



**Министерство земельных и имущественных отношений  
Республики Татарстан**

## ***МОНИТОРИНГ ЦЕН***

***ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
АРЕНДНЫХ И ДЕПОЗИТНЫХ СТАВОК***

***по состоянию на 01.01.2013 г.***

**Казань  
Январь - 2013**

### **1.1. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 01.01.2013г.**

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 01.09.2012 по 01.01.2013 г.

<i>тыс.руб. за м<sup>2</sup></i>					
<b>Город</b>	<b>Расположение</b>	<b>Административные (офисные, бизнес- центры)</b>	<b>Торговые, общественного питания</b>	<b>Производст- венные</b>	<b>Складские</b>
<b>Казань</b>	Исторический центр	<b>35 – 90</b>	<b>40 – 100</b>	-	-
	Транспортные магистрали	<b>30 – 70</b>	<b>30 – 80</b>	<b>9 – 15</b>	<b>12 -20</b>
	Районы массовой жилой застройки	<b>20 – 50</b>	<b>26 – 60</b>	<b>8 – 20</b>	<b>12 - 18</b>
	Промышленная зона	<b>18 – 40</b>	<b>19 – 45</b>	<b>6 – 17</b>	<b>8 – 16</b>
<b>Альметьевск</b>	Центр города	<b>25 – 60</b>	<b>25 – 70</b>	<b>10 – 20</b>	<b>15 – 22</b>
	Районы жилой застройки	<b>19 – 50</b>	<b>20 – 50</b>	<b>10 -15</b>	<b>10 – 15</b>
	Промышленная зона	<b>15 – 25</b>	<b>15 – 25</b>	<b>4 – 10</b>	<b>4 – 14</b>
<b>Набережные Челны, Нижнекамск</b>	Центр города	<b>21 – 50</b>	<b>20 – 60</b>	<b>9 – 15</b>	<b>7 – 15</b>
	Районы жилой застройки	<b>16 – 35</b>	<b>16 – 40</b>	<b>6 – 10</b>	<b>6 – 10</b>
	Промышленная зона	<b>12 – 20</b>	<b>14 – 20</b>	<b>3 -10</b>	<b>4 – 10</b>
<b>Бугульма, Лениногорск</b>	Центр города	<b>16 – 32</b>	<b>18 – 45</b>	<b>10 – 15</b>	<b>10 -15</b>
	Районы жилой застройки	<b>14 – 24</b>	<b>15 – 25</b>	<b>5 -10</b>	<b>5 -10</b>
	Промышленная зона	<b>7 – 10</b>	<b>10 – 16</b>	<b>4 – 8</b>	<b>4 – 8</b>
<b>Чистополь</b>	Центр города	<b>15 – 30</b>	<b>17 – 28</b>	<b>6 – 11</b>	<b>10 – 17</b>
	Промышленная зона	<b>10 – 19</b>	<b>11 – 19</b>	<b>5 – 10</b>	<b>5 – 12</b>
<b>Зеленодольск</b>	Центр города	<b>15 – 35</b>	<b>20 – 50</b>	<b>7 – 20</b>	<b>6 – 10</b>
	Промышленная зона	<b>9 – 15</b>	<b>10 – 15</b>	<b>4 – 10</b>	<b>3 – 9</b>

Агрыз, Буинск, Мамадыш, Менделеевск, Мензелинск, Нурлат, Елабуга, Заинск	Центр города	6 – 18	8 – 20	5 – 10	5 – 10
	Промышленная зона	4 – 12	5 – 15	2 – 7	2 – 7
Прочие населенные пункты		5 – 15	6 – 15	3 – 7	1,5 – 6

## 2.1. Мониторинг цен первичного рынка жилья г. Казани

**Таблица цен предложений первичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на январь 2013г., тыс. руб./кв.м.**

Степень готовности жилья	Авиастроительный район	Вахитовский район	Кировский район	Московский район	Ново-Савиновский район	Приволжский район	Советский район
Сданное жилье	50,7	59,5	45,4	48,8	48,6	49,2	49,8
Рост/снижение с 01.01.2012	4,7%	22,9%	-6,8%	3,8%	9,9%	16,5%	47,7%
Строящееся жилье	46,1	49,0	44,6	48,0	47,8	48,5	46,5
Рост/снижение с 01.01.2012	9,7%	6,9%	28,5%	18,2%	8,1%	19,4%	42,2%

## 2.2. Мониторинг вторичного рынка жилья г. Казани

**Таблица цен предложений вторичной недвижимости по г. Казань, по состоянию на январь 2013г., тыс. руб./кв.м.**

Дата	Авиастроительный р-н			Вахитовский р-н			Кировский р-н			Московский р-н			Ново-Савиновский р-н			Приволжский р-н			Советский р-н		
	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к	1-к	2-к	3-к
Янв. 12	47,8	44,3	38,9	61,3	54,9	52	51,1	42,7	39,5	57,8	48,5	45,1	57,1	52,3	49,6	54,8	47,7	46,6	58,4	52,4	47,8
Янв. 13	62,0	54,9	59,0	74,0	66,6	66,3	66,3	53,2	54,1	69,0	59,7	53,8	73,0	64,8	63,4	68,2	59,4	58,4	69,3	61,7	59,8
Темпы роста (снижения) с 1.01.2012, %	29,7%	23,9%	51,6%	20,7%	21,3%	27,5%	29,7%	24,5%	36,9%	19,3%	23%	19,2%	27,8%	23,9%	27,8%	24,4%	24,5%	25,3%	18,6%	17,7%	25,1%

### 2.3. Средний уровень цен на рынке жилья в городах Республики Татарстан по состоянию на январь 2013г.

Средняя стоимость 1 квадратного метра жилой недвижимости в городе Набережные Челны на январь 2013 составляет **46,3 тыс.руб.**

руб. за 1 кв.м.

Количество комнат	Г. Набережные Челны, район	
	Автозаводской	Центральный
1	52 385	53 500
2	47 331	48 028
3	41 298	44 303
4	41 272	40 194

### Средний уровень цен на рынке жилья по другим городам Республики Татарстан по состоянию на январь 2013г.

руб. за 1 кв.м.

	Средняя цена на вторичном рынке жилья
Нижнекамск	36 500
Лениногорск	23 800
Чистополь	23 600
Елабуга	30 800

### 2.4. Средний уровень цен на вторичном рынке жилья в регионах России



### 3. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

#### 3.1 Мониторинг незастроенных земельных участков (земли населенных пунктов)

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе цен предложений, полученных из печатных изданий о недвижимости.

*тыс.руб. за м<sup>2</sup>*

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Казань	Исторический центр	9,0	26,0
	Транспортные магистрали	7,0	15,0
	Районы массовой жилой застройки	3,5	12,0
	Промышленная зона	1,6	4,5
Альметьевск	Центральная часть города	1,5	12,5
	Районы массовой жилой застройки	2,0	8,0
	Промышленная зона	0,5	3,0
Набережные Челны	Центральная часть города	1,7	14
	Районы массовой жилой застройки	1,3	12
	Промышленная зона	0,2	0,7
Нижнекамск	Центральная часть города	1,7	10,0
	Районы массовой жилой застройки	1,5	6,5
	Промышленная зона	0,2	0,5
Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Бугульма, Лениногорск		0,3	2,5
Елабуга		0,15	5,0
Чистополь		0,2	7,0
Верхнеуслонский район		0,3	2,5
Высокогорский район		0,3	1,5
Зеленодольский район		0,5	3,5
Лаишевский район		0,3	3,5

Пестречинский район	0,3	2,0
Рыбно-Слободский район	0,25	0,8
Тукаевский район	0,2	0,5
Занский район	0,1	0,4
Камско-Устьинский, Буинский, Тетюшский районы	0,08	0,5

### 3.2. Мониторинг земельных участков сельскохозяйственного назначения

Месторасположение (район)	Диапазон стоимости 1 га земли, тыс.руб.	
	От	До
Азнакаевский	13,0	40,3
Альметьевский	13,5	90,5
Агрызский	3,8	13,5
Аксубаевский	5,0	25,0
Актанышский	5,2	31,4
Алексеевский	9,0	32,4
Алькеевский	9,0	30,5
Апастовский	8,5	35,8
Арский	9,0	36,7
Атнинский	11,8	30,0
Бавлинский	10,6	86,2
Балтасинский	6,0	23,7
Буинский	10,2	38,0
Бугульминский	16,5	56,2
Верхнеуслонский	20,0	400,0
Высокогорский	15,4	327,0
Елабужский	5,2	121,0
Занский	5,8	40,0
Зеленодольский	30,0	150,0
Кайбицкий	8,0	45,1
Камскоустыинский	7,3	100,0
Кукморский	7,5	32,0
Лаишевский	20,0	350,0
Лениногорский	14,3	55,0
Мамадышский	4,1	14,0
Менделеевский	14,9	50,7
Мензелинский	4,6	43,1
Муслюмовский	5,6	26,5
Нижнекамский	16,0	55,0
Новошешминский	7,4	18,0
Нурлатский	2,7	10,2
Пестречинский	20,0	720,0
Рыбно-Слободский	20,3	100,0

Сабинский	16,0	30,8
Сармановский	13,0	27,6
Спасский	11,5	45,1
Тетюшский	4,2	14,0
Тукаевский	15,4	52,3
Тюлячинский	4,1	14,0
Чистопольский	8,2	76,3
Черемшанский	9,9	24,0
Ютазинский	8,3	28,4

Средняя кадастровая стоимость 1 га сельхозземель по Республике Татарстан составляет **24200** руб.

#### **4. Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости**

##### **4.1. Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г.Казани на 01.01.2013**

<b>Тип помещений</b>	<b>Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.</b>
<b>Офисные</b>	
В бизнес - центрах (центр деловой активности г.Казани)	350 – 1300
В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м и т.д., расположенных в центральной части города	350 – 1000
В административных зданиях с евроремонтом, парковкой а/м, расположенных вблизи основных транспортных магистралей города	300 – 800
В административных зданиях в районах массовой жилой застройки	300 – 650
<b>Под кафе, рестораны</b>	
Бывшие столовые, встроенно-пристроенные помещения	300 – 1200
<b>Производственные</b>	
Под промышленное производство	130 – 350
<b>Складские</b>	
Под склады	150 – 400
<b>Торговля /сервис</b>	
В магазинах и крупных торговых центрах	400 – 1500

Торговые, торгово-офисные помещения, расположенные на 1-ом или в цокольном этажах жилых домов	250 – 800
---	-----------

**Мониторинг арендных ставок помещений в бизнес-центрах\* г.Казани  
на 01.01.2013**

<b>Класс офиса</b>	<b>Наименование бизнес-центра</b>	<b>Месторасположение</b>	<b>Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.</b>
<b>Класс А</b>	ОЦ «Сувар-Плаза»	г. Казань, ул. Спартаковская, д.6	800 - 1300
	ОЦ «Корстон-Казань»	г. Казань, ул. Н. Ершова, д.1	
	ОЦ «Булак»	г. Казань, ул. Право- Булачная, д.35/2	
<b>Класс В+</b>	ОАО «Инновационно- производственный Технопарк «Идея»	г. Казань, ул. Петербургская, д. 50	650 - 1000
	БЦ «Татария»	г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29 б	
	БЦ на Ибрагимова	г. Казань, пр. Ибрагимова, д. 58, лит. А	
	КРЦ «Родина»	г. Казань, ул. Баумана, 44	
	ОРЦ «Сфера»	г. Казань, ул. Гаврилова, д.1	
<b>Класс В</b>	Центральное офисное здание Технополиса «Химград»	г. Казань, ул. Восстания, д. 100	550 - 900
	БЦ на Столбова 2	г. Казань, ул. Н. Столбова, д. 2	
	ОЦ Бизнес-Парк «Островский»	г. Казань, ул. Островского, д.87	
	ТК «Караван»	г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2	
	Бизнес - центр	г. Казань, ул. Островского, д.57	
	Кредитный дом «Центральный»	г. Казань, ул. Пушкина, д.12	
	БЦ «Риолит-Офис»	г. Казань, ул. Чернышевского, д. 30 б	
	БЦ «Астор-Офис»	г. Казань, ул. Островского, д. 79	
Бизнес-центр на Островского	г. Казань, ул. Островского, д. 89		
<b>Класс С</b>	Бизнес-центр «МВА- Холдинг»	г. Казань, ул. Щапова, д. 26	
	БЦ «Деловой центр»	Казань, ул. Журналистов,	



	д 2 «а»	350 - 800
Международный бизнес-центр	Казань, ул. Ямашева, 36, корп. 1	
Бизнес – центр в Левченко	г. Казань, ул. Рахимова, д. 8 к. 19	
БЦ «Golden Lines»	Казань, ул. Хади Такташ, д. 1	
ОЦ «Карсар»	г. Казань, ул. Академическая, д.2	
Деловой центр на Маяковского	г. Казань, ул. Шмидта, д. 35	
Бизнес – центр «Семь слонов»	г. Казань, ул. Тази Гиззата, д. 3	

\*) в данном разделе мониторинга указаны бизнес-центры, прошедшие сертификацию Всероссийской гильдии управляющих и девелоперов (<http://www.gud-estate.ru/klassif/>).

#### **4.2. Мониторинг средних арендных ставок коммерческой недвижимости по гг. Набережные Челны и Нижнекамск на 01.01.2013**

Тип помещений	Арендная ставка, руб./мес. за 1 кв.м.
Офисные	250 – 1500
Торговые	300 – 1500
Производственные	60 – 150
Складские	50 – 150

#### **4.3. Мониторинг арендных ставок в районах Республики Татарстан на 01.01.2013**

руб./кв.м. в месяц

Наименование городского округа, муниципального района	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. в месяц
Азнакаевский район	до 380
Аксубаевский район	до 300
Актанышский район	до 200
Альметьевский район	до 800

Апастовский район	160
Арский район	до 200
Атнинский район	до 100
Буинский район	до 250
Верхне-Услонский район	до 80
Дрожжановский район	до 150
Елабужский район	до 400
Зеленодольский район	до 300
Кайбицкий район	до 60
Кукморский район	до 380
Лениногорский район	до 1000
Менделеевский район	до 300
Мензелинский район	до 300
Набережные Челны	до 1500
Нижнекамский район	до 1500
Тетюшский район	до 55
Тукаевский район	до 280
Черемшанский район	до 100
Чистопольский район	до 330
Ютазинский район	до 150

- Средняя стоимость аренды 1 кв.м. помещений приведена по данным отчетов об оценке рыночной стоимости арендной платы.

## **6. Ставка рефинансирования Центробанка РФ на 01.01.2013г.**

<b>Срок, с которого установлена ставка</b>	<b>Размер ставки рефинансирования (% годовых)</b>	<b>Документ, в котором сообщена ставка</b>
14 сентября 2012 г.	<b>8,25</b>	Указание ЦБ РФ от 13.09.2012 № 2873-У
26 декабря 2011 г.	<b>8,0</b>	Указание ЦБ РФ 23.12.2011 № 2758-У
с 3 мая 2011 г.	<b>8,25</b>	Указание ЦБ РФ от 29.04.2011 N 2618-У
с 28 февраля 2011 г.	<b>8,0</b>	Указание ЦБ РФ от 25.02.2011 N 2583-У
с 1 июня 2010 г.	<b>7,75</b>	Указание ЦБ РФ от 31.05.2010 N 2450-У

Настоящий мониторинг разработан специалистами отдела оценки  
Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан:  
Л.Г. Швецовой, З.М.Камаловой, Э.Ф. Минихановой

при содействии Регионального отделения Российского общества оценщиков –  
Общества Оценщиков Татарстана