

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 к ОТЧЕТУ №ОАБ-СК-0261/18 ОТ 11.04.2018 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН),
Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В,
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

АНАЛИЗ РЫНКА

Заказчик:

АО "НПФ "Волга-Капитал"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ¹

- По данным Росстата, за 2017 г. реальный ВВП России увеличился на 1,5% по сравнению с 2016 г. и составил 87 247,6 млрд руб.
- По итогам 2017 г. рост индекса промышленного производства составил +1% к 2016 г. Темп роста добывающих отраслей в 2017 г. снизился до 2,0% (2,7% в 2016 г.). Замедление роста добычи полезных ископаемых было обусловлено выполнением Россией условий сделки ОПЕК+, в целом влияние которой на состояние платежного баланса России оценивается как позитивное. Поддержку выпуску добывающей промышленности оказало увеличение добычи газа из-за аномально холодной погоды весной и в начале лета. Обрабатывающая промышленность в 2017 г. показала рост на 0,2 % по сравнению с 0,5% годом ранее. Как и в 2016 г., драйверами ее роста стали химическая и пищевая отрасли промышленности, в то время как наибольший отрицательный вклад внесла металлургия. При этом недоисполнение (на 6,7% по сравнению с уточненной росписью) расходов федерального бюджета на национальную оборону привело к замедлению роста в отдельных отраслях машиностроения.
- В структуре промышленного производства в I–III кв. 2017 г. несмотря на рост объемов производства нефтепродуктов (+0,8%) наблюдается незначительное снижение доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса по отношению к аналогичному периоду 2016 г. с 42,84% до 42,50% (-0,34 п. п.). В секторах инвестиционного и промежуточного спроса наблюдалась разнонаправленная динамика. Так, сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса — 29,27% (-0,31 п. п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-0,27 п. п.), удалось компенсировать за счет роста сектора инвестиционного спроса — 14,11% (+1,01 п. п.), преимущественно за счет роста отраслей машиностроения (+1,07 п. п.). Незначительное снижение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса — 12,47% (-0,2 п. п.).
- По данным Росстата, в 2017 г. потребительские цены в России увеличились на 2,5% (по отношению к декабрю 2016 г.). При этом в августе и сентябре наблюдалась дефляция — 0,5% и 0,2% соответственно.
- По данным ФТС, за I–III кв. 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 418,3 млрд долл. США и по сравнению с I–III кв. 2016 г. увеличился на 25,3%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 91,6 млрд долл. США, что на 19,0 млрд долл. США больше, чем в I–III кв. 2016 г. Экспорт России в I–III кв. 2017 г составил 255,0 млрд долл. США и по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 25,4%, импорт России увеличился на 25,0% и составил 163,3 млрд долл. США.
- По состоянию на 30.12.2017 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 3,8% по сравнению с началом 2017 г. — до 57,6 руб. за доллар, курс евро к рублю, напротив, увеличился на 9,1%, до 68,87 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины увеличилась на 0,96%, до 62,68 руб.
- Средний курс доллара и евро к рублю за 2017 г. составил 58,3 руб. за долл. США и 66,03 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть российской экспортной марки Urals 2017 г. достигла 53,03 долл. США за баррель, что на 26,6% превышает уровень средней цены за аналогичный период 2016 г., составившей 41,9 долл. США за баррель.

¹ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>; <http://www.cbr.ru/press/keypr/>; <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/500fb071-6045-4af8-a26d-56808eacad00/20170809fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=500fb071-6045-4af8-a26d-56808eacad00>; http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=25598:-2017-&catid=53:2011-01-24-16-29-43&Itemid=1981

- В 2015–2017 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых; с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых; с 19.09.2016 г. — до 10% годовых; с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых; с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых, с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,5% годовых; с 30.10.2017 г. — до 8,25% годовых, с 15.12.2017 г. — до 7,75% годовых.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 01.01.2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2.1. Классификация складской недвижимости

Существует несколько классификаций складских помещений. К складской недвижимости относятся складские и товарораспределительные здания. В таблице ниже (Таблица 2.1) представлена классификация, разработанная компанией "Астера".

На сегодняшний день на Российском рынке недвижимости существует определенная путаница в определении и различении рынка складской и производственной недвижимости. Незрелость обоих рынков по сравнению с рынками офисной и торговой недвижимости является причиной смешения представления о них. Если сравнивать два сегмента, видно, что рынок складской недвижимости является цивилизованным, а в области индустриальной недвижимости не существует четких разграничений. Собственно, в незрелости и заключается основная специфика производственной недвижимости, к которой относятся:

- заводы;
- склады;
- имущественные комплексы;
- бывшие военно-промышленные комплексы.

Примечание

В рамках данной классификации под складами понимаются те объекты, которые были построены в советский период со складским назначением, но в настоящий момент по тем или иным причинам используются в производственных целях. Те же объекты, которые используются по своему прямому назначению, а также современные логистические парки, несомненно, относятся к объектам складской недвижимости.

Одноэтажные здания предназначены для производства с горизонтальными схемами технологического процесса. Основной недостаток одноэтажных производственных зданий — большие площади застройки и наружных ограждающих конструкций, что приводит к увеличению эксплуатационных затрат.

Здания двухэтажные, в которых, как правило, тяжелое технологическое оборудование располагается на первом этаже, а более легкое — на втором.

В многоэтажных зданиях размещают производства, в которых оборудование и производственные грузы нетяжелые, габариты продукции небольшие (точное приборостроение, легкая промышленность, радиоэлектроника, электрооборудование, типографии, текстильные, ткацкие и швейные предприятия, пищевая промышленность), а также производства с вертикально направленными технологическими процессами (хлебные элеваторы, мельницы, горно-обогатительные фабрики). Преобладающее количество производств, размещенных в многоэтажных зданиях, не выделяет производственных вредностей и поэтому в настоящее время эксплуатируется в селитебной зоне. Они занимают мало места в плане города, имеют хорошие транспортные коммуникации. По назначению многоэтажные производственные здания подразделяют на производственные, лабораторные и административно-бытовые. По результатам осмотра и учитывая технические характеристики, оцениваемые здания относятся к классу С.

Таблица 2.1. Классификация складских помещений

Наименование характеристик	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения — наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары
Площадь застройки	40–45%	40–45%	45–55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол — асфальт или бетон без покрытия	Пол — асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления — желательно	Система отопления — желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно
Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований
Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке — желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта — желательно	Нет требований

Наименование характеристик	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
			1 000 кв. м. Пандус для разгрузки автотранспорта			
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе – желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории — желательно	Охрана по периметру территории — желательно
Системы связи	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации — желательно	Телекоммуникации — желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления, опытный девелопер — желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Источник информации: компания "Астера"

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости, особенно в условиях спада экономики и неопределенности на рынках, важное значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

В настоящее время экономическая ситуация в стране обусловлена рядом таких факторов, как санкции Европы и Соединенных штатов Америки, на экономику страны. Как следствие, с конца 2014 г. наблюдается снижение платежеспособного спроса, реальных заработных плат населения, снижение доходности малого и среднего бизнеса. Влияние финансового кризиса на рынок недвижимости происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных финансов, кредитов и "сворачивания" инвестиционных программ банков и предприятий. Это естественным образом уменьшает покупательскую способность, то есть спрос.

Рынок недвижимости Оренбургской области специалисты сегодня называют "рынком покупателя", где предложение значительно превышает спрос.

Традиционно осенью на рынке недвижимости происходит оживление. В текущем году роста спроса не произошло. При этом число желающих реализовать недвижимость выросло. Основной причиной специалисты видят резкое падение покупательной способности населения.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки относится к сегменту производственно-складской недвижимости. Здание, относящееся к сегменту производственно-складской недвижимости, расположен г. Казань. Здание, вошедшее в состав проанализированной Исполнителем выборки, имеет площадь 104,1 кв. м. Проанализированный объект производственно-складского назначения оснащен всеми инженерными коммуникациями и находится в зоне промышленной застройки.

Таким образом, исследуется рынок производственно-складской недвижимости, в районе расположения оцениваемой производственно-складской базы.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

- Анализ цен на объекты-аналоги сопоставимые с объектом оценки показал, что значимыми ценообразующими факторами для таких объектов на дату оценки является:
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение объекта недвижимости;
- расположение относительно трассы;
- общая площадь объекта недвижимости;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки объекта недвижимости.

2.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Казани

Республика Татарстан – один из ведущих регионов России по уровню социально-экономического развития. В общероссийском производстве Республика Татарстан сохраняет ведущие позиции в таких сферах как производство полиэтилена, производство каучуков синтетических, производство автомобильных шин, производство грузовых автомобилей.

Социально-экономическое развитие Татарстана является одним из важнейших факторов инвестиционной привлекательности – многие зарубежные компании реализуют свои инвестиционные проекты в Татарстане. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

Национальное рейтинговое агентство "Эксперт РА" обнародовало рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2015 г. Татарстану был присвоен рейтинг инвестиционного климата 2А ("Средний потенциал – минимальный риск").

Французская компания Air Liquide занимается реализацией нескольких инвестиционных проектов в Татарстане на территории ОЭЗ "Алабуга" и в Казани на площадке "Химграда". Французская компания Auchan реализует инвестиционные проекты в сфере торговли продуктами питания в Казани и Набережных Челнах. Французский холдинг Decathlon инвестировал в строительство нескольких супермаркетов и крупного регионального логистического центра. Также привлечены инвестиционные ресурсы французской компании Leroy Merlin в строительство торговых центров в Казани и Набережных Челнах. Не менее плотное сотрудничество осуществляется с турецкими компаниями в таких отраслях как деревообработка, автомобилестроение, строительство, химическое производство и т. д.

В условиях наращивания темпов экономического роста и деловой активности особое внимание уделяется логистической инфраструктуре.

В Татарстане пролегает несколько федеральных трасс, среди которых наиболее важные – автомагистраль М7 "Волга" (Москва–Уфа), которая также соединяет Набережные Челны с другими крупными городами, и Оренбургский тракт (Р239). Многие компании в Татарстане оказывают услуги хранения грузов (временного хранения), например, в Набережных Челнах – компания "Бринэкс Логистик" и др. Важными составляющими транспортной системы являются логистические центры:

- Логистический центр "Биек Тау" (индустриально-логистический парк), первая очередь которого включает два корпуса общей площадью 159 тыс. кв. м. В логопарке "Биек Тау" предоставляются различные виды логистических услуг, включая аренду оснащенных техникой площадей. Полная мощность логопарка рассчитана на годовой объем грузооборота 9,5 млн тонн. Удобное расположение логопарка делает его особенно привлекательным – располагается всего в нескольких километрах от Казани на трассе федерального значения М7.

- Логистический центр "Константиновский" с проектной площадью 44 тыс. кв. км (первая очередь была введена в эксплуатацию в 2009 г.). Складской комплекс А-класса включает все необходимое оборудование для организации грузоперевозок.
- Логистический комплекс "Q-Park Казань", располагающийся в 25 км от г. Казани около международного аэропорта "Казань", первая очередь которого включала территорию площадью в 83 тыс. кв. м.
- Проект – Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический терминал, включающий контейнерный терминал (площадь более 200 тыс. кв. м), терминал навалочных грузов (площадь 27 тыс. кв. м), складской комплекс (площадь более 450 тыс. кв. м), объекты технического и технологического сервиса, административно-управленческий центр и объекты обслуживающего назначения.

Сегмент производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по итогам I квартала 2018 г. не показал особого развития. Он продемонстрировал стабильность показателей, что в условиях кризиса является хорошим результатом. При этом рынок складской недвижимости г. Казани обладает высоким потенциалом развития, что позволяет в средней и долгосрочной перспективе высоко оценивать его инвестиционный потенциал.

Спрос

На сегодняшний день уровень предложения на рынке складской недвижимости г. Казани несколько превышает текущий спрос, что отражается в относительно высокой доле свободных помещений — 10–15%. Одна из причин в том, что федеральные ритейлеры сократили темпы своего развития, грузооборот уменьшился. Теперь арендаторов интересуют менее масштабные площади.

По итогам I квартала 2018 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 500 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 200–1 000 кв. м.

Предложение

В г. Казани большое количество низкокачественных складских и производственных площадей – порядка 2/3 от общего объема. Такое положение объясняется наследием советских предприятий: крупные промышленные зоны в Казани расположены от речного порта до ул. Тихорецкой, в значительных частях Московского и Авиастроительного районов, в районе ул. Родина, на ул. Журналистов и на Сибирском тракте. Все эти площади – класса С и D.

Высококачественных индустриальных площадей в городе значительно меньше – около 600 тыс. кв. м, и сосредоточены они преимущественно в двух местах – в комплексах "Биек Тау" (трасса М-7) и Q-парк (Лаишевский район, недалеко от Международного аэропорта "Казань"). Имеются складские помещения класса А и на въездах в город с трассы М-7 (Горьковское шоссе, Мамадышский тракт).

Особо следует отметить индустриальные парки, которые за последние годы довольно активно развивались – Технополис "Химград", Индустриальный парк "М7", "Казанский силикон" (Приволжский район Казани).

В прошлом году индустриальных площадей класса А в Казани введено не было. В классе В было введено чуть меньше 25 тыс. кв. м. При этом на таких площадях арендодатели готовы размещать и складские, и производственные проекты – они позиционируются как площади "универсального назначения".

Большую часть предложения в Казани составляют два крупнейших логистических комплекса — "Биек Тау" (общая построенная площадь — 160 000 кв. м из заявленных 260 000 кв. м) и "Q-Парк" (83 000 кв. м из заявленных 230 000 кв. м).

Крупнейшие складские комплексы г. Казани представлены в таблице далее (Таблица 2.2), их расположение на карте г. Казани на рисунке ниже (Рисунок 2.1).

Таблица 2.2. Крупнейшие складские комплексы г. Казани

Объект	Девелопер	Статус	Площадь, кв. м
"Биек Тау"	"Медион"	Проект	100 000

Объект	Девелопер	Статус	Площадь, кв. м
"Q-Парк"	"Логистика"	Существующий	83 000
"Биек Тау"	"Медион"	Существующий	80 000
"ТрастИнвестСтрой"	"ТрастИнвестСтрой"	Существующий	20 332
Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр	Правительство РТ	Проект	14 800
"Рафф"	СК "Рафф"	Существующий	14 195
"Константиновский"	GK Smile	Существующий	11 850
"Ринго"	Ringo	Существующий	5 346

Источник: <http://realnoevremya.ru/analytics/6818>

Рисунок 2.1. Расположение крупнейших складских комплексов на карте г. Казани



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

Таблица 2.3. Обеспеченность г. Казани складской недвижимостью

Город	Совокупный объем предложения складов класса "А", тыс. кв. м	Строительство в 2015 г., тыс. кв. м	Обеспеченность торговой недвижимости складами
Казань	316	0	0,91

Источник: <http://realnoevremya.ru/analytics/6818>

Основную долю объема предложения занимают объекты производственно-складского назначения. К продаже в основном предлагаются мощности бывших предприятий, построенных еще в СССР. Распределение в этом сегменте рынка между городскими и сельскими населенными пунктами примерно одинаково с незначительным преобладанием объектов в городских округах.

В таблице далее приведен полный перечень производственно-складских комплексов г. Казани (Таблица 2.4).

Таблица 2.4. Производственно-складские комплексы г. Казани

Название	Адрес	Управляющая компания	Год строительство/реконструкции	Класс здания	Общая площадь, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Высота потолков, м	Максимальная нагрузка на 1 кв. м пола
Производственно-складской комплекс, технополис "Химград"	ул. Восстания, 100	н/д	Разрешение на строительство от 01.01.2001 г.	В	500,00	н/д	7	5
Офисно-складской комплекс	Оренбургский тракт, ул. Ласковая, 2	н/д	н/д	н/д	1 600,00	1600	7	н/д
"Биек Тау"	РТ, Высокогорский р-н, 806-й км федеральной трассы М7, д. Макаровка	"Медион"	2009 г.	А	260,00	159	12	6
"Q-Park Казань"	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Советская, 271	"Логистика"	2009 г.	А	83,00	81	12	6
Многофункциональный комплекс	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Лесхозовская, 38	ООО "Прогресс"	2014 г.	А	2,63	2,2	12	6
Логистический комплекс	РТ, Лаишевский р-н, 11-й км федеральной трассы Казань — Оренбург	"ТрастИнвестСтрой"	2005 г.	А	20,33	17,456	10	6
Логистический парк "Константиновский"	РТ, Высокогорский р-н, в 2,5 км восточнее с. Константиновка	"С-Лоджистик"	2009 г.	А	15,25	11,857	н/д	6
Производственно-складской комплекс	ул. Гладилова, 53	Инвестиционная группа компаний ASG	1930 г.	В	22,92	21,411	2,96-7,73	н/д
Производственно-складской комплекс "Союз"	ул. Васильченко, 1	Инвестиционная группа компаний ASG	1950-1970 гг.	В	20,00	16,304	2,9 –5,2	н/д
Офисно-складской комплекс	ул. Амирхана, 50	"Технология-Сервис"	н/д	В	12,00	12	8-14	6
Производственно-складской комплекс "Московский"	ул. Мухамедьярова, 31	Инвестиционная группа компаний ASG	1967 г.	В	7,44	7,439	2,7 -4,8	н/д
Ново-савиновский складской комплекс	Ново-Савиновский р-н	"Логопарк"	2008 г.	В	5 000,00	5	10	6
Складской комплекс	ул. Южнопромышленная, 10	"С-Лоджистик"	2010 г.	В	4,20	4	н/д	н/д

Название	Адрес	Управляющая компания	Год строительство / реконструкции	Класс здания	Общая площадь, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Высота потолков, м	Максимальная нагрузка на 1 кв. м пола
Производственно-складской комплекс	Горьковское шоссе	Инвестиционная группа компаний ASG	1974-2000 гг.	В	8,00	1,686	3,2 -9,3	н/д
Многофункциональный комплекс	ул. М. Гафури, 50	н/д	1934 г.		3,00	3	3-4	н/д
Производственно-складской комплекс на Амирхана, 50	ул. Амирхана, 50	Управляющая компания "Ринго"	2008 г.	А и В	5,35	7	8-14	6
Торгово-деловой комплекс MEGGAPARK	Сибирский тракт, 34	Инвестиционная группа компаний ASG	2003 г.	С	121,66	21	н/д	н/д
Производственно-складской комплекс	ул. Тихорецкая, 7	н/д	1975-1978 гг.	В	6 000,00	6	4-11	н/д
Многофункциональный комплекс Агропромышленный парк "Казань"	ул. Аграрная, 2	н/д	05.11.2013 г.	н/д	47,83	10	н/д	н/д
Складской комплекс	ул. Гвардейская, 53	н/д	н/д	н/д	7,00	7	4-5	н/д
Склад	ул. Аделя Кутуя, 151	ООО "Прогресс"	2006 г.	А	2,50	2,5	9-12	6
"Петрушкин двор"	ул. Адмиралтейская, 3	н/д	Реконструкция в 2005 г.	С	3,00	3	3	н/д
Склад	ул. Журналистов, 62	н/д	2013 г.	В	1,83	1,826	8,6	н/д

Источник: <http://realnoevremya.ru/analytics/6818>

Финансовые условия

Одна из особенностей рынка производственных площадей Казани – реализация производственных помещений в составе имущественных комплексов, производственных баз, нередко с оборудованием.

Для сегмента производственно-складской недвижимости важными факторами ценообразования выступают капитальность зданий и наличие отопления.

Предложения по продаже и аренде производственно-складской недвижимости имеются во всех районах города, наиболее большие площадки сосредоточены в промзонах (улицы Техническая, Тэцевская, Набережная, Портовая, районы – Борисково, Левченко, Тасма.) и вблизи казанской кольцевой дороги (БКК). Новые крупные площадки сегодня строятся в направлении Зеленодольска, где появится крупный логистический центр и казанского аэропорта, где планируется строительство комплекса "Смарт-Сити".

Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казани по итогам I квартала 2018 г. составляет 5 000-40 000 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 20 000 руб./кв. м.

Таблица 2.5. Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственно-складской недвижимости в г. Казани по итогам I квартала 2018 г.

Местоположение	Наличие отопления	Диапазон цены предложения к продаже, руб./кв. м	Средневзвешенная цена предложения к продаже, руб./кв. м
В черте города	Отапливаемые	10 000—40 000	20 000
В черте города	Холодные	5 000—15 000	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости по итогам III квартала 2018 г. составляет 100-450 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 300 руб./кв. м/мес.

Таблица 2.6. Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственно-складской недвижимости в г. Казани по итогам I квартала 2018 г.

Местоположение	Наличие отопления	Диапазон предложений арендных ставок, руб./кв. м/мес.	Средневзвешенная предлагаемая арендная ставка, руб./кв. м/мес.
В черте города	Отапливаемые	200—450	250
В черте города	Холодные	100—200	

Источник: <http://rbpinfo.ru/>

2.3. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Казани по итогам I квартала 2017 г.

- Сегмент производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по итогам I квартала 2018 г. не показал развития. Он продемонстрировал стабильность показателей, что в условиях кризиса является хорошим результатом. При этом рынок складской недвижимости г. Казани обладает высоким потенциалом развития, что позволяет в средней и долгосрочной перспективе высоко оценивать его инвестиционный потенциал.
- На сегодняшний день уровень предложения на рынке складской недвижимости г. Казани несколько превышает текущий спрос, что отражается в относительно высокой доле свободных помещений — 10–15%.
- По итогам I квартала 2018 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 500 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 200–1 000 кв. м.
- Основную долю объема предложения занимают объекты производственно-складского назначения. К продаже в основном предлагаются мощности бывших предприятий, построенных еще в СССР. Распределение в этом сегменте рынка между городскими и сельскими населенными пунктами примерно одинаково с незначительным преобладанием объектов в городских округах.

- Высококачественных промышленных площадей в городе значительно меньше – около 600 тыс. кв. м, и сосредоточены они преимущественно в двух местах – в комплексах "Биек Тау" (трасса М-7) и Q-парк (Лаишевский район, недалеко от Международного аэропорта "Казань"). Имеются складские помещения класса А и на въездах в город с трассы М-7 (Горьковское шоссе, Мамадышский тракт).
- Предложения по продаже и аренде производственно-складской недвижимости имеются во всех районах города, наиболее большие площадки сосредоточены в промзонах (улицы Техническая, Тэцевская, Набережная, Портовая, районы – Борисково, Левченко, Тасма.) и вблизи казанской кольцевой дороги (БКК). Новые крупные площадки сегодня строятся в направлении Зеленодольска, где появиться крупный логистический центр и казанского аэропорта, где планируется строительство комплекса "Смарт-Сити".
- Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казани по итогам I квартала 2018 г. составляет 5 000-40 000 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 20 000 руб./кв. м.
- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2018 г. составляет 100-450 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 300 руб./кв. м/мес.

РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. КАЗАНИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2018 Г.

Общая ситуация на рынке

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов.

При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;

- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних десяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).
- Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.
- Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. га.
- Основная часть территории республики представлена землями:
 - сельскохозяйственного назначения – 4 654,4 тыс. га (68,6%);
 - земли населенных пунктов составляют 352,2 тыс. га (5,2%);
 - земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания и иного назначения – 81,8 тыс. га (1,2%);
 - земли особо охраняемых территорий – 31,6 тыс. га (0,5%);
 - земли лесного фонда – 1 223,3 тыс. га (18,0%);
 - земли водного фонда – 437,9 тыс. га (6,5%);
 - земли запаса – 2,5 тыс. га (0,04%).

Спрос

Цены на земельные участки под коммерческое строительство в г. Казани завышены, из-за чего многие федеральные игроки рынка недвижимости обходят казанский рынок стороной. Сложно приобретать земельные участки малому и среднему бизнесу.

Что касается ситуации по земельным участкам промышленного назначения в пригородной части вблизи объездной автомагистрали М7, то здесь наблюдается стабильный спрос начиная с 2015 г. Связано это с тем, что ценовая политика в пригороде не так высока. Для многих игроков рынка расположение автомагистрали М7 вблизи земельных участков, а также не высокая стоимость является ключевым фактором.

Предложение

Свободной земли практически не осталось, особенно в центре. Дефицит, в свою очередь, провоцирует рост цен. Впрочем, это обстоятельство ничуть не тревожит покупателей, ликвидные участки покупаются достаточно быстро.

Крупные застройщики коммерческого жилья пока не ощущают дефицита земельных участков в полной мере. Практически у всех игроков рынка – огромные заделы, которые позволят возводить дома еще несколько лет.

В центральной части города больше всего предложений земельных участков под объекты коммерческого назначения. Как правило, площадь таких объектов составляет 10-30 сот. Под многоквартирные жилые дома продаются земельные участки площадью от 40-50 сот.

В пригородной части г. Казани наибольшее количество предложений земельных участков под жилую застройку не больших площадей, а также земельных участков промышленного назначения под

строительство производственно-складской недвижимости. Связано это с тем, что в последние годы игроки рынка все больше отдают предпочтение строительству собственных производственных и складских площадей, нежели аренде данного сегмента недвижимости.

Финансовые условия

В городе очень большой разброс цен на земельные участки под объекты коммерческого назначения. Есть предложения, когда цена одной сотки может составлять 250-300 тыс. руб., в отдельных случаях может достигать до 1-2 млн. руб. Цены в каждом случае формируются индивидуально, в зависимости от месторасположения, назначения, рельефа участка. Но в Казани очень часто продавцы переоценивают участки, что мешает успешной продаже земли.

Относительно пригородной части г. Казани ситуация немного иная. Цены на земельные участки промышленного назначения на отдалении от основной инфраструктуры города, в пригородных поселках вблизи объездной автомагистрали М7 в I квартале 2018 г. колеблются от 700 до 1 500 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение (близость автомагистралей), назначение, наличие коммуникаций.

Ценовой коридор на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов в г. Казани составляет 550-1 250 тыс. руб./сот. В Вахитовском и Ново-Савиновском районах цены на участки соответствуют верхнему пределу диапазона. Наиболее дешевые участки выставлены на продажу в Кировском и Московском районах.

Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения в г. Казани по состоянию на I квартал 2018 г. составляет 70-1 000 тыс. руб./сот. На выезде из города можно приобрести участки по цене 50-100 тыс. руб./сот.

Таблица 3.1. Диапазон цен на земельные участки в г. Казани

Назначение	Диапазон цены предложения к продаже, тыс. руб./сот.	Средневзвешенная цена предложения к продаже, тыс. руб./сот.
Под многоквартирные жилые дома	550—1 500	900
Под объекты коммерческого назначения	400—2 500	1 250
Под объекты промышленного назначения	70—1 000	600

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по итогам I квартала 2018 г.

- В городе очень большой разброс цен на земельные участки под объекты коммерческого назначения. Есть предложения, когда цена одной сотки может составлять 250-300 тыс. руб., в отдельных случаях может достигать до 1-2 млн. руб. Цены в каждом случае формируются индивидуально, в зависимости от месторасположения, назначения, рельефа участка. Но в Казани очень часто продавцы переоценивают участки, что мешает успешной продаже земли.
- Ценовой коридор на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов в г. Казани составляет 550-1 500 тыс. руб./сот. В Вахитовском и Ново-Савиновском районах цены на участки соответствуют верхнему пределу диапазона. Наиболее дешевые участки выставлены на продажу в Кировском и Московском районах.
- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения составляет 70 -1 000 тыс. руб./сот. На выезде из города можно приобрести участки по цене 50-100 тыс. руб./сот.
- По земельным участкам промышленного назначения в пригородной части вблизи объездной автомагистрали М7 наблюдается стабильный спрос начиная с 2015 г. Связано это с тем, что ценовая политика в пригороде не так высока. Для многих игроков рынка расположение автомагистрали М7 вблизи земельных участков, а также не высокая стоимость является ключевым фактором.
- В пригородной части г. Казани наибольшее количество предложений земельных участков под жилую застройку не больших площадей, а также земельных участков промышленного назначения под строительство производственно-складской недвижимости. Связано это с тем, что в последние

годы игроки рынка все больше отдают предпочтение строительству собственных производственных и складских площадей, нежели аренде данного сегмента недвижимости.

- Относительно пригородной части г. Казани ситуация немного иная. Цены на земельные участки промышленного назначения на отдалении от основной инфраструктуры города, в пригородных поселках вблизи объездной автомагистрали М7 в I квартале 2018 г. колеблются от 700 до 1 500 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение (близость автомагистралей), назначение, наличие коммуникаций.