0%	14,0	27.02.2015
58	г. Казань	офис	ул.Космонавтов,д.44	56,6	1 эт	чистовая	4 528 000	80 000	550	373 560	261 492	5,8%	12,1	27.02.2015
59	г. Казань	свободное назначение	Муштары, 67/2	110	выс.цок.	чистовая	9 100 000	82 727	682	900 000	630 000	6,9%	10,1	27.02.2015
60	г. Казань	торговое	Восстания 49	76	цок	чистовая	3 650 000	48 026	420	383 040	268 128	7,3%	9,5	27.02.2015
61	г. Казань	торговое	Дубравная 43а	449	1 эт	чистовая	29 999 000	66 813	636	3 426 768	2 398 738	8,0%	8,8	27.02.2015
62	г. Казань	свободное назначение	Восстания 18	173,4	1 эт	чистовая	10 400 000	59 977	500	1 040 400	728 280	7,0%	10,0	28.02.2015
63	г. Казань	свободное назначение	ул. Гарифа Ахунова д.20	88	выс.цок.	чистовая	4 100 000	46 591	483	510 000	357 000	8,7%	8,0	28.02.2015
64	г. Казань	свободное назначение	Меридианная 4	250	1 эт	чистовая	45 000 000	180 000	2000	6 000 000	4 200 000	9,3%	7,5	28.02.2015
65	г. Казань	свободное назначение	ул.Серова д.51	107	1 эт	чистовая	10 000 000	93 458	600	770 400	539 280	5,4%	13,0	01.03.2015
66	г. Казань	свободное назначение	Сибирский тракт 5	92	1/3 эт	чистовая	11 200 000	121 739	1500	1 656 000	1 159 200	10,4%	6,8	01.03.2015
67	г. Казань	офис	ул. Максимова, 33	40	цок	чистовая	2 350 000	58 750	750	360 000	252 000	10,7%	6,5	01.03.2015
68	г. Казань	свободное назначение	Сибирский Тракт	83,7	цок	чистовая	8 500 000	101 553	597	600 000	420 000	4,9%	14,2	02.03.2015
69	г. Казань	свободное назначение	Сафьян 8	242	выс.цок.	чистовая	13 300 000	54 959	413	1 200 000	840 000	6,3%	11,1	02.03.2015
70	г. Казань	торговое	Копылова 12	75	1 эт	чистовая	7 900 000	105 333	800	720 000	504 000	6,4%	11,0	02.03.2015
71	г. Казань	свободное назначение	Короленко, 50	48	1 эт.	чистовая	5 500 000	114 583	938	540 000	378 000	6,9%	10,2	02.03.2015
72	г. Казань	свободное назначение	Шуртыгина (Гастелло 20)	126	1 эт	чистовая	6 500 000	51 587	430	649 688	454 781	7,0%	10,0	02.03.2015
73	г. Казань	офис	ул. Заря	194,9	выс.цок.	чистовая	9 500 000	48 743	410	960 000	672 000	7,1%	9,9	02.03.2015
74	г. Казань	офис	Декабристов 156	53	1 эт.	чистовая	4 000 000	75 472	700	445 200	311 640	7,8%	9,0	02.03.2015
75	г. Казань	свободное назначение	Чистопольская 71а	96	1/9 эт	предчист	7 392 000	77 000	750	864 000	604 800	8,2%	8,6	02.03.2015
76	г. Казань	торговое	ул. Сахарова, 29	34,3	1 эт	чистовая	5 500 000	160 350	1700	699 720	489 804	8,9%	7,9	02.03.2015
77	г. Казань	офис	ул.Сибирский Тракт, д.12А	293	1 эт.	чистовая	17 580 000	60 000	1000	3 516 000	2 461 200	14,0%	5,0	02.03.2015
78	г. Казань	торговое	ул. Сафуллина, 30	72,8	1 эт	чистовая	8 000 000	109 890	810	707 616	495 331	6,2%	11,3	03.03.2015
79	г. Казань	свободное назначение	ул. Восстания, д. 62	126	выс.цок.	чистовая	8 250 000	65 476	556	840 000	588 000	7,1%	9,8	03.03.2015
80	г. Казань	офис	Фучика, 99а	120	выс.цок.	чистовая	6 900 000	57 500	500	720 000	504 000	7,3%	9,6	04.03.2015
81	г. Казань	торговое	ул. Чернышевского, д. 33	141	1 эт	черновая	17 000 000	120 567	1 200	2 030 400	1 421 280	8,4%	8,4	04.03.2015
82	г. Казань	свободное назначение	Хади Такташа, д. 117	241	1 эт	чистовая	19 280 000	80 000	800	2 313 600	1 619 520	8,4%	8,3	04.03.2015

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
83	г. Казань	свободное назначение	Минская, д.12	163,8	1 эт	чистовая	10 800 000	65 934	750	1 474 200	1 031 940	9,6%	7,3	04.03.2015
84	г. Казань	свободное назначение	Баруди 20(Серова)	56	цок	чистовая	4 380 000	78 214	446	300 000	210 000	4,8%	14,6	05.03.2015
85	г. Казань	свободное назначение	ул. Чистопольская д.85	128	1 эт	чистовая	9 999 000	78 117	600	921 600	645 120	6,5%	10,8	05.03.2015
86	г. Казань	свободное назначение	Гастелло 20 (Курская, Шуртыгина)	124	1 эт.	чистовая	6 900 000	55 645	444	660 000	462 000	6,7%	10,5	05.03.2015
87	г. Казань	торговое	ул. Максимова д.41	114	1 эт	чистовая	9 120 000	80 000	650	889 200	622 440	6,8%	10,3	05.03.2015
88	г. Казань	свободное назначение	Карбышева 6	131	цок	чистовая	6 100 000	46 565	400	628 800	440 160	7,2%	9,7	05.03.2015
89	г. Казань	офис	Декабристов д.156	32	2 эт	чистовая	2 450 000	76 563	700	268 800	188 160	7,7%	9,1	05.03.2015
90	г. Казань	свободное назначение	Чистопольская 66	20	1 эт	чистовая	2 000 000	100 000	1000	240 000	168 000	8,4%	8,3	05.03.2015
91	г. Казань	свободное назначение	ул. Гарифа Ахунова д.22	91	выс.цок.	чистовая	3 970 000	43 626	483	527 386	369 170	9,3%	7,5	05.03.2015
92	г. Казань	свободное назначение	ул. Восстания 129	104,9	1/15 эт	черновая	7 563 290	72 100	800	1 007 040	704 928	9,3%	7,5	05.03.2015
93	г. Казань	свободное назначение	ул. Побежимова д.36	90,5	выс.цок.	чистовая	3 600 000	39 779	450	488 700	342 900	9,5%	7,4	05.03.2015
94	г. Казань	свободное назначение	ул.Ягодинская д.25	160,5	1/9 эт	черновая	12 000 000	74 766	600	1 155 600	808 920	6,7%	10,4	06.03.2015
95	г. Казань	офис	Сибгата Хакима 5	107	1 эт.	чистовая	7 850 000	73 364	509	654 000	457 800	5,8%	12,0	07.03.2015
96	г. Казань	торговое	Бондаренко д.7	48	1 эт	чистовая	5 795 000	120 729	1000	576 000	403 200	7,0%	10,1	07.03.2015
97	г. Казань	свободное назначение	ул. Восстания 18	173,4	1 эт.	чистовая	10 400 000	59 977	500	1 040 400	728 280	7,0%	10,0	07.03.2015
98	г. Казань	офис	ул. Спортивная 33	70	цок	чистовая	3 900 000	55 714	400	336 000	235 200	6,0%	11,6	08.03.2015
99	г. Казань	свободное назначение	ул.Адоратского д.3г	131,2	выс.цок.	чистовая	6 428 800	49 000	400	629 760	440 832	6,9%	10,2	09.03.2015
100	г. Казань	свободное назначение	Болотникова 9	197	1 эт	чистовая	12 000 000	60 914	508	1 200 000	840 000	7,0%	10,0	09.03.2015
101	г. Казань	свободное назначение	Хади Такташа, 41	231	1 эт	черновая	15 922 500	68 929	700	1 940 400	1 358 280	8,5%	8,2	09.03.2015
102	г. Казань	торговое	ул. Чистопольская, д. 71 а	149,7	1 эт	черновая	19 500 000	130 261	800	1 437 120	1 005 984	5,2%	13,6	10.03.2015
103	г. Казань	свободное назначение	ул. Чистопольская д.71 А	103	1 эт	черновая	10 300 000	100 000	750	927 000	648 900	6,3%	11,1	10.03.2015
104	г. Казань	торговое	Чистопольская, 75	231	1 эт	чистовая	23 230 000	100 563	800	2 217 600	1 552 320	6,7%	10,5	10.03.2015
105	г. Казань	торговое	Бигичева 2	202,8	подвал	чистовая	10 900 000	53 748	450	1 095 120	766 584	7,0%	10,0	10.03.2015
106	г. Казань	торговое	Ямашева 49	70	1 эт	чистовая	9 450 000	135 000	1143	960 000	672 000	7,1%	9,8	10.03.2015
107	г. Казань	свободное назначение	Кариева 10	305,3	1 эт	черновая	20 088 740	65 800	600	2 198 160	1 538 712	7,7%	9,1	10.03.2015
108	г. Казань	свободное назначение	ул.Симонова, д 14	94	цок	чистовая	2 500 000	26 596	300	338 400	236 880	9,5%	7,4	10.03.2015
109	г. Казань	торговое	Ноксинский спуск 1	66	1 эт	чистовая	6 600 000	100 000	700	554 400	388 080	5,9%	11,9	11.03.2015
110	г. Казань	торговое	ул. Кулагина д.6	32	1 эт	чистовая	5 000 000	156 250	1094	420 000	294 000	5,9%	11,9	11.03.2015
111	г. Казань	торговое	Сафиуллина,30/а	69	1 эт	чистовая	7 500 000	108 696	800	662 400	463 680	6,2%	11,3	11.03.2015
112	г. Казань	свободное назначение	Сахарова, 10	74,4	1 эт	чистовая	8 690 000	116 801	873	779 414	545 590	6,3%	11,1	11.03.2015
113	г. Казань	торговое	Закиева 41	50	1 эт	чистовая	5 300 000	106 000	800	480 000	336 000	6,3%	11,0	11.03.2015
114	г. Казань	торговое	ул. Дружбы, 10	161,7	1 эт	чистовая	10 500 000	64 935	501	972 000	680 400	6,5%	10,8	11.03.2015
115	г. Казань	свободное назначение	Айдарова, д.6	146	1 эт	чистовая	8 890 000	60 890	500	876 000	613 200	6,9%	10,1	11.03.2015
116	г. Казань	торговое	ул. Гвардейская,42	249,2	1 эт	чистовая	29 000 000	116 372	975	2 916 000	2 041 200	7,0%	9,9	11.03.2015
117	г. Казань	торговое	Альберга Камалеева 20	65	цок	чистовая	4 150 000	63 846	615	480 000	336 000	8,1%	8,6	11.03.2015
118	г. Казань	свободное назначение	М.Чуйкова 93	40	1 эт	чистовая	7 800 000	195 000	2000	960 000	672 000	8,6%	8,1	11.03.2015
119	г. Казань	торговое	Камая 15а	52	1 эт	чистовая	2 900 000	55 769	692	432 000	302 400	10,4%	6,7	11.03.2015
120	г. Казань	торговое	Достоевского 60-62	165	выс.цок.	чистовая	11 500 000	69 697	1212	2 400 000	1 680 000	14,6%	4,8	11.03.2015
121	г. Казань	торговое	Даурская 22	183	1 эт + цок	чистовая	12 200 000	66 667	500	1 098 000	768 600	6,3%	11,1	12.03.2015
122	г. Казань	свободное назначение	Максимова, 40	234	выс.цок.	чистовая	8 990 000	39 744	300	842 400	589 680	6,6%	10,7	12.03.2015
123	г. Казань	торговое	Даурская д 40	60	1 эт	чистовая	9 100 000	151 667	1217	876 000	613 200	6,7%	10,4	12.03.2015

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
124	г. Казань	свободное назначение	Муштары 2А	182,1	цок	черновая	12 747 000	70 000	600	1 311 120	917 784	7,2%	9,7	12.03.2015
125	г. Казань	торговое	Сибирский Тракт	566	цок	чистовая	28 300 000	50 000	516	3 504 000	2 452 800	8,7%	8,1	12.03.2015
126	г. Казань	торговое	улица Галин Кайбицкой, 1	64	1 эт	чистовая	7 100 000	110 938	1500	1 152 000	806 400	11,4%	6,2	12.03.2015
127	г. Казань	свободное назначение	ул.Октябрьская, д.1	69,2	1 эт	чистовая	5 000 000	72 254	800	664 320	465 024	9,3%	7,5	15.03.2015
128	г. Казань	свободное назначение	ул.Габдуллы Кариева, д.5	70,6	выс.цок.	чистовая	4 500 000	63 739	400	338 880	237 216	5,3%	13,3	17.03.2015
		<b>СРЕДНЕЕ</b>										<b>7,7%</b>	<b>9,6</b>	
		<b>МИНИМУМ</b>										<b>4,8%</b>	<b>4,8</b>	
		<b>МАКСИМУМ</b>										<b>14,6%</b>	<b>14,6</b>	

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Альметьевск</b>														
1	г. Альметьевск	офисное	ул.Маяковского 47	153	цоколь	чистовая	10 000 000	65 359	571	1 049 143	734 400	7,3%	9,5	25.01.2015
2	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Девонская, 97	57	1 эт	чистовая	3 000 000	52 632	526	360 000	252 000	8,4%	8,3	27.01.2015
3	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Чехова, 32	56,2	цоколь	чистовая	3 372 000	60 000	534	360 000	252 000	7,5%	9,4	28.01.2015
4	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Белоглазова 113	55	1 эт	чистовая	3 900 000	70 909	636	420 000	294 000	7,5%	9,3	31.01.2015
5	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Тимирязева д.17	109	1 эт	чистовая	5 995 000	55 000	450	588 600	412 020	6,9%	10,2	03.02.2015
6	г. Альметьевск	торговое	ул.Аминова 9А	45	1 эт	чистовая	2 250 000	50 000	444	240 000	168 000	7,5%	9,4	10.02.2015
7	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Маяковского д.62	192	1 эт	чистовая	5 990 000	31 198	307	708 000	495 600	8,3%	8,5	10.02.2015
8	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Герцена 88	60	1 эт	чистовая	4 500 000	75 000	583	420 000	294 000	6,5%	10,7	12.02.2015
9	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Ленина 141Б	80	1 эт	чистовая	3 000 000	37 500	250	240 000	168 000	5,6%	12,5	14.02.2015
10	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Сулеймановой,1	44	1 эт	чистовая	3 600 000	81 818	682	360 000	252 000	7,0%	10,0	16.02.2015
11	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Ленина 147	50	1 эт	чистовая	4 700 000	94 000	1000	600 000	420 000	8,9%	7,8	19.02.2015
12	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 7	42,1	1 эт	чистовая	3 800 000	90 261	831	420 000	294 000	7,7%	9,0	24.02.2015
13	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 7	38,5	1 эт	чистовая	3 500 000	90 909	909	420 000	294 000	8,4%	8,3	24.02.2015
14	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 20	180	1 эт	чистовая	18 000 000	100 000	1050	2 268 000	1 587 600	8,8%	7,9	24.02.2015
15	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 20	160	1 эт	чистовая	16 000 000	100 000	1050	2 016 000	1 411 200	8,8%	7,9	24.02.2015
16	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 20	365	1 эт	чистовая	32 800 000	89 863	950	4 161 000	2 912 700	8,9%	7,9	24.02.2015
17	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 20	1182,8	1 эт + цок	чистовая	53 000 000	44 809	507	7 200 000	5 040 000	9,5%	7,4	24.02.2015
18	г. Альметьевск	торговое	ул.Тимирязева 56	35	1 эт	чистовая	3 200 000	91 429	1000	420 000	294 000	9,2%	7,6	01.03.2015
19	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Гафиятуллина, 14	48	1 эт	чистовая	3 700 000	77 083	521	300 000	210 000	5,7%	12,3	02.03.2015
20	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Тукая,36	43,1	1 эт	чистовая	2 900 000	67 285	500	258 600	181 020	6,2%	11,2	05.03.2015
21	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 7	80,6	1 эт	чистовая	6 800 000	84 367	868	840 000	588 000	8,6%	8,1	08.03.2015
22	г. Альметьевск	торговое	ул.Гафиятуллина, 20	515,8	1 эт	чистовая	41 264 000	80 000	1050	6 499 080	4 549 356	11,0%	6,3	08.03.2015
23	г. Альметьевск	торговое	ул.Ленина 113	46	1 эт	чистовая	2 900 999	63 065	652	360 000	252 000	8,7%	8,1	12.03.2015



**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Альметьевск</b>														
24	г. Альметьевск	свободное назначение	ул.Гагарина 14	39	1 эт	чистовая	3 000 000	76 923	513	240 000	168 000	5,6%	12,5	16.03.2015
												<b>7,9%</b>	<b>9,2</b>	
												<b>5,6%</b>	<b>6,3</b>	
												<b>11,0%</b>	<b>12,5</b>	

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Набережные Челны</b>														
1	г. Наб.Челны	свободное назначение	пр-т М.Джалиля 22. (С-156)	215	1 эт	чистовая	15 050 000	70 000	442	1 140 000	798 000	5,3%	13,2	29.01.2015
2	г. Наб.Челны	офис	просп.Набережночелнинский д.5Б кв1(17А/24)	153	1 эт	чистовая	8 000 000	52 288	327	600 000	420 000	5,3%	13,3	07.02.2015
3	г. Наб.Челны	офис	б-р Цветочный 23/11	100	1 эт	чистовая	4 000 000	40 000	300	360 000	252 000	6,3%	11,1	11.02.2015
4	г. Наб.Челны	свободное назначение	п-т Дружбы Народов, 31, (37/07) офис 4	136	1 эт	чистовая	9 000 050	66 177	600	979 200	685 440	7,6%	9,2	19.02.2015
5	г. Наб.Челны	свободное назначение	Ул. Академика Королева, дом 37	169	1 эт	черновая	7 182 500	42 500	333	676 000	473 200	6,6%	10,6	24.02.2015
6	г. Наб.Челны	офис	проспект Дружбы Народов, 28	120	1 эт	чистовая	6 100 000	50 833	500	720 000	504 000	8,3%	8,5	27.02.2015
7	г. Наб.Челны	свободное назначение	НГ 14/22А	405	цок	чистовая	15 000 000	37 037	489	2 376 000	1 663 200	11,1%	6,3	27.02.2015
8	г. Наб.Челны	офис	пр.Чулман д. 40/45 оф. 34	97,1	1 эт	чистовая	4 950 000	50 978	412	480 000	336 000	6,8%	10,3	04.03.2015
9	г. Наб.Челны	торговое	Ул. Раскольникова, 36. Комплекс 35-8-1	109,8	1/9 эт	чистовая	5 600 000	51 002	600	790 560	553 392	9,9%	7,1	05.03.2015
10	г. Наб.Челны	офис	пр. Вахитова, д.42А (НГ 47/35)	238	1 эт	чистовая	9 520 000	40 000	526	1 503 158	1 052 211	11,1%	6,3	05.03.2015
11	г. Наб.Челны	офис	ул. Раскольникова, 35/8/1	77,3	1 эт	чистовая	4 500 000	58 215	600	556 560	389 592	8,7%	8,1	11.03.2015
12	г. Наб.Челны	офис	ул. Раскольникова 35/6/3	123	1 эт	чистовая	7 380 000	60 000	450	664 200	464 940	6,3%	11,1	12.03.2015
13	г. Наб.Челны	свободное назначение	пр.Вахитова, д.54В (ЖК Солнечный)	187	1 эт	чистовая	14 000 000	74 866	800	1 795 200	1 256 640	9,0%	7,8	12.03.2015
14	г. Наб.Челны	свободное назначение	пр. Набережночелнинский 70/56 (НГ 62/29)	25,1	цок	чистовая	1 650 000	65 737	500	150 600	105 420	6,4%	11,0	18.03.2015
15	г. Наб.Челны	свободное назначение	ул. Бульвар Корчагина, д.1 (ГЭС, 10/36-4)	436	цок	черновая	3 500 000	8 028	100	523 200	366 240	10,5%	6,7	18.03.2015
												<b>7,9%</b>	<b>9,4</b>	
												<b>5,3%</b>	<b>6,3</b>	
												<b>11,1%</b>	<b>13,3</b>	

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Нижнекамск</b>														
1	г. Нижнекамск	офис	Шинников 33а	74,3	1 эт	черновая	3 715 000	50 000	600	534 960	374 472	10,1%	6,9	18.02.2015
2	г. Нижнекамск	торговое	Школьный бульвар, д. 3	272,9	1 эт	чистовая	13 650 000	50 018	755	2 472 000	1 730 400	12,7%	5,5	19.02.2015
3	г. Нижнекамск	торговое	Химиков 86	160	1 эт	чистовая	9 000 000	56 250	700	1 344 000	940 800	10,5%	6,7	22.02.2015
4	г. Нижнекамск	свободное назначение	Гагарина 28	83	цок	чистовая	2 500 000	30 120	240	239 040	167 328	6,7%	10,5	25.02.2015
5	г. Нижнекамск	свободное назначение	30 лет победы 19	17	1 эт	чистовая	1 600 000	94 118	882	180 000	126 000	7,9%	8,9	04.03.2015
6	г. Нижнекамск	свободное назначение	Строителей, д.48	145	1 эт	чистовая	10 500 000	72 414	650	1 131 000	791 700	7,5%	9,3	07.03.2015
7	г. Нижнекамск	офис	Вахитова 21/10	127	1 эт	чистовая	4 800 000	37 795	413	630 000	441 000	9,2%	7,6	11.03.2015
8	г. Нижнекамск	свободное назначение	Химиков 36 (ТЦ «Чингисхан»)	178	1 эт	чистовая	12 400 000	69 663	800	1 708 800	1 196 160	9,6%	7,3	12.03.2015
9	г. Нижнекамск	офис	Строителей 13	45	1 эт	чистовая	2 600 000	57 778	850	459 000	321 300	12,4%	5,7	12.03.2015
10	г. Нижнекамск	свободное назначение	улица Юности	86	1 эт	чистовая	3 500 000	40 698	600	619 200	433 440	12,4%	5,7	17.03.2015
11	г. Нижнекамск	свободное назначение	Вахитова 23	112	1 эт	чистовая	7 900 000	70 536	600	806 400	564 480	7,1%	9,8	19.03.2015
12	г. Нижнекамск	свободное назначение	ул. Корабельная, д. 30	59,2	1 эт	чистовая	2 660 000	44 932	483	343 052	240 137	9,0%	7,8	20.03.2015
	<b>СРЕДНЕЕ</b>											<b>9,6%</b>	<b>7,6</b>	
	<b>МИНИМУМ</b>											<b>6,7%</b>	<b>5,5</b>	
	<b>МАКСИМУМ</b>											<b>12,7%</b>	<b>10,5</b>	

**Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Зеленодольск</b>														
1	г. Зеленодольск	свободное назначение	Карла Маркса 11	75,5	1 эт	чистовая	4 500 000	59 603	455	411 818	288 273	6,4%	10,9	05.02.2015
2	г. Зеленодольск	свободное назначение	ул Гоголя,55	162	1 эт	чистовая	5 200 000	32 099	309	600 000	420 000	8,1%	8,7	26.02.2015
3	г. Зеленодольск	офисное	ул Шевченко д.7	113	1 эт	чистовая	2 300 000	20 354	310	420 000	294 000	12,8%	5,5	28.02.2015
4	г. Зеленодольск	свободное назначение	проспект Строителей	74	1 эт	чистовая	5 600 000	75 676	541	480 000	336 000	6,0%	11,7	17.03.2015
5	г. Зеленодольск	офисное	ул. Мира, дом 13	60,8	1 эт	чистовая	3 200 000	52 632	400	291 840	204 288	6,4%	11,0	18.03.2015
6	г. Зеленодольск	торговое	ул Комсомольская 24	80	1 эт	чистовая	4 250 000	53 125	500	480 000	336 000	7,9%	8,9	23.03.2015
7	г. Зеленодольск	свободное назначение	ул. К.Маркса, д. 44	32,4	1 эт	чистовая	2 099 000	64 784	740	287 712	201 398	9,6%	7,3	23.03.2015
8	г. Зеленодольск	торговое	ул. Комсомольская, 2	400,1	1 эт	чистовая	30 000 000	74 981	675	3 240 000	2 268 000	7,6%	9,3	24.03.2015
	<b>СРЕДНЕЕ</b>											<b>8,1%</b>	<b>9,1</b>	
	<b>МИНИМУМ</b>											<b>6,0%</b>	<b>5,5</b>	
	<b>МАКСИМУМ</b>											<b>12,8%</b>	<b>11,7</b>	

### Приложение 1.1. Встроенные и встроенно-пристроенные торгово-офисные помещения формата «стрит-ритейл»

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Бугульма, г. Лениногорск</b>														
1	г. Лениногорск	торговое	ул. Чайковского 19 Д	56	1 эт	чистовая	3 500 000	62 500	700	470 400	329 280	9,4%	7,4	25.01.2015
2	г. Бугульма	торговое	ул. Гафиатуллина, д. 12	200	1 эт	чистовая	11 000 000	55 000	500	1 200 000	840 000	7,6%	9,2	02.02.2015
3	г. Бугульма	торговое	ул. Красноармейская, 29	76	1 эт	чистовая	4 000 000	52 632	395	360 000	252 000	6,3%	11,1	11.02.2015
4	г. Бугульма	торговое	ул. Советская 43	30	1 эт	чистовая	2 000 000	66 667	588	211 765	148 235	7,4%	9,4	23.02.2015
5	г. Лениногорск	торговое	ул. Гагарина 33	30	1 эт	чистовая	950 000	31 667	300	108 000	75 600	8,0%	8,8	13.03.2015
6	г. Бугульма	торговое	ул. Тукая 68	90	1 эт	чистовая	4 000 000	44 444	333	360 000	252 000	6,3%	11,1	19.03.2015
7	г. Бугульма	торговое	ул. Баумана 1	44	1 эт	чистовая	2 600 000	59 091	500	264 000	184 800	7,1%	9,8	21.03.2015
		<b>СРЕДНЕЕ</b>										<b>7,4%</b>	<b>9,6</b>	
		<b>МИНИМУМ</b>										<b>6,3%</b>	<b>7,4</b>	
		<b>МАКСИМУМ</b>										<b>9,4%</b>	<b>11,1</b>	

### Приложение 1.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
1	г. Казань	торговое	ул. Восход, 23	70	1 эт	чистовая	3 800 000	54 286	570	478 800	335 160	8,8%	7,9	16.02.2015
2	г. Казань	свободное назначение	Гвардейская 59	74,8	1 эт	черновая	6 358 000	85 000	1000	897 600	628 320	9,9%	7,1	16.02.2015
3	г. Казань	свободное назначение	Сибирский Тракт, 13 ЖК Дружба	180	1 эт	чистовая	11 700 000	65 000	700	1 512 000	1 058 400	9,0%	7,7	17.02.2015
4	г. Казань	торговое	Мусина 23б	130	2 эт	чистовая	9 188 888	70 684	900	1 404 000	982 800	10,7%	6,5	17.02.2015
5	г. Казань	свободное назначение	ул. Сибирский тракт, 13	200	1 эт	чистовая	20 000 000	100 000	700	1 680 000	1 176 000	5,9%	11,9	18.02.2015
6	г. Казань	свободное назначение	ул. Спартакоская, 2	28,1	2 эт	чистовая	2 500 000	88 968	800	269 760	188 832	7,6%	9,3	18.02.2015
7	г. Казань	свободное назначение	Чистопольская 19А	236,7	1 эт	чистовая	25 000 000	105 619	1000	2 840 400	1 988 280	8,0%	8,8	18.02.2015
8	г. Казань	свободное назначение	Адмиралтейская д 3 корп 5	47,5	1 эт	чистовая	3 800 000	80 000	1200	684 000	478 800	12,6%	5,6	18.02.2015
9	г. Казань	торговое	Васильченко, дом 1	155		чистовая	6 302 145	40 659	650	1 209 000	846 300	13,4%	5,2	19.02.2015
10	г. Казань	свободное назначение	Кремлевская 9/ Чернышевского	217	1 эт	черновая	10 500 000	48 387	800	2 083 200	1 458 240	13,9%	5,0	19.02.2015

**Приложение 1.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВР М	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
11	г. Казань	свободное назначение	Васильченко, дом 1	290	1 эт	чистовая	10 150 000	35 000	600	2 088 000	1 461 600	14,4%	4,9	19.02.2015
12	г. Казань	свободное назначение	Профсоюзная д.1	44	1 эт	чистовая	5 250 000	119 318	800	422 400	295 680	5,6%	12,4	19.02.2015
13	г. Казань	свободное назначение	ул. Пушкина, 54	120	1 эт	черновая	16 000 000	133 333	1000	1 440 000	1 008 000	6,3%	11,1	20.02.2015
14	г. Казань	свободное назначение	Техническая 23 а	221,3	1 эт	чистовая	11 500 000	51 966	760	2 018 256	1 412 779	12,3%	5,7	20.02.2015
15	г. Казань	торговое	Сахарова д19а	18	1 эт	чистовая	2 600 000	144 444	1389	300 000	210 000	8,1%	8,7	21.02.2015
16	г. Казань	свободное назначение	Чернышевского 33	75	1 эт	черновая	6 750 000	90 000	800	720 000	504 000	7,5%	9,4	24.02.2015
17	г. Казань	торговое	Фучика д.90 (ТЦ Франт)	35	2 эт	чистовая	3 325 000	95 000	650	273 000	191 100	5,7%	12,2	25.02.2015
18	г. Казань	торговое	Адмиралтейская, 3 к1	488	1 эт	чистовая	29 820 000	61 107	547	3 204 000	2 242 800	7,5%	9,3	25.02.2015
19	г. Казань	торговое	Техническая 23 а	360	1 эт	чистовая	16 200 000	45 000	360	1 555 200	1 088 640	6,7%	10,4	26.02.2015
20	г. Казань	свободное назначение	Техническая 23 а	145	1 эт	чистовая	7 540 000	52 000	760	1 322 400	925 680	12,3%	5,7	26.02.2015
21	г. Казань	свободное назначение	ул. Адоратского, 12к1	698	2 эт	чистовая	45 370 000	65 000	716	6 000 000	4 200 000	9,3%	7,6	27.02.2015
22	г. Казань	свободное назначение	Пушкина 52	187,3	4 эт	чистовая	11 238 000	60 000	800	1 798 080	1 258 656	11,2%	6,3	27.02.2015
23	г. Казань	торговое	Короленко 35а	230	1 эт	чистовая	23 000 000	100 000	900	2 484 000	1 738 800	7,6%	9,3	02.03.2015
24	г. Казань	свободное назначение	Ямашева 103Б	311	2 эт	черновая	37 320 000	120 000	1200	4 478 400	3 134 880	8,4%	8,3	02.03.2015
25	г. Казань	свободное назначение	Сант-Галеева 6	700	6/6 эт	черновая	35 000 000	50 000	543	4 560 000	3 192 000	9,1%	7,7	02.03.2015
26	г. Казань	свободное назначение	ул. Николая Ершова, 57б	562,5	1 эт, выс.пок.	чистовая	26 900 000	47 822	530	3 574 320	2 502 024	9,3%	7,5	02.03.2015
27	г. Казань	торговое	Пр. Победы д 142	287	1 эт	чистовая	17 800 000	62 021	600	2 066 400	1 446 480	8,1%	8,6	04.03.2015
28	г. Казань	свободное назначение	ул.Тельмана д.20	227	1 эт	черновая	18 614 000	82 000	1189	3 240 000	2 268 000	12,2%	5,7	04.03.2015
29	г. Казань	торговое	Проспект Победы д.46	300	1 эт	чистовая	40 500 000	135 000	1000	3 600 000	2 520 000	6,2%	11,3	05.03.2015
30	г. Казань	торговое	Фрунзе ТД Идель	270	2 эт	чистовая	35 000 000	129 630	1000	3 240 000	2 268 000	6,5%	10,8	05.03.2015
31	г. Казань	торговое	Проспект Победы д.46	43	1 эт	чистовая	6 450 000	150 000	1500	774 000	541 800	8,4%	8,3	05.03.2015

**Приложение 1.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВР М	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
						вая								
32	г. Казань	торговое	Фрунзе ТД Идель	220	1 эт	чистовая	29 999 999	136 364	1600	4 224 000	2 956 800	9,9%	7,1	05.03.2015
33	г. Казань	торговое	Мусина /Ямашева	130	2 эт	чистовая	9 188 888	70 684	900	1 404 000	982 800	10,7%	6,5	05.03.2015
34	г. Казань	торговое	Мусина /Ямашева	130	цок	чистовая	10 000 000	76 923	1100	1 716 200	1 201 200	12,0%	5,8	05.03.2015
35	г. Казань	офис	ул. Гоголя, 3А	259	3 эт	чистовая	17 900 000	69 112	1000	3 108 000	2 175 600	12,2%	5,8	06.03.2015
36	г. Казань	торговое	Габишева 2	107	1 эт	чистовая	7 549 385	70 555	660	847 440	593 208	7,9%	8,9	10.03.2015
37	г. Казань	свободное назначение	Ершова 49в	99	3 эт (манс)	чистовая	3 000 000	30 303	290	344 520	241 164	8,0%	8,7	10.03.2015
38	г. Казань	свободное назначение	Академика Глушко, д.35	461,6	2 эт	чистовая	32 312 000	70 000	700	3 877 440	2 714 208	8,4%	8,3	10.03.2015
39	г. Казань	свободное назначение	Техническая 23 а	110	1 эт	чистовая	4 200 000	38 182	450	594 000	415 800	9,9%	7,1	10.03.2015
40	г. Казань	торговое	улица Фрунзе, 5	270	2 эт	чистовая	21 360 000	79 111	500	1 620 000	1 134 000	5,3%	13,2	11.03.2015
41	г. Казань	свободное назначение	Вагапова 15А	316	2 эт	чистовая	10 000 000	31 646	253	960 000	672 000	6,7%	10,4	11.03.2015
42	г. Казань	торговое	Ямашева, 17	136	1 эт	чистовая	16 055 000	118 051	980	1 599 360	1 119 552	7,0%	10,0	11.03.2015
43	г. Казань	торговое	Баумана 44/8	304,4	1 эт	чистовая	23 500 000	77 201	700	2 556 960	1 789 872	7,6%	9,2	11.03.2015
44	г. Казань	свободное назначение	Гвардейская 59	275	2 эт	черновая	22 000 000	80 000	800	2 640 000	1 848 000	8,4%	8,3	11.03.2015
45	г. Казань	свободное назначение	ул. Парижской Коммуны 25/39	403,2	1 эт + цок	чистовая	14 105 010	34 983	352	1 702 800	1 191 960	8,5%	8,3	11.03.2015
46	г. Казань	торговое	ул. Ломжинская, 13а	45	1 эт	чистовая	3 800 000	84 444	700	378 000	264 600	7,0%	10,1	12.03.2015
47	г. Казань	свободное назначение	Островского д.67	400	цок	чистовая	28 000 000	70 000	600	2 880 000	2 016 000	7,2%	9,7	12.03.2015
48	г. Казань	торговое	ул. Баумана, д. 40	100	1 эт	чистовая	13 000 000	130 000	1200	1 440 000	1 008 000	7,8%	9,0	12.03.2015
49	г. Казань	торговое	Чистопольская, 19А	115	1 эт	чистовая	21 500 000	186 957	2000	2 760 000	1 932 000	9,0%	7,8	12.03.2015
50	г. Казань	торговое	Парижской Коммуны 17	141,2	1 эт	чистовая	12 000 000	84 986	1000	1 694 400	1 186 080	9,9%	7,1	12.03.2015
51	г. Казань	свободное назначение	ул. Парижской Коммуны 25/39	298	цок	черновая	7 152 000	24 000	250	894 000	625 800	8,8%	8,0	13.03.2015

**Приложение 1.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
52	г. Казань	свободное назначение	ул. Юго-Западная, д.36	1142,4	1, 2 эт	чистовая	70 175 000	61 428	368	5 037 984	3 526 589	5,0%	13,9	16.03.2015
53	г. Казань	свободное назначение	Адель Кутуя 110 в ЖК Ладья.	369	1/2 эт	черновая	28 000 000	75 881	550	2 435 400	1 704 780	6,1%	11,5	17.03.2015
54	г. Казань	свободное назначение	Адмиралтейская, 3 к.1	500	1 эт	чистовая	27 500 000	55 000	546	3 276 000	2 293 200	8,3%	8,4	17.03.2015
		<b>СРЕДНЕЕ</b>										<b>8,8%</b>	<b>8,5</b>	
		<b>МИНИМУМ</b>										<b>5,0%</b>	<b>4,9</b>	
		<b>МАКСИМУМ</b>										<b>14,4%</b>	<b>13,9</b>	

**Приложение 1.2. Встроенные торгово-офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных зданиях ТЦ, ТОЦ, ТЦ и проч.**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Набережные Челны, г. Нижнекамск</b>														
1	г. Наб.Челны	торговое	Авторынок "Кама"	100	2 эт	чистовая	3 000 000	30 000	350	420 000	294 000	9,8%	7,1	28.01.2015
2	г. Наб.Челны	торговое	пр. Московский, 90 (НГ 56/14)	180	2/2 эт	чистовая	8 800 000	48 889	589	1 272 000	890 400	10,1%	6,9	08.03.2015
3	г. Наб.Челны	офис	Пр.Мира д.33а	163	2 эт	чистовая	13 040 000	80 000	800	1 564 800	1 095 360	8,4%	8,3	10.03.2015
4	г. Наб.Челны	офис	Пр. Мира д.25 В	23	3 эт	чистовая	2 000 000	86 957	905	249 714	174 800	8,7%	8,0	10.03.2015
5	г. Наб.Челны	торговое	Гагарина зд.39 (Комсомольский рынок)	555	1,2 этажи	чистовая	10 000 000	18 018	198	1 320 000	924 000	9,2%	7,6	18.03.2015
6	г. Нижнекамск	свободное назначение	Мира 5Б (ТЦ Эдем)	350	2 эт	чистовая	17 500 000	50 000	650	2 730 000	1 911 000	10,9%	6,4	06.03.2015
7	г. Нижнекамск	торговое	пр-т Мира 63 Б (ТЦ Ювэна)	90	1 эт	чистовая	4 800 000	53 333	550	594 000	415 800	8,7%	8,1	19.03.2015
		<b>СРЕДНЕЕ</b>										<b>9,4%</b>	<b>7,5</b>	
		<b>МИНИМУМ</b>										<b>8,4%</b>	<b>6,4</b>	
		<b>МАКСИМУМ</b>										<b>10,9%</b>	<b>8,3</b>	

**Приложение 1.3. Встроенные офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных административных (офисных) зданиях**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
---	------------------	--	-------	----------------------	------	---------	--------------------	-----------------------------------	---	-----------------	---------------	-------------------------	-----	----------------------------------

г. Казань														
1	г. Казань	офис	Солдатская 8	175	2/5 эт	чистовая	11 725 000	67 000	600	1 260 000	882 000	7,5%	9,3	11.02.2015
2	г. Казань	офис	ул.Московская,д.13	237,6	5 эт (манс)	чистовая	8 672 400	36 500	380	1 083 456	758 419	8,7%	8,0	15.02.2015
3	г. Казань	офис	ул. Тукая, д. 57	111,8	2 эт	чистовая	8 900 000	79 606	600	804 960	563 472	6,3%	11,1	17.02.2015
4	г. Казань	офис	Дзержинского 5	20,1	2 эт	чистовая	2 200 000	109 453	900	217 080	151 956	6,9%	10,1	18.02.2015
5	г. Казань	офис	ул.Адмиралтейская, д.3, корп.1	52	3 эт	чистовая	2 860 000	55 000	500	312 000	218 400	7,6%	9,2	18.02.2015
6	г. Казань	офис	Островского, 67	40	4/6 эт	чистовая	3 100 000	77 500	550	264 000	184 800	6,0%	11,7	19.02.2015
7	г. Казань	офис	Кремлевская, д.13	75	3 эт (манс)	чистовая	6 600 000	88 000	667	600 000	420 000	6,4%	11,0	19.02.2015
8	г. Казань	офис	ул. Петербургская,40	363,8	2 эт	чистовая	26 194 000	72 001	650	2 839 200	1 987 440	7,6%	9,2	20.02.2015
9	г. Казань	офис	Солдатская, 8	63	3/5 эт	чистовая	5 100 000	80 952	635	480 000	336 000	6,6%	10,6	24.02.2015
10	г. Казань	офис	Волкова, 60/12	280	5/8 эт	чистовая	17 700 000	63 214	590	1 982 400	1 387 680	7,8%	8,9	24.02.2015
11	г. Казань	офис	ул. Лобачевского д. 10 В	17,9	5/5 (манс)	чистовая	1 600 000	89 385	615	132 000	92 400	5,8%	12,1	25.02.2015
12	г. Казань	офис	ул. Хади Такташ, 94	664,2	1, 2, 3 эт	чистовая	46 494 000	70 000	800	6 376 320	4 463 424	9,6%	7,3	25.02.2015
13	г. Казань	офис	Московская 13	180	манс.	черновая	8 640 000	48 000	380	820 800	574 560	6,7%	10,5	26.02.2015
14	г. Казань	офис	Гладилова д 27	16,6	3 эт	чистовая	999 000	60 181	500	99 600	69 720	7,0%	10,0	28.02.2015
15	г. Казань	офис	Гвардейская, 33	70	3 эт	чистовая	4 450 000	63 571	450	378 000	264 600	5,9%	11,8	01.03.2015
16	г. Казань	офис	Ямашева,103б	250	3 эт	чистовая	50 000 000	200 000	1200	3 600 000	2 520 000	5,0%	13,9	02.03.2015
17	г. Казань	офис	Дзержинского, д.5	81	1 эт.	чистовая	8 650 000	106 790	691	672 000	470 400	5,4%	12,9	02.03.2015
18	г. Казань	офис	Московская/Т.Гиззата б/31	24	4 эт	чистовая	1 500 000	62 500	417	120 209	84 146	5,6%	12,5	02.03.2015
19	г. Казань	офис	ул. Толстого, д.41	390	4/4 эт	чистовая	17 550 000	45 000	350	1 638 000	1 146 600	6,5%	10,7	02.03.2015
20	г. Казань	офис	ул.Васильченко, д.1, зд. 153	59,96	5 эт (манс)	чистовая	2 800 000	46 698	320	230 246	161 172	5,8%	12,2	03.03.2015
21	г. Казань	офис	ул. Спартаковская дом 2	33	3 эт	чистовая	2 300 000	69 697	606	240 000	168 000	7,3%	9,6	03.03.2015
22	г. Казань	офис	ул. Тукая, 97а	160	3 эт	чистовая	7 500 000	46 875	375	720 000	504 000	6,7%	10,4	04.03.2015
23	г. Казань	офис	Ямашева, 28а	293	2 эт	чистовая	19 045 000	65 000	529	1 860 000	1 302 000	6,8%	10,2	04.03.2015
24	г. Казань	офис	ул. Протоchnая, д. 8	92,5	8 эт	чистовая	5 500 000	59 459	500	555 000	388 500	7,1%	9,9	04.03.2015
25	г. Казань	офис	ул. Петербургская,40	363,8	2 эт	чистовая	26 193 600	72 000	650	2 837 640	1 986 348	7,6%	9,2	04.03.2015
26	г. Казань	офис	ул.Родины, д.7, корпус 6	73	2 эт	чистовая	3 082 000	42 219	452	396 000	277 200	9,0%	7,8	04.03.2015
27	г. Казань	офис	Гладилова, д. 27	14	-	чистовая	840 000	60 000	500	84 000	58 800	7,0%	10,0	05.03.2015
28	г. Казань	офис	ул. Толстого, д.41	120	4/4 эт	чистовая	5 400 000	45 000	350	504 000	352 800	6,5%	10,7	06.03.2015
29	г. Казань	офис	ул. Левобулачная 24/20	15	1 эт.	чистовая	1 140 000	76 000	667	120 000	84 000	7,4%	9,5	07.03.2015
30	г. Казань	офис	ул.Саид Галеева 6	64,6	5 эт	чистовая	3 400 000	52 632	542	420 000	294 000	8,6%	8,1	08.03.2015
<b>СРЕДНЕЕ</b>												<b>7,0%</b>	<b>10,3</b>	
<b>МИНИМУМ</b>												<b>5,0%</b>	<b>7,3</b>	
<b>МАКСИМУМ</b>												<b>9,6%</b>	<b>13,9</b>	

### Приложение 1.3. Встроенные офисные помещения в отдельно-стоящих и пристроенных административных (офисных) зданиях

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВР М	Дата выхода объявления о продаже
г. Набережные Челны														
1	г. Наб.Челны	офис	ул. Гидростроителей д.14 (ГЭС 4/2/2)	97,9	1 эт	чистовая	3 000 000	30 644	250	293 700	205 590	6,9%	10,2	05.02.2015
2	г. Наб. Чел-	офис	пр.М.Джалиля д.56 (ГЭС 8/76)	186,5	8,5 этаж	чисто-	5 750 000	30 831	350	783 300	548 310	9,5%	7,3	14.02.2015

3	г. Наб.Челны	офис	проспект Вахитова, 11 (НГ 1/04) 3 подъезд	184	2,5 эт	чистовая	6 000 000	32 609	329	725 918	508 142	8,5%	8,3	24.02.2015
4	г. Наб.Челны	офис	пр. Чулман,37 (37/04)	61	1 эт	чистовая	4 000 000	65 574	500	366 000	256 200	6,4%	10,9	04.03.2015
5	г. Наб.Челны	офис	Набережночелнинский 58	270	1, 2 эт + цок	чистовая	13 500 000	50 000	370	1 200 000	840 000	6,2%	11,3	19.03.2015
<b>СРЕДНЕЕ</b>												<b>7,5%</b>	<b>9,6</b>	
<b>МИНИМУМ</b>												<b>6,2%</b>	<b>7,3</b>	
<b>МАКСИМУМ</b>												<b>9,5%</b>	<b>11,3</b>	



### Приложение 1.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВР М	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>														
1	г. Казань	торговое	улица Айдарова, 22	292,7	1 эт	чистовая	13 900 000	47 489	550	1 931 820	1 352 274	9,7%	7,2	22.01.2015
2	г. Казань	свободное назначение	ул. мало-московская 20/18	1377,2	1, 2 эт + подв	чистовая	42 000 000	30 497	367	6 059 680	4 241 776	10,1%	6,9	24.01.2015
3	г. Казань	свободное назначение	Карла Маркса, 14	955	1, 2, манс	чистовая	45 000 000	47 120	550	6 303 000	4 412 100	9,8%	7,1	17.02.2015
4	г. Казань	свободное назначение	ул.Деловая, 13	467	1, 2 эт	чистовая	32 000 000	68 522	484	2 712 000	1 898 400	5,9%	11,8	18.02.2015
5	г. Казань	свободное назначение	Агрономическая 112	510	1, 2 эт	черновая	35 000 000	68 627	588	3 600 000	2 520 000	7,2%	9,7	18.02.2015
6	г. Казань	свободное назначение	Профессорский переулок 3	197	1 эт	черновая	14 000 000	71 066	800	1 891 200	1 323 840	9,5%	7,4	20.02.2015
7	г. Казань	торговое	Гвардейская 59	90,6	1 эт	чистовая	7 700 000	84 989	900	978 480	684 936	8,9%	7,9	21.02.2015
8	г. Казань	свободное назначение	Астрономическая ул., д. 17	895	1, 2, 3, цок	чистовая	100 000 000	111 732	800	8 592 000	6 014 400	6,0%	11,6	24.02.2015
9	г. Казань	торговое	ул. Фатыха Амирхана 109 а	70	1 эт	чистовая	7 500 000	107 143	1400	1 176 000	823 200	11,0%	6,4	25.02.2015
10	г. Казань	свободное назначение	Островского, 14	650,6	1, 2, 3, подв	чистовая	45 535 000	69 989	1000	7 807 200	5 465 040	12,0%	5,8	25.02.2015
11	г. Казань	свободное назначение	ул. Айдарова, д.22	300	1 эт	чистовая	18 000 000	60 000	590	2 124 000	1 486 800	8,3%	8,5	26.02.2015
12	г. Казань	свободное назначение	Аделя Кутуя 160	1090	1, 2, 3, цок	чистовая	63 220 000	58 000	700	9 156 000	6 409 200	10,1%	6,9	26.02.2015
13	г. Казань	свободное назначение	Нариманова 36	522,8	1 эт	чистовая	12 800 000	24 484	300	1 882 080	1 317 456	10,3%	6,8	26.02.2015
14	г. Казань	торговое	К.Маркса	500,8	1 эт	чистовая	22 500 000	44 928	699	4 200 000	2 940 000	13,1%	5,4	27.02.2015
15	г. Казань	свободное назначение	Миля,1/19	540	1 эт	чистовая	54 000 000	100 000	1000	6 480 000	4 536 000	8,4%	8,3	02.03.2015
16	г. Казань	свободное назначение	Петербургская д.86	1613,9	1, 2, 3, цок	чистовая	151 335 000	93 770	1000	19 366 800	13 556 760	9,0%	7,8	02.03.2015
17	г. Казань	торговое	Межлаука,16/21	1000	1, 2 эт	чистовая	55 000 000	55 000	530	6 360 000	4 452 000	8,1%	8,6	03.03.2015
18	г. Казань	свободное назначение	Магистральная 86	1500	3 этажа	чистовая	34 000 000	22 667	233	4 200 000	2 940 000	8,6%	8,1	03.03.2015
19	г. Казань	свободное назначение	Парковая 22 (Дербышки)	54,7	1 эт	чистовая	2 000 000	36 563	548	360 000	252 000	12,6%	5,6	04.03.2015
20	г. Казань	свободное назначение	Агрономическая 112	500	2 этажа	черно-	32 000 000	64 000	600	3 600 000	2 520 000	7,9%	8,9	09.03.2015

21	г. Казань	свободное назначение	Масгута Латыпова 24	1032,4	3 этажа	чистовая	54 990 000	53 264	500	6 194 400	4 336 080	7,9%	8,9	10.03.2015
22	г. Казань	свободное назначение	Королева, 26	170	1 эт	чистовая	7 700 000	45 294	500	1 020 000	714 000	9,3%	7,5	10.03.2015
23	г. Казань	свободное назначение	ул. Октябрьская д. 25	1400	3 этажа	чистовая	70 000 000	50 000	500	8 400 000	5 880 000	8,4%	8,3	12.03.2015
24	г. Казань	свободное назначение	Декабристов 131в	31,5	1 эт	чистовая	4 000 000	126 984	1270	480 000	336 000	8,4%	8,3	12.03.2015
25	г. Казань	свободное назначение	ул. Бирюзовая,15 (Юдино)	1028	2 этажа	чистовая	80 000 000	77 821	771	9 507 442	6 655 210	8,3%	8,4	13.03.2015
26	г. Казань	свободное назначение	Проспект Победы д. 204	271	1 эт + цок	чистовая	12 000 000	44 280	450	1 463 400	1 024 380	8,5%	8,2	16.03.2015
27	г. Казань	свободное назначение	Габишева д. 39	391,7	1 эт	черновая	27 419 000	70 000	800	3 760 320	2 632 224	9,6%	7,3	17.03.2015
<b>СРЕДНЕЕ</b>												<b>9,1%</b>	<b>7,9</b>	
<b>МИНИМУМ</b>												<b>5,9%</b>	<b>5,4</b>	
<b>МАКСИМУМ</b>												<b>13,1%</b>	<b>11,8</b>	

**Приложение 1.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Набережные Челны, г. Нижнекамск</b>														
1	г. Наб. Челны	свободное назначение	Комсомольская набережная д.6	4500	4 этажа	чистовая	120 000 000	26 667	350	18 900 000	13 230 000	11,0%	6,3	30.01.2015
2	г. Наб. Челны	свободное назначение	ул. Нариманова, 25а	852	2 этажа	черновая	42 514 800	49 900	600	6 134 400	4 294 080	10,1%	6,9	15.02.2015
3	г. Наб. Челны	свободное назначение	7-й комплекс. Мира 24а	874,6	4 этажа	чистовая	70 000 000	80 037	825	8 658 540	6 060 978	8,7%	8,1	27.02.2015
4	г. Наб. Челны	свободное назначение	Орловка, ул Орловская	500	2 этажа	чистовая	18 000 000	36 000	400	2 400 000	1 680 000	9,3%	7,5	27.02.2015
5	г. Наб. Челны	торговое	Елабужская трасса, кафе "Тарелка"	200	2 этажа	чистовая	5 800 000	29 000	300	720 000	504 000	8,7%	8,1	02.03.2015
6	г. Наб. Челны	свободное назначение	б-р Ак.Рубаненко, д.12 (1/16А)	878	2 эт + цоколь	чистовая	85 000 000	96 811	945	9 960 000	6 972 000	8,2%	8,5	03.03.2015
7	г. Наб. Челны	торговое	ул Грина 11а (С2)	822	1 эт	чистовая	26 000 000	31 630	426	4 200 000	2 940 000	11,3%	6,2	15.03.2015
8	г. Нижнекамск	свободное назначение	Менделеева 15	450	1 эт	чистовая	15 750 000	35 000	500	2 700 000	1 890 000	12,0%	5,8	25.02.2015
9	г. Нижнекамск	Автокомплекс	улица Южная, д 5А	2300	1, 2 эт	чистовая	140 000 000	60 870	642	17 712 000	12 398 400	8,9%	7,9	26.02.2015
10	г. Нижнекамск	торговое	пр. Строителей, 2 Центральный вещевого рынок	31,4	1 эт	чистовая	500 000	15 924	159	60 000	42 000	8,4%	8,3	27.02.2015
		<b>СРЕДНЕЕ</b>										<b>9,7%</b>	<b>7,4</b>	
		<b>МИНИМУМ</b>										<b>8,2%</b>	<b>5,8</b>	
		<b>МАКСИМУМ</b>										<b>12,0%</b>	<b>8,5</b>	

**Приложение 1.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Зеленодольск, г. Бугульма, г. Лениногорск, г. Елабуга, г. Чистополь (60-100 тыс. жителей)</b>														
1	г. Елабуга	свободное назначение	ул. Большая Покровская	180	1 эт + цок	черновая	4 000 000	22 222	194	420 000	294 000	7,4%	9,5	23.02.2015
2	г. Чистополь	торговое	ул.К.Маркса, д.125Б	37	1 эт	чистовая	1 370 000	37 027	405	180 000	126 000	9,2%	7,6	24.02.2015
3	г. Чистополь	торговое	Ул.Карла Маркса 164г	154	1 эт	чистовая	5 000 000	32 468	490	905 520	633 864	12,7%	5,5	25.02.2015
4	г. Зеленодольск	торговое	ул. Кооперативная	940,1	1 эт	чистовая	28 750 000	30 582	450	5 076 000	3 553 200	12,4%	5,7	02.03.2015
5	г. Чистополь	торговое	ул.Энгельса д. 115а	120	1 эт	чистовая	9 000 000	75 000	600	864 000	604 800	6,7%	10,4	07.03.2015

**Приложение 1.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г.Зеленодольск, г.Бугульма, г.Лениногорск, г.Елабуга, г.Чистополь (60-100 тыс.жителей)</b>														
6	г. Елабуга	свободное назначение	Пр. Мира	60	1 эт	чистовая	4 000 000	66 667	1 000	720 000	504 000	12,6%	5,6	17.03.2015
7	г. Елабуга	свободное назначение	ул.Стахеевых, 5	215	1 эт + цок	чистовая	5 900 000	27 442	400	1 032 000	722 400	12,2%	5,7	18.03.2015
8	г. Лениногорск	торговое	ул.Строительная	96	1 эт	чистовая	2 050 000	21 354	313	360 000	252 000	12,3%	5,7	20.03.2015
9	г. Чистополь	свободное назначение	ул.Ленина 15	502	1 эт	чистовая	21 500 000	42 829	400	2 409 600	1 686 720	7,8%	8,9	23.03.2015
	<b>СРЕДНЕЕ</b>											<b>10,4%</b>	<b>7,2</b>	
	<b>МИНИМУМ</b>											<b>6,7%</b>	<b>5,5</b>	
	<b>МАКСИМУМ</b>											<b>12,7%</b>	<b>10,4</b>	

**Приложение 1.4. Отдельно-стоящие здания торгово-офисного назначения**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Отделка	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г.Зайнск, г.Азнакаево, г.Нурлат, г.Бавлы, г.Менделеевск и проч. (менее 60 тыс.жителей)</b>														
1	пгт Болгар	свободное назначение	ул. им. Хирурга Шеронова, 16	272,8	2 этажа	чистовая	3 500 000	12 830	283	926 491	648 543	18,5%	3,8	10.02.2015
2	Лениногорский р-н, п. Шугурово	торговое	Ленина 31	105,5	1 эт	чистовая	1 500 000	14 218	256	324 000	226 800	15,1%	4,6	16.02.2015
3	г. Агрыз	свободное назначение	Карла Маркса 148	500	1 эт	чистовая	25 000 000	50 000	700	4 200 000	2 940 000	11,8%	6,0	20.02.2015
4	Лениногорский р-н, с. Тимяшево	торговое	ул. Школьная	112	1 эт	чистовая	2 800 000	25 000	300	403 200	282 240	10,1%	6,9	04.03.2015
5	г. Арск	свободное назначение	ул. Школьная, 50	1000	2 этажа	чистовая	8 900 000	8 900	200	2 400 000	1 680 000	18,9%	3,7	05.03.2015
6	г. Буинск	свободное назначение	ул.Космовского, 89	570	1 эт + подв + манс	чистовая	10 800 000	18 947	250	1 710 000	1 197 000	11,1%	6,3	11.03.2015
7	г. Мамадыш	свободное назначение	ул. Советская, д.40	255	1, 2 эт	черновая	2 700 000	10 588	200	612 000	428 400	15,9%	4,4	23.03.2015
	<b>СРЕДНЕЕ</b>											<b>14,5%</b>	<b>5,1</b>	
	<b>МИНИМУМ</b>											<b>10,1%</b>	<b>3,7</b>	
	<b>МАКСИМУМ</b>											<b>18,9%</b>	<b>6,9</b>	

**Приложение 1.5. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения**

№	Населенный пункт	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Высота потолков, м	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>г. Казань</b>													
1	г. Казань	ангар (под автосервис)	Ул. Нариманова 36	522,8		18 000 000	34 430	287	1 800 000	1 260 000	7,0%	14,3	17.02.2015
2	г. Казань	Производственно-складское здание	Магистральная 22	282	6-7 м	5 900 000	20 922	164	556 274	389 392	6,6%	15,2	18.02.2015
3	г. Казань	Склад теплый, офис	Складская 2	900	9 м	31 000 000	34 444	220	2 376 024	1 663 217	5,4%	18,6	20.02.2015
4	г. Казань	Производственно-складское здание	Магистральная 22	361		5 500 000	15 235	111	481 333	336 933	6,1%	16,3	21.02.2015
5	г. Казань	Склады, офисы	Крылова 3	658	7 м	23 000 000	34 954	250	1 974 000	1 381 800	6,0%	16,6	24.02.2015
6	г. Казань	производственно-складское здание	ул.1-я Вольская	774		20 000 000	25 840	260	2 414 880	1 690 416	8,5%	11,8	24.02.2015
7	г. Казань	склад	ул. Адмиралтейская, д. 3	2929	6 м	60 000 000	20 485	180	6 326 640	4 428 648	7,4%	13,5	25.02.2015
8	г. Казань	Склады холодные, офис, площадка с козловым краном	Магистральная 100	580		28 000 000	48 276	302	2 100 000	1 470 000	5,3%	19,0	26.02.2015
9	г. Казань	Склады, офисы	ул. Халитова, 15	3137	8 м	180 000 000	57 380	368	13 850 520	9 695 364	5,4%	18,6	26.02.2015
10	г. Казань	Склад теплый	Тихорецкая 7	2000		54 000 000	27 000	220	5 280 000	3 696 000	6,8%	14,6	26.02.2015
11	г. Казань	Склады, офисы	ул.Короленко, 120	1570	4,5 м	29 906 000	19 048	125	2 355 000	1 648 500	5,5%	18,1	04.03.2015
12	г. Казань	Производственное помещение	Восстания 100	850		14 000 000	16 471	159	1 620 000	1 134 000	8,1%	12,3	04.03.2015
13	г. Казань	Склады	улица 1 Мая	725	4-5 м	13 050 000	18 000	193	1 680 000	1 176 000	9,0%	11,1	04.03.2015
14	г. Казань	произв.база	Вольская 1 ая 32	4120		73 000 000	17 718	160	7 905 600	5 533 920	7,6%	13,2	06.03.2015
15	г. Казань	Склад теплый, офисы	Техническая 2	1300		32 500 000	25 000	230	3 588 000	2 511 600	7,7%	12,9	10.03.2015
16	г. Казань	Склад холодный	Северо-Западная, 14	1500		30 000 000	20 000	180	3 240 000	2 268 000	7,6%	13,2	12.03.2015
17	г. Казань	Склад холодный (овощехранилище)	ул. Северо-Западная, 14	1332		8 000 000	6 006	38	600 000	420 000	5,3%	19,0	13.03.2015
18	г. Казань	пекарня	Шмидта 46/1	100	4,5 м	4 960 000	49 600	430	516 000	361 200	7,3%	13,7	13.03.2015
19	г. Казань	Производственное помещение	улица Восстания, 100к3	600	4-6 м	11 000 000	18 333	167	1 200 000	840 000	7,6%	13,1	13.03.2015
20	г. Казань	Склады категории «А», офисы	Козья Слобода	11 600	12 м	560 000 000	48 276	345	48 000 000	33 600 000	6,0%	16,7	16.03.2015
21	г. Казань	Склад холодный	ул. Архангельская, 2	350	6 м	8 880 200	25 372	186	780 000	546 000	6,1%	16,3	17.03.2015
22	г. Казань	Склад холодный	Ул Родина	324	7 м	7 000 000	21 605	123	480 000	336 000	4,8%	20,8	18.03.2015
23	г. Казань	производственное помещение (можно как склад)	Техническая 2	375		9 375 000	25 000	200	900 000	630 000	6,7%	14,9	19.03.2015
<b>СРЕДНЕЕ</b>											<b>6,7%</b>	<b>15,4</b>	
<b>МИНИМУМ</b>											<b>4,8%</b>	<b>11,1</b>	
<b>МАКСИМУМ</b>											<b>9,0%</b>	<b>20,8</b>	

**Приложение 1.5. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения**

№	Населенный пункт	Численность жителей, тыс. чел.	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Высота потолков, м	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв.м.	Ставка аренды помещения, руб./кв.м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>Все остальные насел. пункты Республики Татарстан (кроме г. Казань)</b>														
1	г. Наб. Челны	524,4	Производственно-складской корпус	БСИ, проезд Огнеборья	1100	9 м	12 000 000	10 909	120	1 584 000	1 108 800	9,2%	7,6	10.02.2015
2	г. Наб. Челны	524,4	бокс утепленный	пр. Беляева 2 А	216		4 590 000	21 250	250	648 000	453 600	9,9%	7,1	13.02.2015
3	г. Наб. Челны	524,4	мастерская, склады	Нижний Бьеф, Нижнекамской ГЭС	566	2,6 - 5,3 м	8 000 000	14 134	80	540 000	378 000	4,7%	14,8	18.02.2015
4	г. Наб. Челны	524,4	бокс	БСИ	300	4 м	2 600 000	8 667	130	468 000	327 600	12,6%	5,6	18.02.2015
5	г. Наб. Челны	524,4	гараж	Орловское Кольцо, ГСК Кольцо	700	6 м	6 300 000	9 000	150	1 260 000	882 000	14,0%	5,0	28.02.2015
6	г. Наб. Челны	524,4	боксы	район Вахитовского кольца	290		5 200 000	17 931	156	543 750	380 625	7,3%	9,6	07.03.2015

**Приложение 1.5. Отдельно-стоящие здания производственно-складского назначения**

№	Населенный пункт	Численность жителей, тыс. чел.	Тип объекта недвижимости (по назначению)	Адрес	Общая площадь, кв. м.	Высота потолков, м	Цена продажи, руб.	Удельная цена продажи, руб./кв. м.	Ставка аренды помещения, руб./кв. м. в месяц	ПВД, руб. в год	ЧОД, руб./год	Ставка капитализации, %	ВРМ	Дата выхода объявления о продаже
<b>Все остальные насел. пункты Республики Татарстан (кроме г. Казань)</b>														
7	г. Наб. Челны	524,4	произв. база	Элеваторная гора, Чапаева д.11	н/д		25 000 000	н/д	н/д	1 800 000	1 260 000	5,0%	13,9	10.03.2015
8	г. Наб. Челны	524,4	произв. база	БСИ, Профильная, 24 (рядом с автоцентром Скания)	3500		28 000 000	8 000	70	2 940 000	2 058 000	7,4%	9,5	10.03.2015
9	г. Наб. Челны	524,4	произв. база	пр.Набережночелнинский, д.23а	1535		53 725 000	35 000	315	5 802 300	4 061 610	7,6%	9,3	14.03.2015
10	г. Наб. Челны	524,4	произв. база	рядом с М7. за объездной дорогой	5233,8		110 000 000	21 017	382	24 000 000	16 800 000	15,3%	4,6	15.03.2015
11	г. Наб. Челны	524,4	Склад холодный	1ая автодорога (р-он гараж 2000, м7)	500	5 м	8 500 000	17 000	150	900 000	630 000	7,4%	9,4	16.03.2015
12	г. Наб. Челны	524,4	бокс	ул. 40 лет Победы, ГСК "Солнечный"	240	5 м	2 850 000	11 875	155	446 400	312 480	11,0%	6,4	17.03.2015
13	г. Наб. Челны	524,4	бокс	ул. 40 лет Победы (Агрегатчик)	72		1 530 000	21 250	278	240 000	168 000	11,0%	6,4	18.03.2015
14	г. Наб. Челны	524,4	произв. база	Ремонтный проезд, дом 20	1100		9 900 000	9 000	55	720 000	504 000	5,1%	13,8	20.03.2015
15	г. Нижнекамск	235,605	Склад холодный	Б.Афанасово, Молодёжная 38	320		2 700 000	8 438	125	480 000	336 000	12,4%	5,6	25.01.2015
16	г. Нижнекамск	235,605	холодный склад	Первопроходцев, 11Г	870		7 000 000	8 046	80	835 200	584 640	8,4%	8,4	04.03.2015
17	г. Нижнекамск	235,605	боксы	ул. Спортивная, Ахтуба район рынка	300		3 500 000	11 667	200	720 000	504 000	14,4%	4,9	10.03.2015
18	г. Нижнекамск	235,605	произв. база	п. Строителей, Чистопольская трасса	238	4,5 м	2 400 000	10 084	105	300 000	210 000	8,8%	8,0	13.03.2015
19	г. Зеленодольск	97,929	крытый ангар	новостроительная	1100		8 500 000	7 727	83	1 100 000	770 000	9,1%	7,7	15.03.2015
20	г. Елабуга	72,049	склад, офис	ул. Чапаева, д. 16	1085		21 000 000	19 355	200	2 604 000	1 822 800	8,7%	8,1	25.02.2015
21	г. Елабуга	72,049	Ангараы	ул.Строителей, 25	160		2 000 000	12 500	125	240 000	168 000	8,4%	8,3	17.03.2015
22	г. Чистополь	60,985	склад, магазин, офис	Валиева 46	1426		24 000 000	16 830	110	1 882 320	1 317 624	5,5%	12,8	25.02.2015
23	г. Заинск	41,303	склад холодный	район МРБ, возле трассы Наб.Челны-Альметьевск	1200	5,5 м	15 000 000	12 500	25	1 894 800	1 326 360	8,8%	7,9	03.03.2015
24	г. Азнакаево	34,564	оптовый склад	ул.Николаева	373		1 300 000	3 485	57	255 771	179 040	13,8%	5,1	16.03.2015
25	Нижнекамский р-н, п. Камские Поляны	15,81	корпус	Камские Поляны	1000		10 000 000	10 000	80	960 000	672 000	6,7%	10,4	03.03.2015
26	п.г.т. Рыбная Слобода	7,684	произв. база	ул 3.Шаймарданова 86/5	1008		7 000 000	6 944	50	600 000	420 000	6,0%	11,7	12.03.2015
27	Тукаевский р-н, п. Новый	1,893	произв. база	пос. Новый	300		4 700 000	15 667	133	480 000	336 000	7,1%	9,8	16.02.2015
<b>СРЕДНЕЕ</b>												<b>9,1%</b>	<b>8,4</b>	
<b>МИНИМУМ</b>												<b>5,0%</b>	<b>4,6</b>	
<b>МАКСИМУМ</b>												<b>15,3%</b>	<b>13,9</b>	