

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

*644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1 корпус 4, каб. 614, тел. 66-20-40,
e-mail: citomsk@yandex.ru, Internet-caim: www.citomsk.ru*

**ОТЧЕТ № 06/02/2020-1
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

ЗАКАЗЧИК:
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙТЕХНИКА»**

ОЦЕНЩИК:
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

ДАТА ОЦЕНКИ:
12.03.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:
18.03.2020 г.

Омск-2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр интеллектуальных технологий»
644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1 корпус 4, каб. 614
ИНН 5507061680
тел. (3812) 66-20-40, 66-20-30

Исх. № 06/02/2020-1 от 18.03.2020 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Стройтехника»
Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 06/02/2020 от 18.02.2020 г., заключенным между нами, мы произвели осмотр и оценку рыночной стоимости объектов оценки (см. ниже приведенную таблицу).

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

Оценка объектов оценки произведена по состоянию на 12.03.2020 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 12.03.2020 г. Проверка правового положения объекта не проводилась.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.	168 300
2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.	1 057 100

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
генеральный директор
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	7
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	8
10. АНАЛИЗ РЫНКА	11
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	28
11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	29
11.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	35
11.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	35
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	36
ПРИЛОЖЕНИЯ	37

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:	1	Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.
	2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.
Ссылка на документы, содержащие характеристики объектов оценки:	Инвентаризационная опись основных средств №11 от 03.02.2020 г.	
Имущественные права на объекты оценки:	Право собственности	
Правообладатель:	ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13.	
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности. Ограничений (обременений) вышеуказанного права, требующих учета при оценке не зарегистрировано.	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<p>1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства).</p> <p>2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях.</p> <p>3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.</p>	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость.	
Дата оценки:	12.03.2020 г.	
Сроки проведения оценки:	18.02.2020 – 18.03.2020 гг.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета.</p> <p>2. Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными.</p> <p>3. Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной.</p> <p>4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>5. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.</p> <p>6. Оценщик может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.</p>	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 06/02/2020 на оказание оценочных услуг от 18.02.2020 г. Оценщику поручено определить рыночную стоимость объектов оценки. Выбор данного вида стоимости объекта оценки обусловлен требованиями Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки (понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дальнейшие расчеты, выводы, обоснование принятых, полученных величин и оформление отчета выполнено в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральном стандарте оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральном стандарте оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование сводов стандартов и правил РОО 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.
- Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки.
- Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
<i>Организационно-правовая форма</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Стройтехника»
<i>Местонахождение:</i>	1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г.
<i>ОГРН, дата присвоения</i>	644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, 13.
<i>Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i>	
<i>Фамилия, Имя, Отчество оценщика</i>	Баженов Вячеслав Валентинович
<i>Местонахождение:</i>	644123, г. Омск, ул. 70 лет Октября, дом 10, корпус 1, кв. 22
<i>Контактные данные:</i>	Телефон: +7(3812)662040 Электронная почта: citomsk@yandex.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0026804, дата включения в реестр РОО: 09.07.2007 г., регистрационный № 000046.
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №346374, выдан Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики 08 июля 2001 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000619-1 от 09.11.2018 г. «Оценка недвижимости».
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности:</i>	Страховой полис №5891R/776/00026/9 (срок действия: с 26.07.2019 г. до 25.07.2020 г., выдан 26.07.2019 г.) страхования гражданской ответственности оценщиков, выдан ОАО «АльфаСтрахование»
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	21 лет.

<i>Независимость оценщика:</i>	<p>Оценщик Баженов Вячеслав Валентинович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Баженов Вячеслав Валентинович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Баженов Вячеслав Валентинович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с Ограниченной Ответственностью.
<i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с Ограниченной Ответственностью «Центр интеллектуальных технологий».
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	ОГРН 1025501378528, дата присвоения: 29 августа 2002 г.
<i>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Россия, г. Омск-123, ул. 70 лет Октября, д. 10 к. 1 кв. 22.
<i>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	<p>Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета специалисты:</i>	Состоящий в штате ООО «Центр интеллектуальных технологий» оценщик Баженов Вячеслав Валентинович провел полный комплекс работ, связанных с проведением оценки.
<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета организации:</i>	Не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</i>	Договор №06/02/2020 на оказание оценочных услуг от 18.02.2020 г.	
<i>Общая информация об объектах оценки:</i>	1	Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.
	2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.
<i>Дата обследования (осмотра) объекта оценки:</i>	11.07.2019 г.	
<i>Результаты, полученные в рамках определения рыночной стоимости объектов оценки методами:</i>	<i>Объект оценки №1</i>	<i>Объект оценки №2</i>
<i>затратного подхода</i>	168 282	1 057 058
<i>сравнительного подхода</i>	Не применялся	Не применялся
<i>доходного подхода</i>	Не применялся	Не применялся
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, (округленно), руб.:</i>	168 300	1 057 100
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	<p>■ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации. ▪ Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки. ▪ Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется. ▪ Исполнитель может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.
--	--

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель произвел сбор и обработку правоустанавливающих документов, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки.

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ рынка в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка, к которому относятся объекты оценки.

3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определил наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость максимальна. Исходя из варианта наиболее эффективного использования объекта оценки и были выполнены все дальнейшие расчеты.

4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определил стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При оценке объектов оценки Исполнитель применил методы затратного подхода в определении стоимости. Методы сравнительного и доходного подходов не применялись.

Затратный подход включал следующие этапы: на первом этапе были определены затраты на создание объекта, аналогичного оцениваемому. С использованием нормативных документов, по результатам визуального осмотра был определен износ объекта оценки. Далее была определена стоимость объекта оценки на дату проведения оценки с учетом износа (износ был вычтен из стоимости затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому).

5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определил итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. 1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. 1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. 1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. 1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. 1.6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

		<p>1.7. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).</p> <p>1.8. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок".</p> <p>1.9. «Бюллетень информационных материалов для строителей. Омский регион» №94 (2 квартал 2019 года) - ЗАО «Сибирский ЦЦСПЭ».</p> <p>1.10. Постановление Совета Министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» от 22 октября 1990 г. № 1072.</p> <p>1.11. Строительные нормы и правила. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений». СНиП 1.04.03-85*. Часть I.</p>
2	Экспертно-аналитические и статистические	2.1. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 4 квартал 2019 г.
3	Рыночные	-
4	Информационные	4.1. Интернет ресурсы: http://maps.google.com/ ; http://www.admomsk.ru/ ;

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1. Инвентаризационная опись основных средств №11 от 03.02.2020 г.

9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 9.1

<i>Границы:</i>	Границы района расположения объектов оценки соответствуют границам Советского административного округа г. Омска.
<i>Окружающая застройка:</i>	Объекты оценки расположены в промышленной зоне Советского административного округа г. Омска. Окружающая застройка представлена производственно-складскими и административными зданиями.
<i>Природные климатические условия:</i>	Климат: умеренно-континентальный.
<i>Расчетная температура наиболее холодной пятидневки:</i>	- 37 °С
<i>Расчетная температура наиболее холодных суток:</i>	- 41 °С
<i>Снеговой район:</i>	III
<i>Ветровой район:</i>	II
<i>Продолжительность отопительного периода:</i>	220 дней
<i>Зона затопляемости:</i>	Отсутствует
<i>Состояние окружающей среды:</i>	Удовлетворительное. Содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.
<i>Транспортная доступность объекта:</i>	В район места расположения объектов можно попасть по улице Красноярский тракт. Улица Красноярский тракт расположена на расстоянии 150 м от объекта оценки. Качество асфальтированного дорожного покрытия хорошее. Остановка общественного транспорта «Завод СК» находится на удалении 750 м от оцениваемого объекта (1 маршрут) Подъездные железнодорожные пути отсутствуют.
<i>Зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости:</i>	В соответствии с Решением Омского городского Совета № 322 от 24.03.2010 г. «Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» земельные участки под объектами оценки находятся в территориальной зоне П2-1900 (зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности) (http://www.admomsk.ru/web/guest/city/urban-planning/rules)
<i>Ландшафт:</i>	Ландшафт равнинный.
ВЫВОДЫ:	
<i>Положительная характеристика местоположения:</i>	Не выявлены
<i>Отрицательные характеристики местоположения:</i>	Объекты оценки расположены на окраине городской черты, вдали от основных автомагистралей города, в районе с не высокой плотностью населения и слаборазвитой инфраструктурой.

Фото района расположения объекта оценки (Google Earth)



Рис. 9.1

Схематический план района расположения объекта оценки (2Гис)

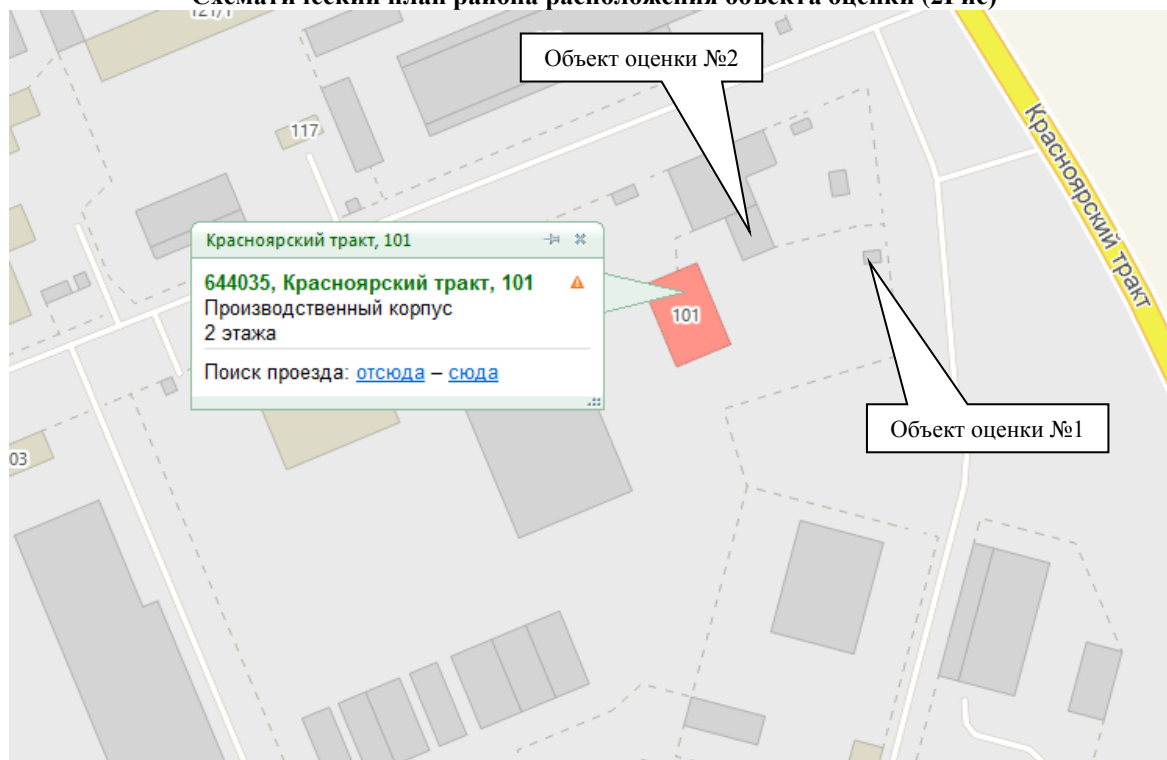


Рис. 9.2

9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектом оценки №1 является - Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.

Таблица 9.2

Общие сведения	
Правообладатель:	ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13.
Имущественные права на объект оценки:	Право не оформлено
Функциональное назначение:	Административное (офисное) здание

Текущее использование оцениваемого помещения:	Административное (офисное) здание
Качество отделки внутренних помещений	Удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние
Общее техническое состояние основных конструктивных элементов оцениваемого здания:	Не вполне удовлетворительное.
Физический износ:	50 % (см. таблицу 11.5).
Функциональное устаревание:	Не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание:	Не выявлено.
Балансовая стоимость	Информация не предоставлялась

Таблица 9.3

I. Исчисление площадей, объемов здания и его частей
--

Площадь застройки	14,4 м2
Объем	43 м3

II. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
--

Год постройки	н/у (~1975-1980)
Группа капитальности	2
Число этажей	1

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	Фундаменты	Бетонный блочный	Трещины в цоколе
2	Стены	Кирпичные	Трещины в швах, выветривание раствора в швах
3	Перекрытия	Железобетонные плиты	Трещины в швах
4	Кровля	Рулонная	Повреждения
5	Полы	Бетонные	Трещины, стертость в ходовых местах
6	Оконные проемы	ПВХ	Загрязнения
	Двери	Деревянные, металлические ворота	Загрязнения, полотна просели, коробки расшатаны, коррозия
7	Наружная отделка	-	-
	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка	Трещины, загрязнение окрасочного слоя
8	Сантехнические работы	Электроосвещение: имеется.	Дефекты, потеря эластичности проводки
9	Прочие работы	Имеется	Трещины

Примечание:

На дату осмотра, представитель Заказчика пояснил, что здание КПП строилось «хозспособом» и правоустанавливающие документы на объект не оформлялись.

Объектом оценки №2 является - Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.

Таблица 9.4

Общие сведения	
Правообладатель:	ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13.
Имущественные права на объект оценки:	Право не оформлено
Функциональное назначение:	Производственно-складское здание
Текущее использование оцениваемого помещения:	Производственно-складское здание
Качество отделки внутренних помещений	Отделка отвечает
Общее техническое состояние основных конструктивных элементов оцениваемого здания:	Не вполне удовлетворительное.
Физический износ:	50 % (см. таблицу 11.5).
Функциональное устаревание:	Не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание:	Не выявлено.
Балансовая стоимость	Информация не предоставлялась

Таблица 9.5

I. Исчисление площадей, объемов здания и его частей
--

Площадь застройки	225,1 м2
-------------------	----------

Объем	1801 м3
-------	---------

II. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки	н/у (~2000)
Группа капитальности	1
Число этажей	1

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	Фундаменты	-	-
2	Стены	Профнастил	Просветы в стыках, пробоины
3	Перекрытия и каркас	Металлические	Коррозия
4	Кровля	Профнастил	Просветы в стыках, пробоины
5	Полы	Земляные	-
6	Оконные проемы	-	-
6	Двери	Металлические ворота	Полотна просели, коррозия
7	Наружная отделка	-	-
7	Внутренняя отделка	-	-
8	Сантехнические работы	Электроосвещение: имеется.	Дефекты, потеря эластичности проводки
9	Прочие работы	Имеется	Трещины

Примечание:

На дату осмотра, представитель Заказчика пояснил, что здание ангара строилось «хозспособом» и правоустанавливающие документы на объекты не оформлялись.

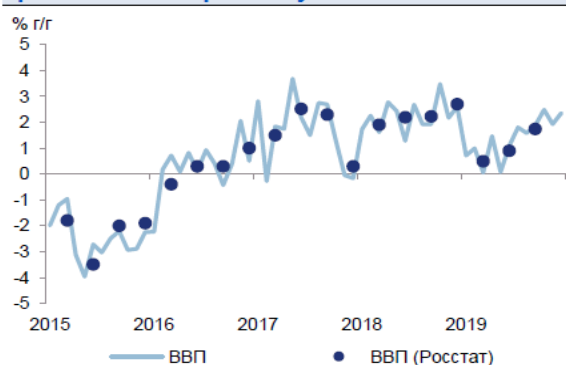
10. АНАЛИЗ РЫНКА

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

По оценке Минэкономразвития России, в 2019 г. темп роста ВВП составил 1,4 % (после 2,5 % в 2018 году), что оказалось несколько выше официального прогноза Минэкономразвития России. В 4кв19 темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в 3кв19 (в том числе в декабре – 2,4 % г/г после 1,9 % г/г в ноябре). Отчетные данные Росстата о производстве и использовании ВВП в 2019 г. будут опубликованы 3 февраля.

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне предыдущего года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта (после околонулевого вклада в прошлом году).

Рис. 1. Основной рост экономики, как и ожидалось, пришелся на второе полугодие



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Базовые отрасли внесли основной вклад в рост ВВП в 2019 году



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6 % после 2,8 % годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4кв19).

Рис. 3. В 2019 г. рост розничного товарооборота замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объем строительных работ в 2019 году сохранился практически на уровне 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В целом за 2019 год численность рабочей силы снизилась на 792,2 тыс. человек (-1,0 % по сравнению с 2018 г.) как за счет снижения численности занятых (-598,6 тыс. чел. или -0,8 %), так и за счет уменьшения численности безработных (-193,7 тыс. чел. или -5,3 % г/г). Уровень безработицы по итогам 2019 г. составил 4,6 % от рабочей силы, снизившись по сравнению с 2018 г. на 0,2 п.п.

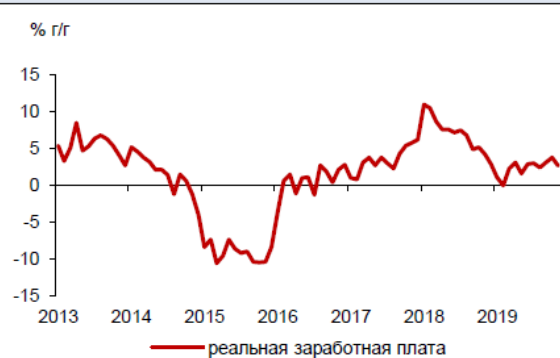
В декабре уровень безработицы с исключением сезонного фактора сохранился на минимальном уровне – 4,5 % SA от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 172,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение занятости составило 0,3 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 44,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -6,1 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 217,0 тыс. человек, по отношению к декабрю 2018 г. показатель сократился на -0,5 % г/г.

Рис. 5. Безработица в декабре осталась на минимальном значении – 4,5 % SA



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,5 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Сокращение предложения трудовых ресурсов оказало поддержку динамике заработных плат.

За январь–ноябрь 2019 г. номинальный рост заработной платы в целом по экономике составил 7,2 % г/г (в 2018 г. – 11,6 %). С учетом более высоких темпов инфляции в начале года замедление роста заработных плат в реальном выражении было более существенным – до 2,5 % г/г в январе–ноябре (по сравнению с 8,5 % г/г в 2018 году).

При этом, в отличие от предшествующего года, когда на динамику заработных плат оказывало влияние выполнение обязательств по повышению оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы, в 2019 г. опережающий темп роста заработных плат наблюдался во внебюджетном секторе.

Доходы населения

Согласно оценке Росстата, динамика денежных доходов в реальном выражении в 4кв19 сохранилась в положительной области, хотя и замедлилась по сравнению с 3кв19 (рост на 1,7 % г/г после 3,7 % г/г соответственно). Рост реальных располагаемых доходов в 4кв19 составил 1,1 % г/г (3,1 % г/г в 3кв19).

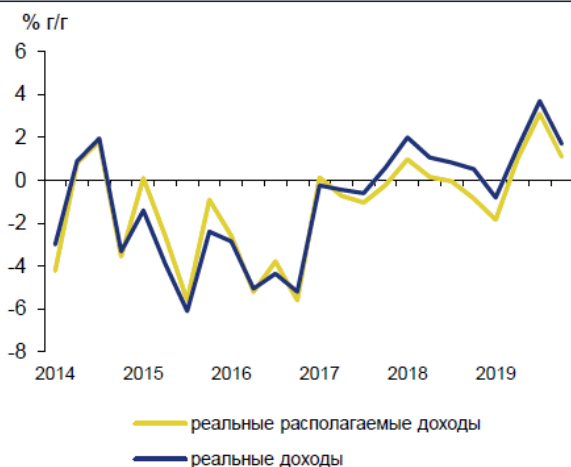
С учетом снижения в 1кв19 рост реальных доходов в целом по итогам 2019 г. составил 1,5 % (1,1 % годом ранее), реальных располагаемых доходов – 0,8 % (после 0,1 % в 2018 году). Результаты 2019 г. являются самыми высокими с начала формирования Росстатом данных по новой методике баланса денежных доходов и расходов.

Наибольший вклад в рост реальных располагаемых денежных доходов в 2019 г. внесла оплата труда (1,7 п.п.). Также положительный вклад внесли социальные выплаты и доходы от предпринимательской деятельности. Вклад доходов от собственности и прочих доходов оказался отрицательным (-0,16 п.п. и -0,19 п.п. соответственно).

Негативный вклад обязательных платежей в динамику располагаемых доходов составил -0,9 п.п. (после -1,3 п.п. годом ранее). При этом негативный вклад процентных платежей по кредитам возрос, по оценке

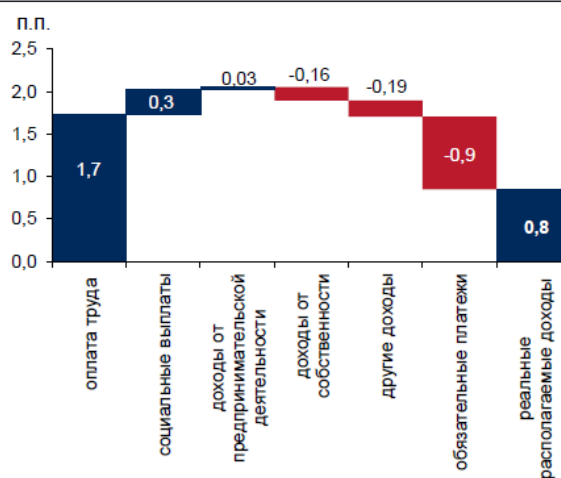
Минэкономразвития России, до 0,5 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. Сокращение негативного вклада обязательных платежей за исключением процентных платежей связано с замедлением роста налогов на труд на фоне замедления темпов роста доходов от трудовой деятельности в номинальном выражении.

Рис. 7. В 2019 г. рост реальных располагаемых денежных доходов ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Структура роста реальных располагаемых доходов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/news/kartina_delovoy_aktivnosti_yanvar_2020_goda.html

На Интернет-портале Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области (<http://omsk.gks.ru>) на дату составления отчета содержится информация о социально-экономическом положении Омской области в январе - декабре 2019 года, что позволяет получить наглядное представление об изменении социально-экономического положения и определить основные тенденции за период январь-декабрь 2019 года (см. таблицу 10.1).

Анализ вышеприведенных данных позволяет сделать вывод о том, что в целом социально-экономическое положение Омской области относительно стабильное (33 место из 85 в интегральном рейтинге за последний год), но не достаточно высокое. Омская область обладает достаточным промышленным и ресурсным потенциалом для улучшения своего места в рейтинге Российских регионов, однако эти улучшения возможны только при переходе экономики России от добывающей к перерабатывающей, что в целом совпадает с обозначенным Правительством РФ политическим и экономическим курсом.

Таблица 10.1

	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г. в % к декабрю 2018 г.	Январь-декабрь 2019 г.	Январь-декабрь 2019 г. в % к январю-декабрю 2018 г.	Справочно январь-декабрь 2018 г. в % к январю-декабрю 2017 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	109,5	-	103,6	98,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн. рублей	10309,2	95,8	102393,5	122,1	99,6
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	22,3	98,7	210,1	94,4	...
молоко	38,6	106,6	609,3	98,9	...
яйца, млн. штук	53,5	80,6	850,0	102,2	...
Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс. т-км	48327,7	160,0	583258,4	156,7	115,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	34230,0	102,9	353894,2	102,3	102,1
Внешнеторговый оборот за январь-сентябрь 2019 г. ⁴⁾ , млн. долларов США	...	...	1118,3	...	118,5 ⁶⁾
в том числе:					
экспорт товаров	...	...	777,0	121,7 ⁵⁾	128,4 ⁶⁾
импорт товаров	...	...	341,3	125,2 ⁵⁾	102,2 ⁶⁾

Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,6 ⁷⁾	103,6	-	-	103,9 ⁸⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁹⁾ , %	97,7 ⁷⁾	93,1	-	-	114,7 ⁸⁾
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)	513,6	98,9 ¹⁰⁾	519,0	99,6 ¹¹⁾	99,1 ¹²⁾
Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения, тыс. человек	12,3 ¹³⁾	101,4 ¹⁴⁾	12,1 ¹⁵⁾	100,7	95,6
Среднемесячная начисленная заработная плата (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)					
номинальная, рублей	35615,6	109,2 ¹⁰⁾	34327,3	107,1 ¹¹⁾	113,1 ¹²⁾
реальная, %	-	105,2 ¹⁰⁾	-	102,0 ¹¹⁾	111,0 ¹²⁾

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

³⁾ По организациям (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышала 15 человек.

⁴⁾ По данным Федеральной таможенной службы на 10 декабря 2019 года с учетом взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

⁵⁾ Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года.

⁶⁾ Январь-сентябрь 2018 года в процентах к январю-сентябрю 2017 года. По данным Сибирского таможенного управления на 17 декабря 2018 года с учетом взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

⁷⁾ Декабрь 2019 года в процентах к ноябрю 2019 года.

⁸⁾ Декабрь 2018 года в процентах к декабрю 2017 года.

⁹⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

¹⁰⁾ Ноябрь 2019 года в процентах к ноябрю 2018 года.

¹¹⁾ Январь-ноябрь 2019 года в процентах к январю-ноябрю 2018 года.

¹²⁾ Январь-ноябрь 2018 года в процентах к январю-ноябрю 2017 года.

¹³⁾ Данные на конец декабря 2019 года.

¹⁴⁾ Данные на конец декабря 2019 года в процентах к концу декабря 2018 года.

¹⁵⁾ В среднем за период.

Социально-экономическое положение Омской области оказывает непосредственное влияние на развитие рынка недвижимости. На рынке недвижимости омского региона наметилась отрицательная динамика, что обусловлено не высокими социально-экономическими показателями Омского региона, а также общемировыми тенденциями, происходящими в мировой экономике, вызванными экономическим кризисом.

Примечание:

При подготовке данного раздела, были использованы материалы агентства РИА Рейтинг «Социально-экономическое положение регионов РФ». (<http://www.riarating.ru/>) и Интернет-портала Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области (<http://omsk.gks.ru>).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

В соответствии с требованиями пункта 16 ФСО-7 [1.5] анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Учитывая:

- *функциональное назначение:*

Объект оценки №1 - здание административного (офисного) назначения;

Объект оценки №2 - здание производственно-складского назначения;

- *текущее использование;*

Объект оценки №1 – временное здание административного (офисного) назначения (имущественные права на объект оценки и земельный участок, относящийся к нему, не оформлялись);

Объект оценки №2 - временное здание производственно-складского назначения (имущественные права на объект оценки и земельный участок, относящийся к нему, не оформлялись);

Таким образом, объекты оценки относятся к обособленному сегменту рынка недвижимости - рынку коммерческой недвижимости и его подсегментам – рынку временных зданий и сооружений административного (офисного) и производственно-складского назначения.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

В соответствии с Заданием на оценку объектами оценки является так называемые «временные» здания, построенные «хозспособом», без оформления имущественных прав на объекты и без учета прав на земельные участки под объектами оценки. Анализ рынка аналогичных объектов не проводился, так как рынок данных объектов отсутствует как таковой.

Вместе с тем, объекты оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям наиболее сходны с едиными объектами недвижимости (объект капитального строительства с учетом прав на земельный участок) офисного и производственно-складского назначения. Для подтверждения тенденций сложившихся на рынке коммерческой недвижимости, далее Оценщик приводит анализ рынка единых объектов недвижимости офисного и производственно-складского назначения, расположенные в г. Омске.

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Сектор продаж

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 4-го квартала 2019 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 8 127 – 144 370 руб. за 1 кв.м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв.м офисным помещением являлся объект площадью 246 кв.м, расположенный по ул. Лукашевича, предлагаемый к продаже по цене 2 000 000 руб. Самое дорогое помещение – объект площадью 46 кв.м, расположенный на проспекте Маркса, предлагаемый к продаже по цене 6 641 000 руб. По итогам 4-го квартала 2019 года верхняя граница цен осталась без изменений, сохранившись на рекордно высокой за последние два года отметке. Нижняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период снизилась на 6,7%, достигнув, в свою очередь, рекордного за последние два года минимума. Таким образом, по итогам 4-го квартала текущего года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости достиг максимального значения в 136 243 руб./кв.м, или 16-ти кратной разницы.

В 4-ом квартале 2019 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 43 121 руб., а средневзвешенная 37 133 руб. за 1 кв.м. Необходимо отметить, что в аспекте средней цены предложения и средневзвешенной цены предложения в очередной раз обозначились в положительном тренде. В целом, по итогам 4-го квартала 2019 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 2,4%, а средневзвешенная на 6,6%.

Таблица 10.2

	Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м		Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м		Средняя цена предложения, Average price, в руб./кв.м		Средневзвешенная цена предложения, в руб./кв.м	
Q4/18	9 896	(-1,04%)	109 705	(-0,40%)	39 984	(-3,02%)	33 331	(-3,71%)
Q1/19	9 896	(0,00%)	110 952	(+1,14%)	40 516	(+1,33%)	34 392	(+3,18%)
Q2/19	9 503	(-3,97%)	112 000	(+0,94%)	40 357	(-0,39%)	33 735	(-1,91%)
Q3/19	8 710	(-8,35%)	144 370	(+28,90%)	42 097	(+4,31%)	34 842	(+3,28%)
Q4/19	8 127	(-6,69%)	144 370	(0,00%)	43 121	(+2,43%)	37 133	(+6,58%)



Рис. 9

В 4-ом квартале 2019 года в секторе продаж было зафиксировано 386 объектов суммарной площадью 97 285 кв.м. В рассматриваемый период тренд объема развернулся в обратную сторону, сменившись относительно предыдущего квартала на отрицательный тренд. Спецификой рассматриваемого периода является резкое снижение количества экспонируемых объектов (- 27,7%), что является рекордно низким номиналом за всю историю мониторинга. Показатель суммарной площади также снизился в сопоставимой пропорции (- 29,4%). Таким образом, показатели как количества, так и объема площадей оказались существенно ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим кварталом незначительно (2,4%) снизилась, и оказалась практически идентичной аналогичному кварталу 2018 года.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 4-го квартала 2019 года разрыв средней площади экспонируемых офисных объектов увеличился до уровня 1 / 0,2 к объектам street-retail, а к производственно-складским увеличился еще более значительно с 1 / 5,8 до 1 / 7,1.

Таблица 10.3

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q4/18	485	(+13,58%)	124 625	(+21,66%)	257	(+7,11%)
Q1/19	543	(+11,96%)	121 079	(-2,85%)	223	(-13,22%)
Q2/19	456	(-16,02%)	103 660	(-14,39%)	227	(+1,95%)
Q3/19	534	(+17,11%)	137 834	(+32,97%)	258	(+13,54%)
Q4/19	386	(-27,72%)	97 285	(-29,42%)	252	(-2,36%)

В 4-ом квартале 2019 года Центральный АО сохранил лидерство по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости (44% от общего количества предложений на рынке и 53% от общей площади офисов). При этом, за рассматриваемый период значительно (на 15%) увеличилась доля данного округа именно по общей площади объектов, рекордно составив более половины всего объема общегородского рынка. Доминирование данного административного округа определяется спецификой сегмента офисных объектов, традиционно расположенных в зоне удобства территориальной и транспортной доступности (центр города). Этим было обусловлено то, что строительство и реконструкция абсолютного большинства крупных бизнес-центров в период 2000-х годов осуществлялось именно в центральной части города, сформировав потенциально большой объем предложений на рынке.

За рассматриваемый период тенденция предыдущего квартала по повышению средних цен предложения на офисы на территориях административных округов сменилась на разнонаправленную. Наибольшее увеличение средних цен было отмечено в Центральном и Советском АО (7,0% и 6,5% соответственно). Уровень снижения варьировался от 5,1% в Кировском АО до 6,4% в Октябрьском АО. Таким образом, во всех без исключения административных округах (но в различных степенях) средние цены на офисы оказались выше, чем в аналогичном квартале прошлого года. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 34 510 руб./кв.м в Октябрьском АО до 48 061 руб./кв.м в Центральном АО (коэффициент различия увеличился до уровня 39%).

В 4-ом квартале 2019 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Кировском АО (8 127 руб./кв.м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен в очередной раз на территории Октябрьского АО – самый дешевый офисный объект предлагался по цене 11 458 руб./кв.м. Таким образом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе значительно сократился до 1,4-кратного уровня. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении различаются более существенно, в частности, максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 144 370 руб./кв.м, а на территории Октябрьского АО максимум цены предложения составил всего 79 167 руб./кв.м.

По итогам 4-го квартала 2019 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Центральный АО (305 кв.м), Октябрьский АО (245 кв.м), Ленинский АО (233 кв.м), Кировский АО (201 кв.м), Советский АО (189 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенное снижение показателя средней площади продаваемых офисов в Советском АО (с 493 до 189 кв.м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным ростом, либо незначительным снижением. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе сократился до 1,6-кратной величины.

По итогам 4-го квартала 2019 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Центральный АО (305 кв.м), Октябрьский АО (245 кв.м), Ленинский АО (233 кв.м), Кировский АО (201 кв.м), Советский АО (189 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенное снижение показателя средней площади продаваемых офисов в Советском АО (с 493 до 189 кв.м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным ростом, либо незначительным снижением. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе сократился до 1,6-кратной величины.

Таблица № 10.4. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	93	38	37	50	168
Доля от общего числа объектов	24%	10%	10%	13%	44%
Минимальная цена, руб./кв.м	8 127	10 133	11 458	8 290	9 061
Средняя цена, руб./кв.м	38 365	42 108	34 510	43 270	48 061
Максимальная цена, руб./кв.м	94 340	92 500	79 167	103 333	144 370
Суммарный метраж, в кв.м	18 714	8 873	9 063	9 440	51 196

Доля от суммарного метража	19%	9%	9%	10%	53%
Средняя площадь, в кв.м	201	233	245	189	305

Таблица № 10.5. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	120	16 413	35	10 341	37	10 603	77	26 092	216	61 175
Q1/19	129	20 406	46	9 571	44	10 145	88	21 638	236	59 320
Q2/19	104	16 496	38	6 432	41	10 815	81	20 986	192	48 931
Q3/19	129	26 149	45	7 740	46	11 156	83	40 912	231	51 877
Q4/19	93	18 714	38	8 873	37	9 063	50	9 440	168	51 196

Таблица № 10.6. Средняя цена 1 кв.м офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	38 240	(-1,13%)	38 380	(+2,32%)	29 240	(-15,74%)	39 766	(-11,29%)	43 352	(+0,65%)
Q1/19	39 640	(+3,66%)	39 396	(+2,65%)	37 504	(+28,26%)	39 857	(+0,23%)	42 247	(-2,55%)
Q2/19	38 723	(-2,31%)	37 641	(-4,45%)	35 087	(-6,44%)	42 715	(+7,17%)	42 144	(-0,24%)
Q3/19	40 407	(+4,35%)	41 609	(+10,54%)	36 862	(+5,06%)	40 618	(-4,91%)	44 939	(+6,63%)
Q4/19	38 365	(-5,05%)	42 108	(+1,20%)	34 510	(-6,38%)	43 270	(+6,53%)	48 061	(+6,95%)

Таблица № 10.7. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	137	295	287	339	283
Q1/19	158	208	231	246	251
Q2/19	159	169	264	259	255
Q3/19	203	172	243	493	225
Q4/19	201	233	245	189	305

В 4-ом квартале 2019 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв.м относительно предыдущего периода остался без изменений – 54% от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв.м показатель увеличился на два процентных пункта до 12% от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

За рассматриваемый квартал показатель средней цены предложения (в продолжение тренда предыдущего периода) увеличился по всем без исключения категориям площадей – от 0,3% в категории «101-250 кв.м» до 14,3% в «более 500 кв.м». Необходимо отметить, что максимальный рост цен характерен именно для объектов с самыми большими площадями.

По итогам 4-го квартала 2019 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь – выше цена за кв.м» по всем без исключения категориям площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения незначительно сократилась до пропорции «1,3».

В 4-ом квартале 2019 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей в категории «101-250 кв.м» была отмечена минимальная цена предложения (8 127 руб./кв.м), максимальное значение традиционно наблюдалось в категории «до 100 кв.м» (144 370 руб./кв.м). Соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям значительно сократилось с 2,3 до коэффициента 1,3.

Таблица № 10.8. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	207	88	46	45
Доля от общего числа объектов	54%	23%	12%	12%
Минимальная цена, руб./кв.м	8 154	8 127	8 290	9 061
Средняя цена, руб./ кв.м	46 915	41 151	37 084	36 539
Максимальная цена, руб./кв.м	144 370	95 489	96 667	107 843

Таблица № 10.9. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q4/18	245	135	53	52
Q1/19	298	144	50	51
Q2/19	243	121	46	46
Q3/19	289	147	46	52
Q4/19	207	88	46	45

Таблица № 10.10. Средняя цена 1 кв.м офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q4/18	43 911	(-4,54%)	36 763	(+0,47%)	39 194	(+0,68%)	31 569	(+5,34%)
Q1/19	44 210	(+0,68%)	39 009	(+6,11%)	34 146	(-12,88%)	30 480	(-3,45%)
Q2/19	43 222	(-2,23%)	40 331	(+3,39%)	36 427	(+6,68%)	30 197	(-0,93%)
Q3/19	45 532	(+5,34%)	41 044	(+1,77%)	36 488	(+0,17%)	31 961	(+5,84%)
Q4/19	46 915	(+3,04%)	41 151	(+0,26%)	37 084	(+1,63%)	36 539	(+14,32%)

Сектор аренды

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 4-ом квартале 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 488 руб./кв.м/месяц, а средневзвешенная – 455 руб./кв.м/месяц. За рассматриваемый период, в противовес предыдущему кварталу, как средняя ставка, так и средневзвешенная обозначились слабо отрицательным идентичным трендом в 1,8%. Но при этом, в сегменте аренды офисов значение средней и средневзвешенной арендных ставок оказались выше показателей аналогичного квартала 2018 года.

Особенностью 4-го квартала 2019 года являлась неизменность показателя минимальной ставки на офисные помещения на фоне снижения максимальной ставки (- 6,1%) до номинала 1 429 руб./кв.м/месяц. Таким образом, «коридор цен» составил почти десятикратное значение.

Таблица 10.11

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб./кв.м/месяц		Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб./кв.м/месяц		Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб./кв.м/месяц		Средневзвешенная арендная ставка, в руб./кв.м/месяц	
Q4/18	150	(+ 50,00%)	1 320	(-5,71%)	464	(+1,85%)	422	(+2,76%)
Q1/19	117	(-22,22%)	1 250	(-5,30%)	474	(+2,21%)	428	(+1,32%)
Q2/19	114	(-2,04%)	1 220	(-2,40%)	467	(-1,53%)	420	(-1,71%)
Q3/19	150	(+31,25%)	1 522	(+24,73%)	497	(+6,34%)	463	(+10,23%)
Q4/19	150	(0,00%)	1 429	(-6,12%)	488	(-1,81%)	455	(-1,80%)

В 4-ом квартале 2019 года к аренде было предложено 575 объектов, суммарной площадью 93 310 кв.м, показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 4,8% до номинального значения 162 кв.м. Суммарная площадь экспонируемых объектов за рассматриваемый период отметилась ростом на 12,8%. Таким образом, как суммарная площадь, так и средняя площадь предлагаемых к аренде объектов оказались выше, чем в аналогичном квартале прошлого года.

Таблица 10.12

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q4/18	466	(-21,55%)	70 479	(-14,69%)	151	(+8,74%)
Q1/19	500	(+7,30%)	79 315	(+12,54%)	159	(+4,88%)
Q2/19	734	(+46,80%)	134 568	(+69,66%)	183	(+15,57%)
Q3/19	485	(-33,92%)	82 707	(-38,54%)	171	(-6,98%)
Q4/19	575	(+18,56%)	93 310	(+12,82%)	162	(-4,84%)

В течение 4-го квартала 2019 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ сохранил показатель предыдущего квартала по количеству предложений – 53% общей доли рынка, по параметру суммарного метража произошло некоторое снижение (с 55% до 51% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей). Октябрьский АО, позиционирующийся как промышленный, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода еще значительно снизилась (с 12% до 8%) от числа общегородских предложений, и с 11% до 4% объема площадей. Эти значения оказались сопоставимы с абсолютный аутсайдер в данном аспекте – Ленинским АО с долей всего в 9% от количества омских офисов, и 7% от их суммарного метража.

Итоги 4-го квартала 2019 года свидетельствуют, что Советский АО и Центральный АО являются абсолютно сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (497 руб./кв.м/месяц). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО (511 руб./кв.м/месяц), самый низкий в Октябрьского АО (405 руб./кв.м/месяц).

В течение 4-го квартала 2019 года во всех административных округах за исключением Центрального АО с символическим ростом, произошло снижение средних арендных ставок на офисы. В наибольшей степени снизились арендные ставки на офисы Октябрьского АО (- 13,1%), в наименьшей степени в Кировском АО (- 1,0%).

В 4-ом квартале 2019 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 92 кв.м в Октябрьском АО до 214 кв.м в Советском АО. В целом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года диапазон средних площадей в территориальном аспекте значительно расширился до коэффициента 2,3.

Таблица № 10.13. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	101	49	45	76	304
Доля от общего числа объектов	18%	9%	8%	13%	53%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	160	200	235	200	150
Средняя ставка, руб. / кв.м	511	449	405	497	497
Максимальная ставка, руб. / кв.м	1 100	1 202	1 100	1 083	1 429
Суммарный метраж, в кв.м	19 015	6 196	4 143	16 280	47 675
Доля от суммарного метража	20%	7%	4%	17%	51%
Средняя площадь, в кв.м	188,3	126,4	92,1	214,2	156,8

Таблица № 10.14. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	83	10 919	20	4 464	41	5 965	51	12 478	271	36 653
Q1/19	89	14 595	25	3 909	48	9 770	66	13 716	272	37 326
Q2/19	117	20 200	57	5 204	74	14 583	103	28 321	383	66 260
Q3/19	72	12 058	36	3 958	58	9 092	63	12 113	256	45 486
Q4/19	101	19 015	49	6 196	45	4 143	76	16 280	304	47 675

Таблица № 10.15. Средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости, в руб./кв.м/месяц

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	437	(+1,43%)	465	(+6,81%)	433	(-0,62%)	472	(+9,54%)	476	(+0,68%)
Q1/19	484	(+10,87%)	428	(-7,94%)	445	(+2,87%)	476	(+0,77%)	480	(+0,97%)
Q2/19	471	(-2,68%)	448	(+4,46%)	434	(-2,42%)	458	(-3,60%)	477	(-0,59%)
Q3/19	516	(+9,51%)	458	(+2,30%)	466	(+7,40%)	528	(+15,14%)	496	(+3,89%)
Q4/19	511	(-1,00%)	449	(-1,91%)	405	(-13,14%)	497	(-5,76%)	497	(+0,27%)

Таблица № 10.16. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	132	223	145	245	135
Q1/19	164	156	204	208	137
Q2/19	173	91	197	275	173
Q3/19	167	110	157	192	178
Q4/19	188	126	92	214	157

В течение 4-го квартала 2019 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв.м в очередной раз снизилась до 62% от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв.м продолжает оставаться стабильной величиной в 6% рынка.

По итогам 4-го квартала 2019 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений внутренняя пропорция предложений по размерам площадей продолжает отличаться. В частности, доля малых площадей до 100 кв.м на рынке продажи составляет 54% против 62% на рынке аренды, а удельная доля офисов со значительными площадями превышает удельную долю крупногабаритных офисов – 12% против 6% на рынке аренды. Это обусловлено тем, что крупные офисные площади по своему существу более фундаментальны и стабильны, т.е. долгосрочно заняты крупными бизнес-структурами.

В течение 4-го квартала 2019 года «разрыв» показателей средних арендных ставок по крайним точкам площадей сократился с 18% до 12% - по объектам в сегменте «до 100 кв.м», средние арендные ставки составили 501 руб./кв.м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв.м – 439 руб./кв.м/месяц. Спецификой рассматриваемого периода в сегменте аренды офисов является прямая пропорциональная зависимость между площадью помещений и уровнем арендных ставок только по крайним категориям. При этом, средние арендные ставки по офисам «101 – 250 кв.м» оказались ниже чем в категории «251 – 500 кв.м» (466 руб./кв.м/месяц и 482 руб./кв.м/месяц соответственно).

По итогам рассматриваемого периода абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории больших офисов площадью «более 500 кв.м» – 150 руб./кв.м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «101-250 кв.м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 200 руб./кв.м/месяц.

По итогам 4-го квартала 2019 года в противовес предыдущему кварталу средние арендные ставки изменились разнонаправлено. Максимальный рост наблюдался в категории «более 500 кв.м» (+ 4,0%), максимально снизились в категории офисных помещений «251-500 кв.м» (- 9,9%).

Таблица № 10.17. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	360	121	61	36
Доля от общего числа объектов	62%	21%	11%	6%
Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц	158	200	200	150
Средняя ставка, руб./кв.м/месяц	501	466	482	439
Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц	1 429	1 202	1 403	703

Таблица № 10.18. Объем предложения в количественном выражении, шт.

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q4/18	317	88	32	29
Q1/19	348	88	33	31
Q2/19	480	147	60	47
Q3/19	307	107	44	27
Q4/19	360	121	61	36

Таблица № 10.19. Средняя арендная ставка предложения в сегменте офисной недвижимости, руб./кв.м/месяц

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q4/18	471	(+1,32%)	486	(+0,17%)	403	(+9,96%)	393	(+6,51%)
Q1/19	482	(+2,38%)	479	(-1,38%)	440	(+9,16%)	413	(+4,94%)
Q2/19	481	(-0,14%)	463	(-3,33%)	417	(-5,21%)	399	(-3,30%)
Q3/19	500	(+3,91%)	490	(+5,86%)	535	(+28,29%)	422	(+5,86%)
Q4/19	501	(+0,18%)	466	(-5,03%)	482	(-9,89%)	439	(+3,96%)

Перспективы развития сегмента

Рынок офисной недвижимости Омска продолжает находиться в стадии формирования и характеризуется умеренным спросом. Текущее предложение представлено несколькими группами объектов.

Заметную долю предложения в Омске занимают офисы, встроенные в жилой фонд. Уровень цен на встроенные офисные помещения колеблется в зависимости от места расположения, уровня отделки, наличия коммуникаций, инженерной оснащённости. Коммерческие, в том числе офисные, помещения планируются в цокольных и первых этажах большинства строящихся в Омске жилых домов. Другую часть предложения офисных площадей в городе составляют бывшие или действующие административные здания заводов и НИИ постройки советского периода, выведенных на рынок офисной недвижимости без перепрофилирования и принципиальной реконструкции. Примерами таких объектов служат административные здания ОАО «Сатурн» (пр. Карла Маркса, 41/56), «Сибзавода» (ул. Красный Путь, 89), здание «ВНИМИ-Сибирь» (ул. Красногвардейская, 40) и многие другие.

Более высокий уровень предложения – перепрофилированные административные здания, владельцы которых приспособили объекты под офисную функцию с небольшими инвестициями, а также организовали оказание некоторых сопутствующих услуг для арендаторов. Уровень отделки офисных помещений в данной группе в целом выше, чем в предыдущей. Типовыми примерами этой группы являются офисные здания на проспекте Карла Маркса, 41/56 и на улице Орджоникидзе, 48.

На более высоком уровне находятся вновь возведенные здания офисного назначения, выведенные на рынок недвижимости в течение нескольких последних лет. Являясь объектами нового строительства, эти здания, как правило, строились с целью продажи площадей. Среди примеров таких объектов – здания, расположенные по адресам: ул. Щербанёва, д. 25 и д. 35, ул. Учебная, д. 79, Больничный пер., д. 6, бизнес-центр «Олимп» по улице Кемеровской, д. 15.

«Высший уровень», по омским меркам, занимают специализированные бизнес-центры или многофункциональные комплексы с офисной составляющей, построенные за последние 4-5 лет. При возведении данных объектов уже на этапе строительства учитывалась необходимая инфраструктура самого бизнес-центра, прорабатывались вопросы технического обеспечения, обслуживающего сервиса, эксплуатации, управления и брокериджа. Подобные объекты в городе Омске единичны. Примерами являются торгово-офисные центры: «Метромолл» (ул. 70 лет Октября, 24), «Фестиваль» (ул. 70 лет Октября, 19), «Миллениум» (ул. Фрунзе, 1/4), «Флагман» (ул. Герцена, 18).

Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, спрос значительно снизился на фоне экономического кризиса 2015-2016 гг. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

Тенденция рынка офисов, по консолидированному мнению экспертов, заключается, в первую очередь, в отсутствии инвесторов (в том числе иногородних и иностранных), готовых рассматривать офисные центры в городе Омске как бизнес.

Таблица 10.20

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
Q4/18	39 984	(-3,02%)	464	(+1,85%)
Q1/19	40 516	(+1,33%)	474	(+2,21%)
Q2/19	40 357	(-0,39%)	467	(-1,53%)
Q3/19	42 459	(+5,21%)	497	(+6,34%)
Q4/19	43 121	(+1,56%)	488	(-1,81%)

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Сектор продаж

Согласно данным объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, по итогам 4-го квартала 2019 года цена предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 1 866 – 44 872 руб./кв.м. Диапазон цен предложения в секторе продаж производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом практически не изменился. На фоне повышения минимальной границы на 16,6% максимальный уровень также был зафиксирован ростом показателя на 3,7%. Самым дешевым по цене за кв.м объектом производственно-складского назначения являлось цокольное помещение в жилом доме по адресу: ул. Магистральная, д. 67 общей площадью 269 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 500 000 рублей. Самым дорогим по цене за кв.м объектом являлось здание, расположенное по улице Нефтезаводская общей площадью 100 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 4 590 000 рублей.

По итогам рассматриваемого периода при некотором сокращении диапазона цен предложения данный показатель сократился с 27-ти кратной до 24-х кратной разницы. Необходимо отметить, что для сектора продаж производственно-складской недвижимости, как ни для одного из других секторов коммерческой недвижимости, характерен чрезвычайно значительный «разброс» крайних значений цен предложения.

В течение 4-го квартала 2019 года в контексте прошлого квартала средняя цена предложения обозначилась в положительном тренде – рост составил 8,6%. Показатель средневзвешенной цены, при этом, увеличился в гораздо большей степени (+ 24,2%). Таким образом, по итогам рассматриваемого периода номинально средние цены предложения производственно-складской недвижимости составили 14 108 руб./кв.м, превысив «среднестатистические» значения, а средневзвешенные достигли рекордно высоких 11 227 руб./кв.м.

Таблица 10.21

	Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м		Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м		Средняя цена предложения, Average price, в руб./кв.м		Средневзвешенная цена предложения, в руб./кв.м	
Q4/18	1 816	(-6,00%)	48 158	(+9,76%)	12 342	(+15,72%)	9 443	(+9,59%)
Q1/19	1 988	(+9,48%)	45 455	(-5,61%)	14 957	(+21,19%)	9 938	(+5,24%)
Q2/19	2 313	(+16,39%)	33 021	(-27,35%)	10 628	(-28,94%)	8 830	(-11,14%)
Q3/19	1 600	(-30,84%)	43 289	(+31,10%)	12 986	(+22,18%)	9 037	(+2,35%)
Q4/19	1 866	(+16,60%)	44 872	(+3,66%)	14 108	(+8,64%)	11 227	(+24,23%)



Рис. 10.

В 4-ом квартале 2019 года в секторе продаж был зафиксировано 156 производственно-складских объектов, что на 17,9% ниже показателя предыдущего периода. При этом, относительно аналогичного квартала 2018 года, количественный объем рынка увеличился на 7,6%.

Параметры суммарной площади объектов в четвертом квартале 2019 года обозначились символическим снижением на 1,9%, что составило по номиналу 280 047 кв.м. В целом по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года суммарная площадь экспонируемых объектов незначительно увеличилась также незначительно снизилась (- 4,2%).

В течение четвертого квартала 2019 года показатель средней площади экспонируемых производственно-складских помещений относительно предыдущих трех кварталов изменился на положительный (+ 19,4%), составив номинально 1 784 кв.м.

Таблица 10.22

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q4/18	145	(-4,61%)	292 472	(+8,27%)	2 003	(+13,46%)
Q1/19	155	(+6,90%)	299 823	(+2,51%)	1 922	(-4,06%)
Q2/19	187	(+20,65%)	338 187	(+12,80%)	1 799	(-6,40%)
Q3/19	190	(+1,60%)	285 427	(-15,60%)	1 494	(-16,93%)
Q4/19	156	(-17,89%)	280 047	(-1,88%)	1 784	(+19,36%)

По итогам 4-го квартала 2019 года лидерство по количеству производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, сохранялось за Центральным АО (32% всего рынка), а в физическом выражении максимум по суммарному метражу занял Кировский АО (32% объема). Выраженный аутсайдер по объему рынка в данном секторе Ленинский АО в рассматриваемый период сохранил в целом свой уровень в 12% количественного, и 13% физического объема рынка.

Наибольшие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период были зафиксированы в Центральном АО (16 978 руб./кв.м) и Октябрьском АО (16 118 руб./кв.м). Абсолютный минимум цен предложения был отмечен по объекту, расположенному в Ленинском АО (8 041 руб./кв.м), и максимальная цена (44 872 руб./кв.м) была зафиксирована на территории Центрального административного округа.

Таблица № 10.23. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	37	18	21	31	49
Доля от общего числа объектов,	24%	12%	14%	20%	32%
Минимальная цена, руб./кв.м	4 167	3 302	4 552	1 866	3 614
Средняя цена, руб./кв.м	13 215	8 041	16 118	12 799	16 978
Максимальная цена, руб./кв.м	39 744	22 059	31 000	38 182	44 872
Суммарный метраж, в кв.м	86 275	35 082	45 058	51 353	62 279
Доля от суммарного метража	32%	13%	17%	19%	23%
Средняя площадь, в кв.м	2 332	1 949	2 146	1 657	1 271

Таблица № 10.24. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	38	73 641	9	13 455	15	33 985	26	56 396	57	114 996
Q1/19	36	59 509	14	19 989	24	49 872	28	79 444	53	91 007
Q2/19	43	68 207	22	40 451	19	51 994	50	75 840	53	101 696
Q3/19	46	80 953	20	34 149	21	36 872	46	51 772	57	81 680
Q4/19	37	86 275	18	35 082	21	45 058	31	51 353	49	62 279

Таблица № 10.25. Средняя цена производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб./кв.м

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	10 252	(-14,51%)	6 509	(+5,58%)	15 696	(+29,09%)	13 594	(+40,61%)	13 202	(+21,49%)
Q1/19	16 546	(+61,39%)	11 340	(+74,21%)	16 807	(+7,08%)	13 388	(-1,51%)	14 824	(+12,29%)
Q2/19	11 147	(-32,63%)	7 623	(-32,77%)	10 521	(-37,40%)	11 375	(-15,04%)	10 789	(-27,22%)
Q3/19	12 657	(+13,54%)	8 364	(+9,71%)	13 659	(+29,82%)	12 885	(+13,28%)	14 705	(+36,30%)
Q4/19	13 215	(+4,41%)	8 041	(-3,85%)	16 118	(+18,00%)	12 799	(-0,67%)	16 978	(+15,45%)

Таблица № 10.26. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	1 938	1 495	2 266	2 169	2 017
Q1/19	1 653	1 428	2 078	2 837	1 717
Q2/19	1 586	1 839	2 737	1 517	1 919
Q3/19	1 760	1 707	1 756	1 125	1 433
Q4/19	2 332	1 949	2 146	1 657	1 271

В течение 4-го квартала 2019 года в противовес тренду предыдущего квартала удельная доля объектов сегмента производственно-складской недвижимости, относящихся к категории площадей «до 500 кв.м» снизилась до 42% рынка. Крупные производственно-складские площади «более 5 000 кв.м» по итогам рассматриваемого периода увеличилась с 6% до 9% от общегородского количества публичных ofert.

По итогам 4-го квартала 2019 года впервые в данном сегменте рынка была зафиксирована обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м – чем больше площадь объекта, тем ниже цена за кв.м. Между крайними значениями средних цен в зависимости от площади объектов разница сократилась – от 10 801 руб./кв.м по максимальным площадям до 18 075 руб./кв.м по минимальным. При этом, необходимо отметить продолжающуюся тенденцию «сближения» между средними ценами предложения в категориях производственно-складских помещений «от 501 до 1 000 кв.м» и «от 1001 до 5 000 кв.м», разница цен предложения по итогам рассматриваемого периода составила менее 10%.

В 4-ом квартале 2019 года самые большие площади «более 5 000 кв.м» продемонстрировали существенный рост (+ 48,2%). Для остальных категорий площадей была характерна менее значительная положительная динамика изменений цен.

Абсолютный минимум зафиксирован в формате площадей «до 500 кв.м» (1 866 руб./кв.м), и максимум цены обозначился в этой же категории площадей (44 872 руб./кв.м).

Таблица № 10.27. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов, в шт.	66	24	52	14
Доля от общего числа объектов	42%	15%	33%	9%
Минимальная цена, руб./ кв.м	1 866	3 302	2 941	3 082
Средняя цена, руб./ кв.м	18 075	12 032	10 922	10 801
Максимальная цена, руб./ кв.м	44 872	44 231	33 333	31 082

Таблица № 10.28. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Q4/18	55	28	46	16
Q1/19	67	20	52	16
Q2/19	74	28	71	14
Q3/19	88	29	62	11
Q4/19	66	24	52	14

Таблица № 10.29. Средняя цена производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб./кв.м

	до 500 кв.м		501-1 000 кв.м		1 001-5 000 кв.м		Более 5 000 кв.м	
Q4/18	15 842	(+21,46%)	9 373	(+3,87%)	11 532	(+22,28%)	7 831	(+1,57%)
Q1/19	20 495	(+29,37%)	10 131	(+8,10%)	11 988	(+3,95%)	7 448	(-4,89%)
Q2/19	12 034	(-41,28%)	9 392	(-7,30%)	10 303	(-14,06%)	7 320	(-1,72%)
Q3/19	16 971	(+41,02%)	9 485	(+1,00%)	9 976	(-3,17%)	7 289	(-0,42%)
Q4/19	18 075	(+6,50%)	12 032	(+26,85%)	10 922	(+9,48%)	10 801	(+48,18%)

Сектор аренды

На основании объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, по итогам 4-го квартала 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 202 руб./кв.м/месяц, средневзвешенная – 160 руб./кв.м/месяц. По сравнению с предыдущим кварталом средняя ставка аренды перешла в выражено положительный тренд (+ 16,6%), также как и средневзвешенная (+ 14,4%). В целом, применительно к средней арендной ставке, ситуацию в секторе производственно-складской недвижимости города Омска следует признать относительно позитивной.

В течение 4-го квартала 2019 года в сегменте производственно-складской недвижимости диапазон арендных ставок изменился только по максимальному параметру. На фоне очередного сохранения показателя

минимальной ставки, верхний диапазон арендных ставок заметно увеличился 71,5%, составив по итогам рассматриваемого периода в номинальном выражении 600 руб./кв.м/месяц.

Таблица 10.30

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб./кв.м/месяц		Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб./кв.м/месяц		Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб./кв.м/месяц		Средневзвешенная арендная ставка, в руб./кв.м/месяц	
Q4/18	40	(0,00%)	405	(-0,20%)	198	(+19,41%)	140	(+11,44%)
Q1/19	40	(0,00%)	400	(-1,18%)	175	(-11,31%)	142	(+0,96%)
Q2/19	40	(0,00%)	450	(+12,50%)	183	(+4,03%)	136	(-4,02%)
Q3/19	40	(0,00%)	350	(-22,22%)	173	(-5,09%)	140	(+2,83%)
Q4/19	40	(0,00%)	600	(+71,49%)	202	(+16,59%)	160	(+14,39%)

Согласно данным общегородской базы объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 4-ом квартале 2019 года было выставлено 293 производственно-складских объекта суммарной площадью 240 983 кв.м. Необходимо отметить, что в рассматриваемый период в отличии от предыдущего квартала произошло очень резкое увеличение объема в этом сегменте рынка, как по количественному параметру – на 69,4%, так и по суммарной площади объектов – на 71,8%.

В 4-ом квартале 2019 года показатель средней площади экспонируемых объектов обозначился символически положительной динамикой (+ 1,5%), что в номинальном выражении составило 822 кв.м. Следует отметить, что этот показатель превышает (на 22,3%) значение аналогичного квартала 2018 года.

Таблица 10.31

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q4/18	176	(-14,56%)	118 283	(-17,55%)	672	(-3,44%)
Q1/19	210	(+19,32%)	172 721	(+46,02%)	822	(+22,38%)
Q2/19	289	(+37,62%)	216 572	(+25,39%)	749	(-8,89%)
Q3/19	173	(-40,14%)	140 237	(-35,25%)	811	(+8,17%)
Q4/19	293	(+69,36%)	240 983	(+71,84%)	822	(+1,46%)

По итогам 4-го квартала 2019 года абсолютным лидером по территориальной концентрации производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, продолжает оставаться Центральный АО – 38% от общегородского числа предложений. В данном секторе коммерческой недвижимости обращает на себя внимание территория Ленинского АО, в котором традиционно малая «роль» достигла рекордно низких значений (всего 8% количественного и 5% физического объема предложений). Это обстоятельство связано вероятнее всего с объективным фактором, что подтверждается данными сектора продаж – малым количеством, расположенных на территории этого округа объектов производственно-складского назначения, что, в свою очередь, формирует дефицит предложения.

В рассматриваемый период явное лидерство по уровню средних арендных ставок принадлежало Кировскому АО (228 руб./кв.м/месяц) и Ленинскому АО (205 руб./кв.м/месяц). Самые низкие арендные ставки на производственно-складскую недвижимость были зафиксированы на территории Центрального АО – «всего» 192 руб./кв.м/месяц.

Средняя площадь экспонируемых объектов в территориальном аспекте существенно отличается. Диапазон показателя средней площади предлагаемых к аренде объектов варьируется от 561 кв.м на территории Ленинского АО до 897 кв.м в Центральном АО (коэффициент различия составляет 1,6 раза). По сравнению с аналогичным кварталом 2018 года обращает на себя внимание очень существенный рост показателей средней площади объектов в Советском АО (с 437 до 970 кв.м) на фоне заметного снижения данного показателя в Кировском АО (1 043 кв.м и 603 кв.м соответственно).

В 4-ом квартале 2019 года в противовес предыдущему периоду была зафиксирована положительная динамика средних арендных ставок по всем территориям. Наиболее выраженное (рекордное) повышение ставок произошло на территории Кировского АО (+ 70,1%).

Таблица № 10.32. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	48	22	54	57	112
Доля от общего числа объектов	16%	8%	18%	19%	38%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	55	115	50	80	40
Средняя ставка, руб./ кв.м	228	205	201	198	192
Максимальная ставка, руб. / кв.м	600	333	453	582	400
Суммарный метраж, в кв.м	28 947	12 343	43 981	55 278	100 433
Доля от суммарного метража	12%	5%	18%	23%	42%
Средняя площадь, в кв.м	603	561	814	970	897

Таблица № 10.33. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	40	41 732	6	3 020	39	25 861	21	9 179	70	38 491
Q1/19	45	47 496	4	3 490	43	35 784	37	22 945	81	63 006
Q2/19	47	56 331	14	9 120	52	42 905	50	27 421	126	80 794
Q3/19	35	30 288	4	2 007	33	33 550	29	18 877	72	55 516
Q4/19	48	28 947	22	12 343	54	43 981	57	55 278	112	100 433

Таблица № 10.34. Средняя арендная ставка производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, в руб./кв.м/месяц

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	188	(+16,94%)	204	(+4,97%)	194	(+38,75%)	213	(+27,32%)	200	(+15,01%)
Q1/19	177	(-6,22%)	239	(+17,28%)	185	(-4,63%)	168	(-21,18%)	170	(-15,10%)
Q2/19	155	(-12,37%)	204	(-14,74%)	179	(-3,19%)	195	(+16,32%)	187	(+9,90%)
Q3/19	134	(-13,57%)	147	(-27,98%)	175	(-2,54%)	190	(-2,79%)	187	(0,00%)
Q4/19	228	(+70,12%)	205	(+39,64%)	201	(+14,93%)	198	(+4,28%)	192	(+2,65%)

Таблица № 10.35. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	1 043	503	663	437	550
Q1/19	1 055	873	832	620	778
Q2/19	1 199	651	825	548	641
Q3/19	865	502	1 017	651	771
Q4/19	603	561	814	970	897

В 4-ом квартале 2019 года в секторе аренды производственно-складских помещений выражено доминировали объекты самой малой категории «до 500 кв.м», при этом, их удельная доля по сравнению с предыдущим периодом минимально увеличилась с 63% до 64% от общего числа предложений. В рассматриваемый период в секторе аренды в отличие от предыдущего периода присутствовала обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м только по всем значениям площадей. Таким образом, разница предложения средней арендной ставки составила практически двукратную разницу от 114 руб./кв.м/месяц по самым крупным объектам до 222 руб./кв.м/месяц по самым мелким объектам. «Промежуточные» значения площадей зафиксировались в сопоставимых значениях – 174 руб./кв.м/месяц и 171 руб./кв.м/месяц соответственно.

В 4-ом квартале 2019 года средние арендные ставки обозначились повышением по всем без исключения категориям площадей: «до 500 кв.м» (+ 22,0%), «501 - 1 000 кв.м» (+ 8,9%), «1 001 - 5 000 кв.м» (+ 3,5%) и «более 5 000 кв.м (+ 26,4%). Категория объектов «1 001 - 5 000 кв.м» продемонстрировала максимально положительную динамику сравнительно с аналогичным кварталом прошлого года.

Таблица № 10.36. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов, в шт.	188	50	55	8
Доля от общего числа объектов	64%	17%	19%	3%
Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц	50	53	40	50
Средняя ставка, руб./кв.м/месяц	222	174	171	114
Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц	600	400	600	180

Таблица № 10.37. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Q4/18	117	33	22	4
Q1/19	127	45	33	5
Q2/19	185	58	40	6
Q3/19	109	32	28	4
Q4/19	188	50	55	8

Таблица № 10.38. Средняя арендная ставка производственно-складской недвижимости, в руб./кв.м/месяц

	до 500 кв.м		501-1 000 кв.м		1 001-5 000 кв.м		Более 5 000 кв.м	
Q4/18	221	(+22,35%)	163	(+10,11%)	142	(+3,07%)	105	(+25,00%)
Q1/19	193	(-12,79%)	154	(-5,77%)	148	(+4,58%)	104	(-0,95%)
Q2/19	204	(+5,83%)	161	(+4,80%)	126	(-15,10%)	97	(-7,05%)
Q3/19	182	(-10,84%)	160	(-0,70%)	166	(+31,62%)	90	(-6,90%)
Q4/19	222	(+21,95%)	174	(+8,85%)	171	(+3,45%)	114	(+26,39%)

Перспективы развития сегмента

Рынок производственно-складской недвижимости в городе Омске является в основном вторичным рынком. В городе расположен ряд крупных промышленных предприятий, эвакуированных из европейской части страны в годы Великой Отечественной войны. Основу промышленности города составляют предприятия машиностроения, нефтехимии и аэрокосмической индустрии. Исторически сложившиеся факторы благоприятствовали превращению города в крупный промышленный центр. В черте города располагаются крупные промышленные зоны, ранее используемые для расположения комплексов зданий, сооружений, сетей крупных предприятий.

На текущий момент, согласно опорному плану, на территории города Омска располагаются 11 промышленных зон. Характерной особенностью является то, что каждая промышленная зона привязана территориально к крупному градообразующему предприятию. Как правило, привязка к территории крупного предприятия способствует достаточно развитой инженерной инфраструктуре, по причине качественного обеспечения нужных мощностей.

Упадок производства в 90-е годы прошлого века способствовал падению загрузки мощностей предприятий. В связи с этим у организаций появилось значительное количество активов, грамотно использовать и тщательно обслуживать которые не получалось ввиду неплатежеспособности, поэтому значительная часть зданий и сооружений простаивала и только числилась на балансе предприятий. Предприятия избавлялись от ненужных им активов. В результате на рынок производственно-складской недвижимости поступило значительное количество производственных зданий и строений, требующих капиталовложений. На текущий момент такие здания составляют значительный объем на рынке предложений о продаже.

Потенциальные инвесторы не спешат вкладывать деньги ввиду ориентации местных предпринимателей на другие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Для развития рынка необходим мощный толчок, однако то, что в ближайшей перспективе это случится, представляется маловероятным. Производственный сегмент недвижимости потенциально может сделать значительный шаг в фазу восстановления, но это будет зависеть исключительно от общей макроэкономической ситуации в стране и только после реальной диверсификации экономики.

Таблица 10.39

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
Q4/18	12 342	(+15,72%)	198	(+19,41%)
Q1/19	14 957	(+21,19%)	175	(-11,31%)
Q2/19	10 628	(-28,94%)	183	(+4,03%)
Q3/19	12 986	(+22,18%)	173	(-5,09%)
Q4/19	14 108	(+8,64%)	202	(+16,59%)

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Поскольку в данной оценке стоимость объектов оценки формируется размерами объектов, техническим состоянием и затратами на их строительство, рассмотрим влияние данных факторов на стоимость.

Размеры объекта (объем, площадь) является фактором, оказывающим значимое влияние на ценообразование. Общая выявленная закономерность для данного фактора следующая: чем больше объем (площадь) объекта, тем ниже его удельный показатель стоимости и наоборот.

Техническое состояние это совокупность подверженных изменению в процессе производства или эксплуатации свойств объекта, характеризующихся в определенный момент времени признаками и значениями параметров, установленных технической документацией.

В настоящем отчете техническое состояние объектов оценки определялось на основании методики: «Техническая эксплуатация зданий, оценка и обеспечение эксплуатационных свойств конструкций зданий», Московский государственный строительный университет (Дементьева М.Е.), Москва-2008 [1.10].

Затраты на строительство

Условно **систему ценообразования в строительстве** можно классифицировать: по числу элементов цен (прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления), по структуре цен (издержки и прибыль) и по области применения цен (непосредственно в строительстве, в строительной индустрии).

Прямые затраты прямо связаны с выполнением какого-либо вида строительных или монтажных работ. Прямые затраты (ПЗ) складываются из стоимости строительных материалов (М), потребных для выполнения данного вида строительно-монтажных работ (СМР), основной заработной платы строительных рабочих (ЗП) и

затрат на эксплуатацию строительных машин и механизмов (ЭМ), применяемых при выполнении данной СМР. К прямым затратам относятся: основная заработная плата рабочих (без подсобных производств и обслуживающих хозяйств); затраты на строительные материалы и конструкции; затраты по эксплуатации строительных машин и механизмов и прочие затраты.

К расходам по эксплуатации строительных машин и механизмов относятся расходы по: транспортированию; погрузке и разгрузке; монтажу и демонтажу; перестановке машин в пределах строительной площадки, их амортизации; заработная плата; расходы на электроэнергию или горючее и т. п., т.е. ЭМ включает все расходы непосредственно связанные с использованием строительных машин и механизмов.

К прочим прямым затратам относятся расходы на транспортирование лишнего грунта, на вывозку земли, мусора и снега с территории строительства. Удельный вес каждого из элементов изменяется в широких пределах в зависимости от вида работ и применяемых материалов, конструкций и механизмов. В среднем, зарплата составляет 15-20%, материалы и конструкции 60-70%, эксплуатация строительных машин и механизмов – 10-15%, прочие 1-5% от общей суммы всех прямых расходов.

Накладные расходы (НР) – это затраты, прямо не связанные со строительными работами, а расходы направленные на создание общих условий производства, его организации, управления и обслуживания. Это расходы на содержание инженерно-технического и административно-управленческого персонала, содержание складских или ремонтных баз и т. п. Накладные расходы в отличие от прямых затрат непосредственно не связаны с изготовлением или монтажом отдельных конструктивных элементов и с производством отдельных видов работ, эти расходы не дают прямого прироста объема выполненных работ, но косвенно этому способствуют. Накладные расходы содержат следующие статьи затрат: административно-хозяйственные расходы строительной организации; расходы по обслуживанию рабочих: дополнительная заработная плата производственных рабочих, к которой относится оплата простоев по атмосферным условиям, оплата отпусков, доплата бригадам за руководство работой бригад, отчисления по социальному страхованию рабочих, затраты по содержанию пожарной и сторожевой охраны строительства, по организованному набору рабочих, по содержанию производственного оборудования и инвентаря, на благоустройство строительных площадок и подготовку объектов строительства к сдаче и другие.

Накладные расходы исчисляются в процентах от полной суммы прямых затрат и колеблются в значительных пределах (12-23%). На монтажные работы нормы накладных расходов установлены в процентах только к основной заработной плате рабочих, содержащейся в составе прямых затрат. В частности, на монтаж оборудования – 70%, электромонтажные работы – 76% и т. д. Сокращение продолжительности строительства приводит к экономии накладных расходов, так называемые условно-постоянные накладные расходы. К ним относятся административно-хозяйственные расходы, износ временных сооружений и приспособлений, содержание пожарной и сторожевой охраны, содержание проектной группы и т. п. При укрупнённых расчётах доля этих расходов составляет 50% от накладных расходов по общестроительным работам и 30% по специализированным организациям. Сокращение трудоёмкости строительства ведет к экономии накладных расходов в среднем 6-15 рублей на 1 час в день. Кроме того накладные расходы составляют в среднем 15% от суммы основной заработной платы в прямых затратах и учитываются при сокращении затрат.

Сметная прибыль (СП) – это планируемая прибыль строительной компании, закладываемая ещё при проектировании в стоимость объекта. Накладные расходы и сметная прибыль могут быть договорными или нормативными величинами. Как правило, их нормативное значение определяется заказчиком или инвестором. На практике накладные расходы составляют 12-27% от прямых затрат, прибыль – 6-8% от суммы прямых затрат и накладных расходов. Сметная прибыль является источником образования фондов пополнения и модернизации собственных оборотных средств, платежей в бюджет за основные фонды, а также источником финансирования собственных капитальных вложений.

Механизм ценообразования в строительстве имеет специфические особенности. В первую очередь, это связано с индивидуальным характером строящихся зданий и сооружений, а также с существенной зависимостью стоимости от конкретных условий строительства. Подобные обстоятельства не позволяют установить единые отпускные цены на строительную продукцию, как это делается в других отраслях.

Стоимость строительных работ, в основном, рассчитывается индивидуально на основе сметной документации в соответствии с объемами работ, методами технологии производства и единичных расценок на отдельные виды работ. Для оценки стоимости строительной продукции разработана специальная система ценообразования. Действующая система ценообразования в строительстве входит отдельной частью в состав общегосударственных нормативов Строительных норм и правил (СНиП), часть IV-2001 «Сметные нормы и правила».

Сметная стоимость является базой для расчета размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные строительно-монтажные работы, оплату расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также за возмещение других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляется учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных организаций и заказчиков. Исходя из сметной стоимости, определяется балансовая стоимость, является основной для расчета технико-экономических показателей проектируемого объекта, обоснования и принятия решения об осуществлении его строительства.

Необходимость оценки стоимости объекта возникает уже на первоначальном этапе строительства. На предпроектных этапах проектирования определяют ориентировочную (предположительную) стоимость объекта. По мере накопления дополнительных сведений и исходных данных в процессе изысканий,

исследований и проектирования появляются дополнительные возможности для более точного расчета сметной стоимости сооружения объекта. Занижение или завышение стоимости строительства проектируемого объекта может привести к ошибкам в оценке его экономической эффективности, а, следовательно, к неправильным выводам о целесообразности строительства объекта. Точность сметных расчетов зависит от качества и тщательности проектных разработок как по основным сооружениями, так и технологии их возведения, полноты топографических и инженерно-геологических изысканий, правильности определения объемов работ, умения достаточно верно оценить производственные условия предстоящего строительства.

По данным открытого Интернет сайта http://pricinginfo.ru/publ/praktika_cenoobrazovaniya/cenoobrazovanie_v_stroitelstve/mekhanizm_cen_v_stroitelstve/13-1-0-81

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаaniem на оценку объектами оценки является так называемые «временные» здания, построенныехозспособом, без оформления имущественных прав на объекты и без учета прав на земельные участки под объектами оценки. Рынок объектов аналогичных объектам оценки отсутствует как таковой. Стоимость объекта формируется и зависит в первую очередь от затрат на его строительство. При этом каждый строительный объект является уникальным и его стоимость формируется индивидуально.

Вместе с тем, объекты оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям наиболее сходны с едиными объектами недвижимости (объект капитального строительства с учетом прав на земельный участок) офисного и производственно-складского назначения. Рынок купли-продажи единых объектов коммерческой недвижимости (объект капитального строительства с учетом прав на земельный участок) развит в достаточной степени для того, чтобы получить исчерпывающее представление о нем. Цены предложения на единые объекты недвижимости офисного назначения расположенные в Советском АО г. Омска составляет от 8290 рублей за 1 м2. до 103333 рублей за 1 м2, в зависимости об ценообразующих факторов (см. таблицу 10.4.). Цены предложения на единые объекты недвижимости производственно-складского назначения, расположенные в Советском АО г. Омска составляет от 1866 рублей за 1 м2. до 38182 рублей за 1 м2, в зависимости об ценообразующих факторов (см. таблицу 10.23.). Учитывая социально-экономические предпосылки, можно спрогнозировать долговременное снижение спроса как на аренду, так и на продажу коммерческих помещений и соответственно снижение как арендных ставок, так и цен.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определяет наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость будет наибольшей.

2. Определение стоимости объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определяет стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Исполнитель выбирает метод (или методы) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществляет необходимые расчеты. Исполнитель обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

3. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе, Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с требованиями пункта 16 ФСО-7 [1.5] анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Учитывая:

- *функциональное назначение:*

Объект оценки №1 - здание административного (офисного) назначения;

Объект оценки №2 - здание производственно-складского назначения;

- *текущее использование;*

Объект оценки №1 – временное здание административного (офисного) назначения (имущественные права на объект оценки и земельный участок, относящийся к нему, не оформлялись);

Объект оценки №2 - временное здание производственно-складского назначения (имущественные права на объект оценки и земельный участок, относящийся к нему, не оформлялись);

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов оценки принимаем их фактическое использование в качестве временных зданий административного (офисного) и производственно-складского назначения соответственно.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости возможно использование следующих подходов:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Рассмотрим возможность применения данных подходов при определении рыночной стоимости объектов оценки.

11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

В основе затратного подхода лежит принцип воспроизводства или замещения, согласно которому типичный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение вновь созданного объекта аналогичной полезности.

Стоимость в рамках Затратного подхода определяется двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- Определение стоимости земельного участка.
- Определение стоимости улучшений.

- Определение рыночной стоимости объекта оценки, как стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений с учетом износа.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с Заданием на оценку объектами оценки является так называемые «временные» здания, построенные «хозспособом», без оформления имущественных прав на объекты и без учета прав на земельные участки под объектами оценки.

Таким образом, земельные участки под объектами оценки не сформированы, какие-либо права не зарегистрированы. Учитывая данное обстоятельство, каких-либо прав на земельные участки, на которых расположены объекты оценки, имеющих рыночную стоимость и требующих учета при оценке, не выявлено.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Стоимость улучшений можно определить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Для оцениваемого объекта целесообразно применить стоимость воспроизводства.

Определение затрат на создание объекта, идентичного оцениваемому, осуществляется по следующей формуле:

$$C = C_{УПВС} \times K_1 \times K_2 \times V \times D \times I_{1969-1984} \times K_{1969-1984} \times I_{1984-2020} \times N$$

где:

$C_{УПВС}$ – стоимость 1 м³ объекта-аналога в соответствии со сборниками УПВС [1.7];

K_1 – коэффициент корректировки на удельный вес [1.7];

K_2 – коэффициент корректировки на климатический район [1.7];

V – расчетный объем (протяженность, площадь) объекта оценки (смотри таблицы 10.3. и 10.5.);

D – прибыль предпринимателя. Расчет прибыли предпринимателя проведен с использованием аналитического метода (Авторы методики – к.т.н., доцент Д. Д. Кузнецов и д.т.н., профессор, зав. кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С.Озеров). Он основан на предположении о том, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска, и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет приведен ниже.

$I_{1969-1984}$ – индекс изменения сметной стоимости. $K_{1969-1984} = 1,19$ [1.8];

$K_{1969-1984}$ – территориальный коэффициент к индексам по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Омской области. $K_{1969-1984} = 0,98$ [1.8];

$I_{1984-2020}$ – индекс изменения сметной стоимости СМР состоит из индекса за период $I_{1984-2019}$ (IV квартал 2018 года) равного 199,01 [1.9] и индекса за период январь 2019 года - февраль 2020 года равного отношению $7,93/7,60=1,043$ [1.9];

N – налог на добавленную стоимость (20%).

Прибыль предпринимателя определялась аналитическим путем, предложенным сотрудниками Петербургского технического университета (Авторы методики – к.т.н., доцент Д. Д. Кузнецов и д.т.н., профессор, зав. кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеров). Расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительства нового проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность что и новое строительство.

Величина прибыли предпринимателя определяется по формуле:

$$P = N \times \frac{y^a}{2} \left[1 + \frac{y^a}{3} + C_{Io} \left(1 + \frac{2}{3} \times N \times y^a + \frac{2}{3} \times N^2 \times y^{a^2} \right) \right]$$

где:

N – нормативный срок строительства в годах

C_{Io} – доля авансового платежа в общей сумме платежей (первоначальный авансовый платеж)

y^a – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (N) определяется по СНиП 1.04.03-85 введенным 01.01.1991 г. [1.11]

Расчет произведен в соответствии с методикой, изложенной в Общих положениях СНиП 1.04.03-85. [1.11]

Продолжительность строительства определена по формуле:

$$T_n = A_1 \sqrt{C} + A_2 C$$

где C – объем строительно-монтажных работ, млн. руб., в ценах, действующих с 1984 г.;
 A_1, A_2 – параметры уравнения, определенные по данным статистики [1.11], соответственно равные 9,5 и -1,2.

Доля авансового платежа в общей сумме платежей (первоначальный авансовый платеж).

Доля авансового платежа для проведения расчетов принята исходя из предположения ежемесячной оплаты и численно равна 1/продолжительность строительства, мес.

Расчет годовой нормы отдачи на вложенный капитал определяется методом «суммирования» и предполагает сложение отдельных составляющих:

$$R_0 = BC + ПНЛ + ПР + ПУИ,$$

где
 R_0 – годовая норма отдачи на вложенный капитал;
 BC – безрисковая ставка;
 $ПНЛ$ – премия за низкую ликвидность актива;
 $ПР$ – премия за риск вложения в актив;
 $ПУИ$ – премия за управление инвестициями.

Таблица 11.1

Безрисковая ставка, %	6,350
Премия за низкую ликвидность, %	3,310
Премия за риск, %	0,200
Премия за управление инвестициями, %	0,900
Итого годовая норма отдачи на вложенный капитал, %	10,760

Примечание к таблице 11.1:

Безрисковая ставка (BC) – ставка, являющаяся эталоном минимального риска. В данном случае она составляет 6,35 %, что соответствует ставке бескупонной доходности государственных облигаций сроком гашения до 0,25 года на 12.03.2020 г. по данным Банка России - http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/. Величина безрисковой ставки учитывает страновой риск (риск инвестиционной деятельности в России).

Премия за низкую ликвидность (ПНЛ) – учитывает потенциальную возможность инвестора реализовать на рынке имущественные права, получить наличные деньги, а также, необходимые для этого затраты. Премия за низкую ликвидность рассчитана по формуле: $ПНЛ = 6,25/12 * BC = 6,25/12 * 6,35 = 3,31$ (где 6,25 – типичное количество месяцев экспозиции объекта недвижимости офисного назначения при продаже на открытом рынке [2.1], 12 – количество месяцев в году).

Премия за риск (ПР) – учитывает вероятность неполучения прибылей и возмещения первоначально вложенных средств, которая соответствует данному размещению капитала. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховые компании высшей категории надежности. Премия за риск принята в размере 0,2% (среднеарифметическое значение ставки страхования недвижимого имущества предприятий, по данным ООО «Группа Ренессанс Страхование», 115114, Москва, Дербеневская наб., 7 стр. 22 +7 (495) 725-10-50).

Премия за управление инвестициями (ПУИ) – учитывает необходимость осуществления компетентного управления капиталовложениями со стороны инвестора. Данная премия определяется как величина страховых отчислений при страховании гражданской ответственности на случай причинения ущерба чужой собственности в размере 0,9% (среднеарифметическое значение ставки страхования общегражданской ответственности, по данным страховой акционерной компании «Энергогарант», 115035, Москва, Садовническая набережная, д. 23, Тел. (495) 737-03-30).

Объем строительно-монтажных работ, млн. руб., в ценах, действующих с 1984 г. определен с использованием сборников УПВС. Расчет представлен ниже.

Определение нормативной продолжительности строительства:

Расчет приведен в таблице 11.2.

Таблица 11.2

C – объем строительно-монтажных работ, млн. руб.	0,0013
A_1	9,5
A_2	-1,2
T_n	0,35
n	1,00

Расчет прибыли предпринимателя

Таблица 11.3

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя
Нормативный срок строительства в месяцах	n	1,000
Нормативный срок строительства в годах	N	0,083
Доля авансового платежа в общей сумме платежей	C_{10}	1,000
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %	y^a	10,76
Величина прибыли предпринимателя, %	$\Pi_{пр}$	0,900

Все расчеты приведены в таблице 11.4.

Таблица 11.4

Литера	№ сборника УПВС	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб.	Поправка на удельный вес	Поправка на климатический район	Стоимость измерителя с поправками, руб.	Количество, м3	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, в ценах 1969 г., руб.	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, в ценах 1984 г., руб.	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту с учетом прибыли предпринимателя, в ценах 1984 г., руб.	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, в ценах на дату оценки с учетом НДС, руб.
Объект оценки №1 (Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.)													
-	26	51	м3	24,5	1,00	1,09	26,705	43	1148,3	1339,2	1351,2	280471	336 565

Объект оценки №2 (Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.)

По своим конструктивным решениям представляет собой холодный ангар (см. фото в Приложении), Стоимость нового аналогичного ангара определялась на основе данных расчета открытого Интернет сайта Ангар36 (<https://angar36.ru/calculator/>) (расчет см. в Приложении).

Стоимость комплекта здания (размер в плане: 12х18 м, высотой: 8 м, этажность: 1, снеговой район: 2, ветровой район: 3, стеновые конструкции: профлист с цветным покрытием + прогоны, кровельные конструкции: профлист с цветным покрытием) составляет: каркас – 948262 руб., конструкция стен – 483260 руб., конструкция кровли – 194722 руб. Итого: 1626244 руб.

Стоимость монтажа здания составляет 25%-35% от стоимости комплекта металлоконструкций здания. Для расчета принято среднее значение равной 30%, что составляет: 1626244х0,3=487873 руб.

Таким образом стоимость затрат на создание объекта оценки №2 составляет: 1626244+487873=2114117 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Для определения физического износа использовался метод эффективного возраста (метод срока жизни).

Применение данного метода представляет собой определение износа с учетом влияния срока экономической жизни объекта оценки, срока физической жизни и эффективного возраста. Метод эффективного возраста основан на экспертизе оцениваемого объекта и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как износ к текущей восстановительной стоимости. Из этого отношения вытекает следующая формула физического износа.

$$\text{Иф} = (V_3 / V_{cc}) * 100\%,$$

Срок службы (срок экономической жизни, V_{cc}) – период времени от даты ввода в эксплуатацию до даты изъятия объекта из эксплуатации. Срок службы объекта оценки №1 составляет 40 лет, объекта оценки №2 – 20 лет. Данный срок службы определен исходя из норм амортизационных отчислений, утвержденных постановлением Совета Министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» от 22 октября 1990 г. № 1072 [1.10].

Хронологический возраст (V_x) – количество лет, прошедших со времени создания объекта, фактический возраст объекта. Хронологический возраст объекта оценки №1 – 43 года, объекта оценки №2 – 10 лет.

Эффективный возраст (V_e) – разница между сроком службы и оставшимся сроком службы.

Таблица 11.5

Наименование объекта оценки	Год постройки	Хронологический возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Предположительный оставшийся срок службы в годах	Износ, %	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому, с НДС, руб.	Физический износ, руб. с НДС
Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.	1975-1980	43	40	20	20	50	336 565	168 283
Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.	2000	10	20	10	10	50	2 114 117	1 057 059

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание не выявлено (0%).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО (ЭКОНОМИЧЕСКОГО) УСТАРЕВАНИЯ

Внешнее (экономическое) устаревание не выявлено (0%).

Результаты расчета рыночной стоимости с учетом накопленного износа в рамках затратного подхода приведены в таблице 11.6.

Таблица 11.6

Наименование объекта оценки	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому, с учетом НДС, руб.	Физический износ, руб. с НДС	Функциональное устаревание, руб. с НДС	Внешнее (экономическое) устаревание, руб. с НДС	Рыночная стоимость с учетом износа и устареваний, руб. с НДС
Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.	336 565	168 283	0	0	168 282
Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.	2 114 117	1 057 059	0	0	1 057 058

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, КАК СУММЫ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, складывается из рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений с учетом накопленного износа.

В связи с тем, что оценка рыночной стоимости земельных участков не проводилась, рыночная стоимость объектов оценки будет равна рыночной стоимости улучшений с учетом накопленного износа.

Результаты расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода приведены в таблице 11.7.

Таблица 11.7

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.	168 282
2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.	1 057 058

11.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение сравнительного подхода в отношении объектов оценки не возможно ввиду отсутствия, как такового, открытого рынка подобных объектов (временные объекты недвижимости без учета прав на земельные участки, относящиеся к данным объектам).

11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Проанализировав имеющуюся информацию (открытые интернет сайты: www.omskrielt.com, www.mlsn.ru), Оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки по следующей причине:

Информация о сдаче в аренду аналогичных объектов отсутствует (невозможно определить потенциальный валовой доход).

11.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки — определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля.

Для определения итоговой стоимости объекта оценки необходимо учесть с помощью весовых коэффициентов относительную важность, применимость и обоснованность полученных значений стоимости по каждому из подходов.

Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весовых коэффициентов производится по формуле:

$$PC = ЗП \times B_{ЗП} + СП \times B_{СП} + ДП \times B_{ДП},$$

где:

РС — рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

B_{ЗП}, B_{СП}, B_{ДП} — весовые коэффициенты, применяемые соответственно к Затратному, Сравнительному и Доходному подходам.

Поскольку единственно применимым в данной оценке подходом оказался затратный подход в определении рыночной стоимости, принимаем рыночную стоимость объектов оценки равной рыночной стоимости определенной в рамках затратного подхода (округленно).

Таблица 11.8

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Временное сооружение, КПП, 3,8х3,8 м., высота 3 м.	168 300
2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3х18,3 м., высота 8 м.	1 057 100

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Утверждения и факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Генеральный директор
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

Оценщик

Баженов В.В.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объектов оценки на 11.07.2019 г.



ООО "Стройтехника", ИНН 5501088862, 644065, Омская обл, Омск г, Заводская 6-я ул, дом № 13,

Основное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: Приказ

(структурное подразделение)

(ненужное зачеркнуть)

форма по ОКУД

по ОКПО

78780393

Вид деятельности

номер 341

дата 10/01/20

Дата начала инвентаризации

10/01/20

Дата окончания инвентаризации

03/02/20

Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
11	03/02/20

Основные средства

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Основное подразделение

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие описаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурный управляющий

(должность)

(подпись)

Костякова Н.В.

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Временное сооружение, КПП, 3,8 м х 3,8 м, высота 3 м.	8820							1		0	
2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3 м х 16,3 м, высота 8 м.	7840							1		0	
3	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	3500							1		0	
4	Ограждение территории: - плиты ж/б, 0,9, 2 м х 3 м (53 шт.), 2 м х 4 м (14 шт.), 2,5 м х 2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические	7000							1		0	
Итого										4	0	

Итого по странице:

27160

Итого

а) количество порядковых номеров Четыре

(подпись)

б) общее количество единиц фактически Четыре

(подпись)

в) на сумму фактически

(подпись)

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Четыре	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Четыре	(подпись)
в) на сумму фактически		(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конюровый управляющий (должность)	(подпись)	Костякова Н.В. (расшифровка)
Члены комиссии	Юрисконсульт (должность)	(подпись)	Гебаур Ю.А. (расшифровка)
	Главный бухгалтер (должность)	(подпись)	Бурцева К.И. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конюровый управляющий (должность)	(подпись)	Костякова Н.В. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конюровый управляющий (должность)	(подпись)	Костякова Н.В. (расшифровка)
---	--------------------------------------	-----------	---------------------------------

03 февраля 2020 г.

§ 1. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (OFFICES)

1.1. Сектор продаж (Sector of sales)

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 4-го квартала 2019 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 8 127 – 144 370 руб. за 1 кв.м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв.м офисным помещением являлся объект площадью 246 кв.м, расположенный по ул. Лукашевича, предлагаемый к продаже по цене 2 000 000 руб. Самое дорогое помещение – объект площадью 46 кв.м, расположенный на проспекте Маркса, предлагаемый к продаже по цене 6 641 000 руб. По итогам 4-го квартала 2019 года верхняя граница цен осталась без изменений, сохранившись на рекордно высокой за последние два года отметке. Нижняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период снизилась на 6,7%, достигнув, в свою очередь, рекордного за последние два года минимума. Таким образом, по итогам 4-го квартала текущего года диапазон цен в секторе продаж офисной недвижимости достиг максимального значения в 136 243 руб./кв.м, или 16-ти кратной разницы.

В 4-ом квартале 2019 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 43 121 руб., а средневзвешенная 37 133 руб. за 1 кв.м. Необходимо отметить, что в аспекте средней цены предложения и средневзвешенной цены предложения в очередной раз обозначились в положительном тренде. В целом, по итогам 4-го квартала 2019 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 2,4%, а средневзвешенная на 6,6%.

	Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м	Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м	Средняя цена предложения, Average price, в руб./кв.м	Средневзвешенная цена предложения, в руб./кв.м
Q4/18	9 896 (-1,04%)	109 705 (-0,40%)	39 984 (-3,02%)	33 331 (-3,71%)
Q1/19	9 896 (0,00%)	110 952 (+1,14%)	40 516 (+1,33%)	34 392 (+3,18%)
Q2/19	9 503 (-3,97%)	112 000 (+0,94%)	40 357 (-0,39%)	33 735 (-1,91%)
Q3/19	8 710 (-8,35%)	144 370 (+28,90%)	42 097 (+4,31%)	34 842 (+3,28%)
Q4/19	8 127 (-6,69%)	144 370 (0,00%)	43 121 (+2,43%)	37 133 (+6,58%)



В 4-ом квартале 2019 года в секторе продаж было зафиксировано 386 объектов суммарной площадью 97 285 кв.м. В рассматриваемый период тренд объема развернулся в обратную сторону, сменившись относительно предыдущего квартала на отрицательный тренд. Спецификой рассматриваемого периода является резкое снижение количества экспонируемых объектов (- 27,7%), что является рекордно низким номиналом за всю историю мониторинга. Показатель суммарной площади также снизился в сопоставимой пропорции (- 29,4%). Таким образом, показатели как количества, так и объема площадей оказались существенно ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим кварталом незначительно (2,4%) снизилась, и оказалась практически идентичной аналогичному кварталу 2018 года.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 4-го квартала 2019 года разрыв средней площади экспонируемых офисных объектов увеличился до уровня 1 / 0,2 к объектам street-retail, а к производственно-складским увеличился еще более значительно с 1 / 5,8 до 1 / 7,1.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м
Q4/18	485 (+13,58%)	124 625 (-21,66%)	257 (+7,11%)
Q1/19	543 (+11,96%)	121 079 (-2,85%)	223 (-13,22%)
Q2/19	456 (-16,02%)	103 660 (-14,39%)	227 (+1,95%)
Q3/19	534 (+17,11%)	137 834 (+32,97%)	258 (+13,54%)
Q4/19	386 (-27,72%)	97 285 (-29,42%)	252 (-2,36%)

В 4-ом квартале 2019 года Центральный АО сохранил лидерство по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости (44% от общего количества предложений на рынке и 53% от общей площади офисов). При этом, за рассматриваемый период значительно (на 15%) увеличилась доля данного округа именно по общей площади

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

объектов, рекордно составив более половины всего объема общегородского рынка. Доминирование данного административного округа определяется спецификой сегмента офисных объектов, традиционно расположенных в зоне удобства территориальной и транспортной доступности (центр города). Этим было обусловлено то, что строительство и реконструкция абсолютного большинства крупных бизнес-центров в период 2000-х годов осуществлялось именно в центральной части города, сформировав потенциально большой объем предложений на рынке.

За рассматриваемый период тенденция предыдущего квартала по повышению средних цен предложения на офисы на территориях административных округов сменилась на разнонаправленную. Наибольшее увеличение средних цен было отмечено в Центральном и Советском АО (7,0% и 6,5% соответственно). Уровень снижения варьировался от 5,1% в Кировском АО до 6,4% в Октябрьском АО. Таким образом, во всех без исключения административных округах (но в различных степенях) средние цены на офисы оказались выше, чем в аналогичном квартале прошлого года. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 34 510 руб./кв.м в Октябрьском АО до 48 061 руб./кв.м в Центральном АО (коэффициент различия увеличился до уровня 39%).

В 4-ом квартале 2019 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Кировском АО (8 127 руб./кв.м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен в очередной раз на территории Октябрьского АО – самый дешевый офисный объект предлагался по цене 11 458 руб./кв.м. Таким образом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе значительно сократился до 1,4-кратного уровня. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении различаются более существенно, в частности, максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 144 370 руб./кв.м, а на территории Октябрьского АО максимум цены предложения составил всего 79 167 руб./кв.м.

По итогам 4-го квартала 2019 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Центральный АО (305 кв.м), Октябрьский АО (245 кв.м), Ленинский АО (233 кв.м), Кировский АО (201 кв.м), Советский АО (189 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенное снижение показателя средней площади продаваемых офисов в Советском АО (с 493 до 189 кв.м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным ростом, либо незначительным снижением. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе сократилась до 1,6-кратной величины.

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	93	38	37	50	168
Доля от общего числа объектов	24%	10%	10%	13%	44%
Минимальная цена, руб./кв.м	8 127	10 133	11 458	8 290	9 061
Средняя цена, руб./кв.м	38 365	42 108	34 510	43 270	48 061
Максимальная цена, руб./кв.м	94 340	92 500	79 167	103 333	144 370
Суммарный метраж, в кв.м	18 714	8 873	9 063	9 440	51 196
Доля от суммарного метража	19%	9%	9%	10%	53%
Средняя площадь, в кв.м	201	233	245	189	305

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица № 1.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	120	16 413	35	10 341	37	10 603	77	26 092	216	61 175
Q1/19	129	20 406	46	9 571	44	10 145	88	21 638	236	59 320
Q2/19	104	16 496	38	6 432	41	10 815	81	20 986	192	48 931
Q3/19	129	26 149	45	7 740	46	11 156	83	40 912	231	51 877
Q4/19	93	18 714	38	8 873	37	9 063	50	9 440	168	51 196

Таблица № 1.2. Средняя цена 1 кв.м офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	38 240	(-1,13%)	38 380	(+2,32%)	29 240	(-15,74%)	39 766	(-11,29%)	43 352	(+0,65%)
Q1/19	39 640	(+3,66%)	39 396	(+2,65%)	37 504	(+28,26%)	39 857	(+0,23%)	42 247	(-2,55%)
Q2/19	38 723	(-2,31%)	37 641	(-4,45%)	35 087	(-6,44%)	42 715	(+7,17%)	42 144	(-0,24%)
Q3/19	40 407	(+4,35%)	41 609	(+10,54%)	36 862	(+5,06%)	40 618	(-4,91%)	44 939	(+6,63%)
Q4/19	38 365	(-5,05%)	42 108	(+1,20%)	34 510	(-6,38%)	43 270	(+6,53%)	48 061	(+6,95%)

Таблица № 1.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	137	295	287	339	283
Q1/19	158	208	231	246	251
Q2/19	159	169	264	259	255
Q3/19	203	172	243	493	225
Q4/19	201	233	245	189	305

В 4-ом квартале 2019 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв.м относительно предыдущего периода остался без изменений – 54% от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв.м показатель увеличился на два процентных пункта до 12% от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

За рассматриваемый квартал показатель средней цены предложения (в продолжение тренда предыдущего периода) увеличился по всем без исключения категориям площадей – от 0,3% в категории «101-250 кв.м» до 14,3% в «более 500 кв.м». Необходимо отметить, что максимальный рост цен характерен именно для объектов с самыми большими площадями.

По итогам 4-го квартала 2019 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь – выше цена за кв.м» по всем без исключения категориям площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения незначительно сократилась до пропорции «1,3».

В 4-ом квартале 2019 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей в категории «101-250 кв.м» была отмечена минимальная цена предложения (8 127 руб./кв.м), максимальное значение традиционно наблюдалось в категории «до 100 кв.м» (144 370 руб./кв.м). Соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям значительно сократилось с 2,3 до коэффициента 1,3.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	207	88	46	45
Доля от общего числа объектов	54%	23%	12%	12%
Минимальная цена, руб./кв.м	8 154	8 127	8 290	9 061
Средняя цена, руб./ кв.м	46 915	41 151	37 084	36 539
Максимальная цена, руб./кв.м	144 370	95 489	96 667	107 843

Таблица № 2.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q4/18	245	135	53	52
Q1/19	298	144	50	51
Q2/19	243	121	46	46
Q3/19	289	147	46	52
Q4/19	207	88	46	45

Таблица № 2.2. Средняя цена 1 кв.м офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q4/18	43 911 (-4,54%)	36 763 (+0,47%)	39 194 (+0,68%)	31 569 (+5,34%)
Q1/19	44 210 (+0,68%)	39 009 (+6,11%)	34 146 (-12,88%)	30 480 (-3,45%)
Q2/19	43 222 (-2,23%)	40 331 (+3,39%)	36 427 (+6,68%)	30 197 (-0,93%)
Q3/19	45 532 (+5,34%)	41 044 (+1,77%)	36 488 (+0,17%)	31 961 (+5,84%)
Q4/19	46 915 (+3,04%)	41 151 (+0,26%)	37 084 (+1,63%)	36 539 (+14,32%)

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

1.2. Сектор аренды (Rent sector)

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 4-ом квартале 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 488 руб./кв.м/мес., а средневзвешенная – 455 руб./кв.м/мес. За рассматриваемый период, в противовес предыдущему кварталу, как средняя ставка, так и средневзвешенная обозначились слабо отрицательным идентичным трендом в 1,8%. Но при этом, в сегменте аренды офисов значение средней и средневзвешенной арендных ставок оказались выше показателей аналогичного квартала 2018 года.

Особенностью 4-го квартала 2019 года являлась неизменность показателя минимальной ставки на офисные помещения на фоне снижения максимальной ставки (- 6,1%) до номинала 1 429 руб./кв.м/мес. Таким образом, «коридор цен» составил почти десятикратное значение.

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб./кв.м/мес.	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб./кв.м/мес.	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб./кв.м/мес.	Средневзвешенная арендная ставка, в руб./кв.м/мес.
Q4/18	150 (+ 50,00%)	1 320 (-5,71%)	464 (+1,85%)	422 (+2,76%)
Q1/19	117 (-22,22%)	1 250 (-5,30%)	474 (+2,21%)	428 (+1,32%)
Q2/19	114 (-2,04%)	1 220 (-2,40%)	467 (-1,53%)	420 (-1,71%)
Q3/19	150 (+31,25%)	1 522 (+24,73%)	497 (+6,34%)	463 (+10,23%)
Q4/19	150 (0,00%)	1 429 (-6,12%)	488 (-1,81%)	455 (-1,80%)

В 4-ом квартале 2019 года к аренде было предложено 575 объектов, суммарной площадью 93 310 кв.м, показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом снизился на 4,8% до номинального значения 162 кв.м. Суммарная площадь экспонируемых объектов за рассматриваемый период отметилась ростом на 12,8%. Таким образом, как суммарная площадь, так и средняя площадь предлагаемых к аренде объектов оказались выше, чем в аналогичном квартале прошлого года.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м
Q4/18	466 (-21,55%)	70 479 (-14,69%)	151 (+8,74%)
Q1/19	500 (+7,30%)	79 315 (+12,54%)	159 (+4,88%)
Q2/19	734 (+46,80%)	134 568 (+69,66%)	183 (+15,57%)
Q3/19	485 (-33,92%)	82 707 (-38,54%)	171 (-6,98%)
Q4/19	575 (+18,56%)	93 310 (+12,82%)	162 (-4,84%)

В течение 4-го квартала 2019 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ сохранил показатель предыдущего квартала по количеству предложений – 53% общей доли рынка, по параметру суммарного метража произошло некоторое снижение (с 55% до 51% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей). Октябрьский АО, позиционирующий как промышленный, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода еще значительно снизилась (с 12% до 8%) от числа общегородских предложений, и с 11% до 4% объема площадей. Эти значения оказались сопоставимы с абсолютным аутсайдер в данном аспекте – Ленинским АО с долей всего в 9% от количества омских офисов, и 7% от их суммарного метража.

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Итоги 4-го квартала 2019 года свидетельствуют, что Советский АО и Центральный АО являются абсолютно сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (497 руб./кв.м/мес.). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО (511 руб./кв.м/мес.), самый низкий в Октябрьского АО (405 руб./кв.м/мес.).

В течение 4-го квартала 2019 года во всех административных округах за исключением Центрального АО с символическим ростом, произошло снижение средних арендных ставок на офисы. В наибольшей степени снизились арендные ставки на офисы Октябрьского АО (-13,1%), в наименьшей степени в Кировском АО (-1,0%).

В 4-ом квартале 2019 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 92 кв.м в Октябрьском АО до 214 кв.м в Советском АО. В целом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года диапазон средних площадей в территориальном аспекте значительно расширился до коэффициента 2,3.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	101	49	45	76	304
Доля от общего числа объектов	18%	9%	8%	13%	53%
Минимальная ставка, руб./кв.м	160	200	235	200	150
Средняя ставка, руб./кв.м	511	449	405	497	497
Максимальная ставка, руб./кв.м	1 100	1 202	1 100	1 083	1 429
Суммарный метраж, в кв.м	19 015	6 196	4 143	16 280	47 675
Доля от суммарного метража	20%	7%	4%	17%	51%
Средняя площадь, в кв.м	188,3	126,4	92,1	214,2	156,8

Таблица № 3.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	83	10 919	20	4 464	41	5 965	51	12 478	271	36 653
Q1/19	89	14 595	25	3 909	48	9 770	66	13 716	272	37 326
Q2/19	117	20 200	57	5 204	74	14 583	103	28 321	383	66 260
Q3/19	72	12 058	36	3 958	58	9 092	63	12 113	256	45 486
Q4/19	101	19 015	49	6 196	45	4 143	76	16 280	304	47 675

Таблица № 3.2. Средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости, в руб./кв.м/мес.

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	437	(+1,43%)	465	(+6,81%)	433	(-0,62%)	472	(+9,54%)	476	(+0,68%)
Q1/19	484	(+10,87%)	428	(-7,94%)	445	(+2,87%)	476	(+0,77%)	480	(+0,97%)
Q2/19	471	(-2,68%)	448	(+4,46%)	434	(-2,42%)	458	(-3,60%)	477	(-0,59%)
Q3/19	516	(+9,51%)	458	(+2,30%)	466	(+7,40%)	528	(+15,14%)	496	(+3,89%)
Q4/19	511	(-1,00%)	449	(-1,91%)	405	(-13,14%)	497	(-5,76%)	497	(+0,27%)

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица № 3.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	132	223	145	245	135
Q1/19	164	156	204	208	137
Q2/19	173	91	197	275	173
Q3/19	167	110	157	192	178
Q4/19	188	126	92	214	157

В течение 4-го квартала 2019 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв.м в очередной раз снизилась до 62% от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв.м продолжает оставаться стабильной величиной в 6% рынка.

По итогам 4-го квартала 2019 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений внутренняя пропорция предложений по размерам площадей продолжает отличаться. В частности, доля малых площадей до 100 кв.м на рынке продаж составляет 54% против 62% на рынке аренды, а удельная доля офисов со значительными площадями превышает удельную долю крупногабаритных офисов – 12% против 6% на рынке аренды. Это обусловлено тем, что крупные офисные площади по своему существу более фундаментальны и стабильны, т.е. долгосрочно заняты крупными бизнес-структурами.

В течение 4-го квартала 2019 года «разрыв» показателей средних арендных ставок по крайним точкам площадей сократился с 18% до 12% - по объектам в сегменте «до 100 кв.м», средние арендные ставки составили 501 руб./кв.м/мес., а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв.м – 439 руб./кв.м/мес. Спецификой рассматриваемого периода в сегменте аренды офисов является прямая пропорциональная зависимость между площадью помещений и уровнем арендных ставок только по крайним категориям. При этом, средние арендные ставки по офисам «101 – 250 кв.м» оказались ниже чем в категории «251 – 500 кв.м» (466 руб./кв.м/мес. и 482 руб./кв.м/мес. соответственно).

По итогам рассматриваемого периода абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории больших офисов площадью «более 500 кв.м» – 150 руб./кв.м/мес. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «101-250 кв.м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 200 руб./кв.м/мес.

По итогам 4-го квартала 2019 года в противовес предыдущему кварталу средние арендные ставки изменились разнонаправленно. Максимальный рост наблюдался в категории «более 500 кв.м» (+4,0%), максимально снизились в категории офисных помещений «251-500 кв.м» (-9,9%).

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	360	121	61	36
Доля от общего числа объектов	62%	21%	11%	6%
Минимальная ставка, руб./кв.м/мес.	158	200	200	150
Средняя ставка, руб./кв.м/мес.	501	466	482	439
Максимальная ставка, руб./кв.м/мес.	1 429	1 202	1 403	703

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица № 4.1. Объем предложения в количественном выражении, шт.

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q4/18	317	88	32	29
Q1/19	348	88	33	31
Q2/19	480	147	60	47
Q3/19	307	107	44	27
Q4/19	360	121	61	36

Таблица № 4.2. Средняя арендная ставка предложения в сегменте офисной недвижимости, руб./кв.м/месяц

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q4/18	471	(+1,32%)	486	(+0,17%)	403	(+9,96%)	393	(+6,51%)
Q1/19	482	(+2,38%)	479	(-1,38%)	440	(+9,16%)	413	(+4,94%)
Q2/19	481	(-0,14%)	463	(-3,33%)	417	(-5,21%)	399	(-3,30%)
Q3/19	500	(+3,91%)	490	(+5,86%)	535	(+28,29%)	422	(+5,86%)
Q4/19	501	(+0,18%)	466	(-5,03%)	482	(-9,89%)	439	(+3,96%)

! 1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Рынок офисной недвижимости Омска продолжает находиться в стадии формирования и характеризуется умеренным спросом. Текущее предложение представлено несколькими группами объектов.

Заметную долю предложения в Омске занимают офисы, встроенные в жилой фонд. Уровень цен на встроенные офисные помещения колеблется в зависимости от места расположения, уровня отделки, наличия коммуникаций, инженерной оснащенности. Коммерческие, в том числе офисные, помещения планируются в покоечных и первых этажах большинства строящихся в Омске жилых домов. Другую часть предложения офисных площадей в городе составляют бывшие или действующие административные здания заводов и НИИ постройки советского периода, выведенных на рынок офисной недвижимости без перепрофилирования и принципиальной реконструкции. Примерами таких объектов служат административные здания ОАО «Сатурн» (пр. Карла Маркса, 41/56), «Сибзавода» (ул. Красный Путь, 89), здание «ВНИИ-Сибирь» (ул. Красногвардейская, 40) и многие другие.

Более высокий уровень предложения – перепрофилированные административные здания, владельцы которых приспособили объекты под офисную функцию с небольшими инвестициями, а также организовали оказание некоторых сопутствующих услуг для арендаторов. Уровень отделки офисных помещений в данной группе в целом выше, чем в предыдущей. Типовыми примерами этой группы являются офисные здания на проспекте Карла Маркса, 41/56 и на улице Орджоникидзе, 48.

На более высоком уровне находятся вновь возведенные здания офисного назначения, выведенные на рынок недвижимости в течение нескольких последних лет. Являясь объектами нового строительства, эти здания, как правило, строились с целью продажи площадей. Среди примеров таких объектов – здания, расположенные по адресам: ул. Шербанева, д. 25 и д. 35, ул. Учебная, д. 79, Больничный пер., д. 6, бизнес-центр «Олимп» по улице Кемеровской, д. 15.

«Высший уровень», по омским меркам, занимают специализированные бизнес-центры или многофункциональные комплексы с офисной составляющей, построенные за последние 4-5 лет. При возведении данных объектов уже на этапе строительства учитывалась необходимая инфраструктура самого бизнес-центра, прорабатывались вопросы технического обеспечения, обслуживающего сервиса, эксплуатации, управления и брокериджа. Подобные объекты в городе Омске единичны. Примерами являются торгово-офисные центры: «Метромолл» (ул. 70 лет Октября, 24), «Фестиваль» (ул. 70 лет Октября, 19), «Миллениум» (ул. Фрунзе, 1/4), «Флагман» (ул. Герцена, 18).

Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, спрос значительно снизился на фоне экономического кризиса 2015-2016 гг. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

Тенденция рынка офисов, по консолидированному мнению экспертов, заключается, в первую очередь, в отсутствии инвесторов (в том числе иногородних и иностранных), готовых рассматривать офисные центры в городе Омске как бизнес.

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/мес	
Q4/14	49 624	(-0,47%)	461	(+1,02%)
Q1/15	49 763	(+0,28%)	466	(+0,95%)
Q2/15	49 126	(-1,28%)	464	(-0,31%)
Q3/15	49 738	(+1,25%)	470	(+1,25%)
Q4/15	44 447	(-10,64%)	466	(-0,94%)
Q1/16	47 290	(+6,40%)	458	(-1,58%)
Q2/16	45 189	(-4,44%)	444	(-3,13%)
Q3/16	45 689	(+1,11%)	437	(-1,54%)
Q4/16	44 116	(-3,44%)	446	(+2,07%)
Q1/17	45 270	(+2,62%)	453	(+1,64%)
Q2/17	42 741	(-5,59%)	453	(0,00%)
Q3/17	42 203	(-1,26%)	458	(+1,05%)
Q4/17	42 084	(-0,28%)	455	(-0,73%)
Q1/18	41 641	(-1,05%)	454	(-0,17%)
Q2/18	41 328	(-0,75%)	455	(+0,27%)
Q3/18	41 229	(-0,24%)	456	(+0,10%)
Q4/18	39 984	(-3,02%)	464	(+1,85%)
Q1/19	40 516	(+1,33%)	474	(+2,21%)
Q2/19	40 357	(-0,39%)	467	(-1,53%)
Q3/19	42 459	(+5,21%)	497	(+6,34%)
Q4/19	43 121	(+1,56%)	488	(+1,81%)

§ 4. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ (W & I)

4.1. Сектор продаж (Sector of sales)

Согласно данным объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, по итогам 4-го квартала 2019 года цена предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 1 866 – 44 872 руб./кв.м. Диапазон цен предложения в секторе продаж производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом практически не изменился. На фоне повышения минимальной границы на 16,6% максимальный уровень также был зафиксирован ростом показателя на 3,7%. Самым дешевым по цене за кв.м объектом производственно-складского назначения являлось покоемное помещение в жилом доме по адресу: ул. Магистральная, д. 67 общей площадью 269 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 500 000 рублей. Самым дорогим по цене за кв.м объектом являлось здание, расположенное по улице Нефтезаводская общей площадью 100 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 4 590 000 рублей.

По итогам рассматриваемого периода при некотором сокращении диапазона цен предложения данный показатель сократился с 27-ти кратной до 24-х кратной разницы. Необходимо отметить, что для сектора продаж производственно-складской недвижимости, как ни для одного из других секторов коммерческой недвижимости, характерен чрезвычайно значительный «разброс» крайних значений цен предложения.

В течение 4-го квартала 2019 года в контексте прошлого квартала средняя цена предложения обозначилась в положительном тренде – рост составил 8,6%. Показатель средневзвешенной цены, при этом, увеличился в гораздо большей степени (+ 24,2%). Таким образом, по итогам рассматриваемого периода номинально средние цены предложения производственно-складской недвижимости составили 14 108 руб./кв.м, превысив «среднестатистические» значения, а средневзвешенные достигли рекордно высоких 11 227 руб./кв.м.

	Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м		Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м		Средняя цена предложения, Average price, в руб./кв.м		Средневзвешенная цена предложения, в руб./кв.м	
Q4/18	1 816	(-6,00%)	48 158	(+9,76%)	12 342	(+15,72%)	9 443	(+9,59%)
Q1/19	1 988	(+9,48%)	45 455	(-5,61%)	14 957	(+21,19%)	9 938	(+5,24%)
Q2/19	2 413	(+16,39%)	33 021	(-27,35%)	10 628	(-28,94%)	8 830	(-11,14%)
Q3/19	1 600	(-30,84%)	43 289	(+31,10%)	12 986	(+22,18%)	9 037	(+2,35%)
Q4/19	1 866	(+16,60%)	44 872	(+3,66%)	14 108	(+8,64%)	11 227	(+24,23%)



В 4-ом квартале 2019 года в секторе продаж был зафиксировано 156 производственно-складских объектов, что на 17,9% ниже показателя предыдущего периода. При этом, относительно аналогичного квартала 2018 года, количественный объем рынка увеличился на 7,6%.

Параметры суммарной площади объектов в четвертом квартале 2019 года обозначились символическим снижением на 1,9%, что составило по номиналу 280 047 кв.м. В целом по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года суммарная площадь экспонируемых объектов незначительно увеличилась также незначительно снизилась (- 4,2%).

В течение четвертого квартала 2019 года показатель средней площади экспонируемых производственно-складских помещений относительно предыдущих трех кварталов изменился на положительный (+ 19,4%), составив номинально 1 784 кв.м.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q4/18	145	(-4,61%)	292 472	(+8,27%)	2 003	(+13,46%)
Q1/19	155	(+6,90%)	299 823	(+2,51%)	1 922	(-4,06%)
Q2/19	187	(+20,65%)	338 187	(+12,80%)	1 799	(-6,40%)
Q3/19	190	(+1,60%)	285 427	(-15,60%)	1 494	(-16,93%)
Q4/19	156	(-17,89%)	280 047	(-1,88%)	1 784	(+19,36%)

По итогам 4-го квартала 2019 года лидерство по количеству производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, сохранялось за Центральным АО (32% всего рынка), а в физическом выражении максимум по суммарному метражу занял Кировский АО (32% объема). Выразивший аутсайдер по объему рынка в данном секторе Ленинский АО в

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

рассматриваемый период сохранил в целом свой уровень в 12% количественного, и 13% физического объема рынка.

Наибольшие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период были зафиксированы в Центральном АО (16 978 руб./кв.м) и Октябрьском АО (16 118 руб./кв.м). Абсолютный минимум цен предложения был отмечен по объекту, расположенному в Ленинском АО (8 041 руб./кв.м), и максимальная цена (44 872 руб./кв.м) была зафиксирована на территории Центрального административного округа.

Таблица № 11. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	37	18	21	31	49
Доля от общего числа объектов,	24%	12%	14%	20%	32%
Минимальная цена, руб./кв.м	4 167	3 302	4 552	1 866	3 614
Средняя цена, руб./кв.м	13 215	8 041	16 118	12 799	16 978
Максимальная цена, руб./кв.м	39 744	22 059	31 000	38 182	44 872
Суммарный метраж, в кв.м	86 275	35 082	45 058	51 353	62 279
Доля от суммарного метража	32%	13%	17%	19%	23%
Средняя площадь, в кв.м	2 332	1 949	2 146	1 657	1 271

Таблица № 11.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	38	73 641	9	13 455	15	33 985	26	56 396	57	114 996
Q1/19	36	59 509	14	19 989	24	49 872	28	79 444	53	91 007
Q2/19	43	68 207	22	40 451	19	51 994	50	75 840	53	101 696
Q3/19	46	80 953	20	34 149	21	36 872	46	51 772	57	81 680
Q4/19	37	86 275	18	35 082	21	45 058	31	51 353	49	62 279

Таблица № 11.2. Средняя цена производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб./кв.м

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	10 252	(-14,51%)	6 509	(+5,58%)	15 696	(+29,09%)	13 594	(+40,61%)	13 202	(+21,49%)
Q1/19	16 546	(+61,39%)	11 340	(+74,21%)	16 807	(+7,08%)	13 388	(-1,51%)	14 824	(+12,29%)
Q2/19	11 147	(-32,63%)	7 623	(-32,77%)	10 521	(-37,40%)	11 375	(-15,04%)	10 789	(-27,22%)
Q3/19	12 657	(+13,54%)	8 364	(+9,71%)	13 659	(+29,82%)	12 885	(+13,28%)	14 705	(+36,30%)
Q4/19	13 215	(+4,41%)	8 041	(-3,85%)	16 118	(+18,00%)	12 799	(-0,67%)	16 978	(+15,45%)

Таблица № 11.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	1 938	1 495	2 266	2 169	2 017
Q1/19	1 653	1 428	2 078	2 837	1 717
Q2/19	1 586	1 839	2 737	1 517	1 919

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Q3/19	1 760	1 707	1 756	1 125	1 433
Q4/19	2 332	1 949	2 146	1 657	1 271

В течение 4-го квартала 2019 года в противовес тренду предыдущего квартала удельная доля объектов сегмента производственно-складской недвижимости, относящихся к категории площадей «до 500 кв.м» снизилась до 42% рынка. Крупные производственно-складские площади «более 5 000 кв.м» по итогам рассматриваемого периода увеличилась с 6% до 9% от общегородского количества публичных ofert.

По итогам 4-го квартала 2019 года впервые в данном сегменте рынка была зафиксирована обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м – чем больше площадь объекта, тем ниже цена за кв.м. Между крайними значениями средних цен в зависимости от площади объектов разница сократилась – от 10 801 руб./кв.м по максимальным площадям до 18 075 руб./кв.м по минимальным. При этом, необходимо отметить продолжающуюся тенденцию «сближения» между средними ценами предложения в категориях производственно-складских помещений «от 501 до 1 000 кв.м» и «от 1 001 до 5 000 кв.м», разница цен предложения по итогам рассматриваемого периода составила менее 10%.

В 4-ом квартале 2019 года самые большие площади «более 5 000 кв.м» продемонстрировали существенный рост (+ 48,2%). Для остальных категорий площадей была характерна менее значительная положительная динамика изменений цен.

Абсолютный минимум зафиксирован в формате площадей «до 500 кв.м» (1 866 руб./кв.м), и максимум цены обозначился в этой же категории площадей (44 872 руб./кв.м).

Таблица № 12. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов, в шт.	66	24	52	14
Доля от общего числа объектов	42%	15%	33%	9%
Минимальная цена, руб./ кв.м	1 866	3 302	2 941	3 082
Средняя цена, руб./ кв.м	18 075	12 032	10 922	10 801
Максимальная цена, руб./ кв.м	44 872	44 231	33 333	31 082

Таблица № 12.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Q4/18	55	28	46	16
Q1/19	67	20	52	16
Q2/19	74	28	71	14
Q3/19	88	29	62	11
Q4/19	66	24	52	14

Таблица № 12.2. Средняя цена производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, в руб./кв.м

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Q4/18	15 842 (+21,46%)	9 373 (+3,87%)	11 532 (+22,28%)	7 831 (+1,57%)
Q1/19	20 495 (+29,37%)	10 131 (+8,10%)	11 988 (+3,95%)	7 448 (-4,89%)
Q2/19	12 034 (-41,28%)	9 392 (-7,30%)	10 303 (-14,06%)	7 320 (-1,72%)
Q3/19	16 971 (+41,02%)	9 485 (+1,00%)	9 976 (-3,17%)	7 289 (-0,42%)
Q4/19	18 075 (+6,50%)	12 032 (+26,85%)	10 922 (+9,48%)	10 801 (+48,18%)

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

4.2. Сектор аренды (Rent sector)

На основании объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, по итогам 4-го квартала 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 202 руб./кв.м/мес, средневзвешенная – 160 руб./кв.м/мес. По сравнению с предыдущим кварталом средняя ставка аренды перешла в выражено положительный тренд (+ 16,6%), также как и средневзвешенная (+ 14,4%). В целом, применительно к средней арендной ставке, ситуацию в секторе производственно-складской недвижимости города Омска следует признать относительно позитивной.

В течение 4-го квартала 2019 года в сегменте производственно-складской недвижимости диапазон арендных ставок изменился только по максимальному параметру. На фоне очередного сохранения показателя минимальной ставки, верхний диапазон арендных ставок заметно увеличился 71,5%, составив по итогам рассматриваемого периода в номинальном выражении 600 руб./кв.м/мес.

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб./кв.м/мес	Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб./кв.м/мес	Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб./кв.м/мес	Средневзвешенная арендная ставка, в руб./кв.м/мес
Q4/18	40 (0,00%)	405 (-0,20%)	198 (+19,41%)	140 (+11,44%)
Q1/19	40 (0,00%)	400 (-1,18%)	175 (-11,31%)	142 (+0,96%)
Q2/19	40 (0,00%)	450 (+12,50%)	183 (+4,03%)	136 (-4,02%)
Q3/19	40 (0,00%)	350 (-22,22%)	173 (-5,09%)	140 (+2,83%)
Q4/19	40 (0,00%)	600 (+71,49%)	202 (+16,59%)	160 (+14,39%)

Согласно данным общегородской базы объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 4-ом квартале 2019 года было выставлено 293 производственно-складских объекта суммарной площадью 240 983 кв.м. Необходимо отметить, что в рассматриваемый период в отличие от предыдущего квартала произошло очень резкое увеличение объема в этом сегменте рынка, как по количественному параметру – на 69,4%, так и по суммарной площади объектов – на 71,8%.

В 4-ом квартале 2019 года показатель средней площади экспонируемых объектов обозначился символически положительной динамикой (+ 1,5%), что в номинальном выражении составило 822 кв.м. Следует отметить, что этот показатель превышает (на 22,3%) значение аналогичного квартала 2018 года.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м	Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м
Q4/18	176 (-14,56%)	118 283 (-17,55%)	672 (-3,44%)
Q1/19	210 (+19,32%)	172 721 (+46,02%)	822 (+22,38%)
Q2/19	289 (+37,62%)	216 572 (+25,39%)	749 (-8,89%)
Q3/19	173 (-40,14%)	140 237 (-35,25%)	811 (+8,17%)
Q4/19	293 (+69,36%)	240 983 (+71,84%)	822 (+1,46%)

По итогам 4-го квартала 2019 года абсолютным лидером по территориальной концентрации производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, продолжает оставаться Центральный АО – 38% от общегородского числа предложений. В данном секторе

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

коммерческой недвижимости обращает на себя внимание территория Ленинского АО, в котором традиционно малая «роль» достигла рекордно низких значений (всего 8% количественного и 5% физического объема предложений). Это обстоятельство связано вероятнее всего с объективным фактором, что подтверждается данными сектора продаж – малым количеством, расположенных на территории этого округа объектов производственно-складского назначения, что, в свою очередь, формирует дефицит предложения.

В рассматриваемый период явное лидерство по уровню средних арендных ставок принадлежало Кировскому АО (228 руб./кв.м/месяц) и Ленинскому АО (205 руб./кв.м/месяц). Самые низкие арендные ставки на производственно-складскую недвижимость были зафиксированы на территории Центрального АО – «всего» 192 руб./кв.м/месяц.

Средняя площадь экспонируемых объектов в территориальном аспекте существенно отличается. Диапазон показателя средней площади предлагаемых к аренде объектов варьируется от 561 кв.м на территории Ленинского АО до 897 кв.м в Центральном АО (коэффициент различия составляет 1,6 раза). По сравнению с аналогичным кварталом 2018 года обращает на себя внимание очень существенный рост показателей средней площади объектов в Советском АО (с 437 до 970 кв.м) на фоне заметного снижения данного показателя в Кировском АО (1 043 кв.м и 603 кв.м соответственно).

В 4-ом квартале 2019 года в противовес предыдущему периоду была зафиксирована положительная динамика средних арендных ставок по всем территориям. Наиболее выраженное (рекордное) повышение ставок произошло на территории Кировского АО (+ 70,1%).

Таблица № 13. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам, Q4 – 2019

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	48	22	54	57	112
Доля от общего числа объектов	16%	8%	18%	19%	38%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	55	115	50	80	40
Средняя ставка, руб. / кв.м	228	205	201	198	192
Максимальная ставка, руб. / кв.м	600	333	453	582	400
Суммарный метраж, в кв.м	28 947	12 343	43 981	55 278	100 433
Доля от суммарного метража	12%	5%	18%	23%	42%
Средняя площадь, в кв.м	603	561	814	970	897

Таблица № 13.1. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м).

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	40	41 732	6	3 020	39	25 861	21	9 179	70	38 491
Q1/19	45	47 496	4	3 490	43	35 784	37	22 945	81	63 006
Q2/19	47	56 331	14	9 120	52	42 905	50	27 421	126	80 794
Q3/19	35	30 288	4	2 007	33	33 550	29	18 877	72	55 516
Q4/19	48	28 947	22	12 343	54	43 981	57	55 278	112	100 433

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица № 13.2. Средняя арендная ставка производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, в руб./кв.м/месяц

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q4/18	188	(+16,94%)	204	(+4,97%)	194	(+38,75%)	213	(+27,32%)	200	(+15,01%)
Q1/19	177	(-6,22%)	239	(+17,28%)	185	(-4,63%)	168	(-21,18%)	170	(-15,10%)
Q2/19	155	(-12,37%)	204	(-14,74%)	179	(-3,19%)	195	(+16,32%)	187	(+9,90%)
Q3/19	134	(-13,57%)	147	(-27,98%)	175	(-2,54%)	190	(-2,79%)	187	(0,00%)
Q4/19	228	(+70,12%)	205	(+39,64%)	201	(+14,93%)	198	(+4,28%)	192	(+2,65%)

Таблица № 13.3. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, в кв.м.

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q4/18	1 043	503	663	437	550
Q1/19	1 055	873	832	620	778
Q2/19	1 199	651	825	548	641
Q3/19	865	502	1 017	651	771
Q4/19	603	561	814	970	897

В 4-ом квартале 2019 года в секторе аренды производственно-складских помещений выражено доминировали объекты самой малой категории «до 500 кв.м», при этом, их удельная доля по сравнению с предыдущим периодом минимально увеличилась с 63% до 64% от общего числа предложений. В рассматриваемый период в секторе аренды в отличие от предыдущего периода присутствовала обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м только по всем значениям площадей. Таким образом, разница предложения средней арендной ставки составила практически двукратную разницу от 114 руб./кв.м/месяц по самым крупным объектам до 222 руб./кв.м/месяц по самым мелким объектам. «Промежуточные» значения площадей зафиксировались в сопоставимых значениях – 174 руб./кв.м/месяц и 171 руб./кв.м/месяц соответственно.

В 4-ом квартале 2019 года средние арендные ставки обозначились повышением по всем без исключения категориям площадей: «до 500 кв.м» (+ 22,0%), «501 - 1 000 кв.м» (+ 8,9%), «1 001 - 5 000 кв.м» (+ 3,5%) и «более 5 000 кв.м (+ 26,4%)». Категория объектов «1 001 - 5 000 кв.м» продемонстрировала максимально положительную динамику сравнительно с аналогичным кварталом прошлого года.

Таблица № 14. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов в зависимости от их площади, Q4 – 2019

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов, в шт.	188	50	55	8
Доля от общего числа объектов	64%	17%	19%	3%
Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц	50	53	40	50
Средняя ставка, руб./кв.м/месяц	222	174	171	114
Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц	600	400	600	180

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом

Таблица № 14.1. Объем предложения в количественном выражении, в шт.

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Q4/18	117	33	22	4
Q1/19	127	45	33	5
Q2/19	185	58	40	6
Q3/19	109	32	28	4
Q4/19	188	50	55	8

Таблица № 14.2. Средняя арендная ставка производственно-складской недвижимости, в руб./кв.м/месяц

	до 500 кв.м		501-1 000 кв.м		1 001-5 000 кв.м		Более 5 000 кв.м	
Q4/18	221	(+22,35%)	163	(+10,11%)	142	(+3,07%)	105	(+25,00%)
Q1/19	193	(-12,79%)	154	(-5,77%)	148	(+4,58%)	104	(-0,95%)
Q2/19	204	(+5,83%)	161	(+4,80%)	126	(-15,10%)	97	(-7,05%)
Q3/19	182	(-10,84%)	160	(-0,70%)	166	(+31,62%)	90	(-6,90%)
Q4/19	222	(+21,95%)	174	(+8,85%)	171	(+3,45%)	114	(+26,39%)

! 4.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

Рынок производственно-складской недвижимости в городе Омске является в основном вторичным рынком. В городе расположен ряд крупных промышленных предприятий, эвакуированных из европейской части страны в годы Великой Отечественной войны. Основу промышленности города составляют предприятия машиностроения, нефтехимии и аэрокосмической индустрии. Исторически сложившиеся факторы благоприятствовали превращению города в крупный промышленный центр. В черте города располагаются крупные промышленные зоны, ранее используемые для расположения комплексов зданий, сооружений, сетей крупных предприятий.

На текущий момент, согласно опорному плану, на территории города Омска располагаются 11 промышленных зон. Характерной особенностью является то, что каждая промышленная зона привязана территориально к крупному градообразующему предприятию. Как правило, привязка к территории крупного предприятия способствует достаточно развитой инженерной инфраструктуре, по причине качественного обеспечения нужных мощностей.

Упадок производства в 90-е годы прошлого века способствовал падению загрузки мощностей предприятий. В связи с этим у организаций появилось значительное количество активов, грамотно использовать и тщательно обслуживать которые не получалось ввиду неплатежеспособности, поэтому значительная часть зданий и сооружений простаивала и только числилась на балансе предприятий. Предприятия избавлялись от ненужных им активов. В результате на рынок производственно-складской недвижимости поступило значительное количество производственных зданий и строений, требующих капиталовложений. На текущий момент такие здания составляют значительный объем на рынке предложений о продаже.

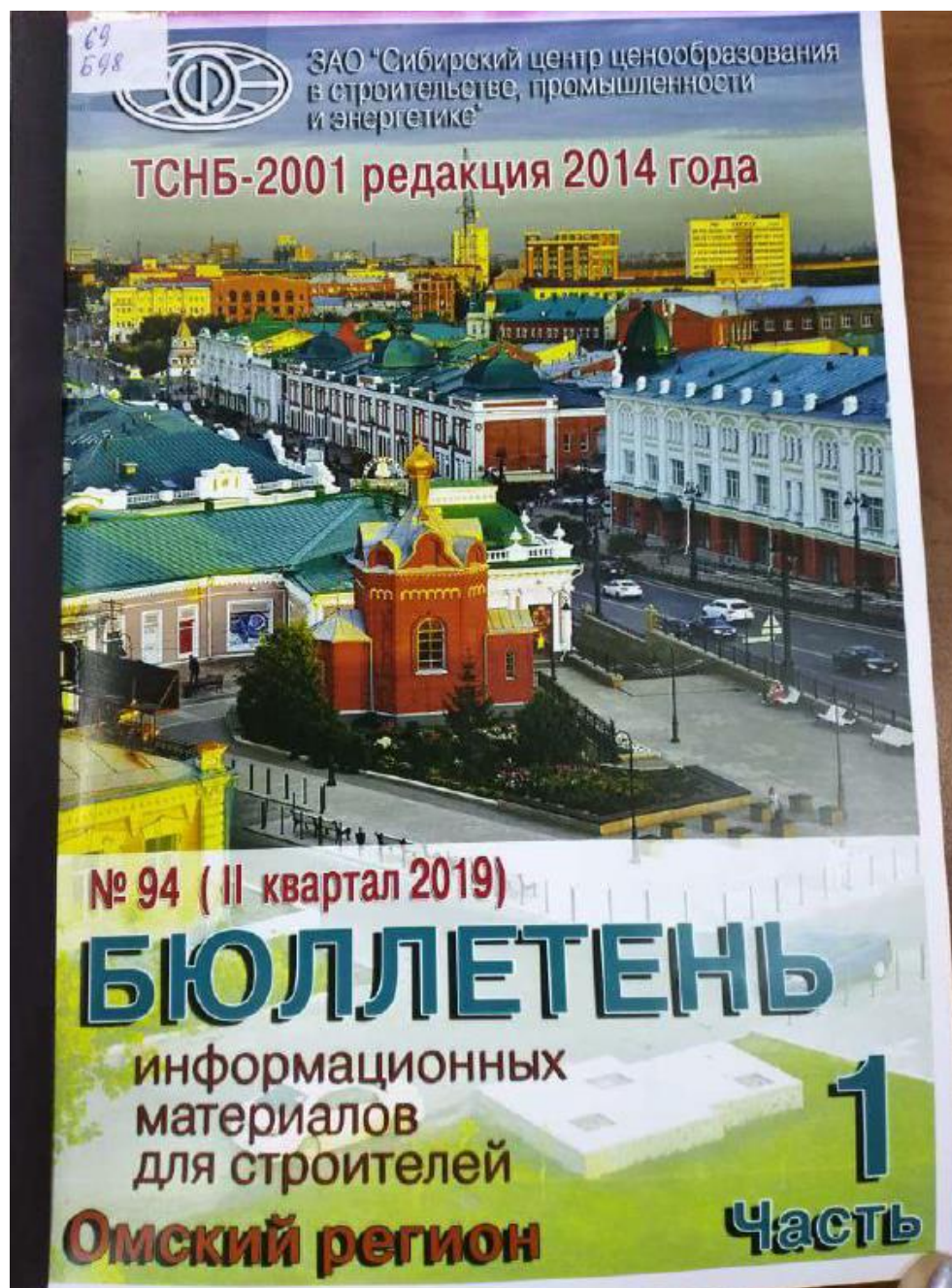
Потенциальные инвесторы не спешат вкладывать деньги ввиду ориентации местных предпринимателей на другие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Для развития рынка необходим мощный толчок, однако то, что в ближайшей перспективе это случится, представляется маловероятным. Производственный сегмент недвижимости потенциально может сделать значительный шаг в фазу восстановления, но это будет зависеть исключительно от общей макроэкономической ситуации в стране и только после реальной диверсификации экономики.

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
Q4/14	14 111	(+5,68%)	148	(+4,40%)
Q1/15	13 240	(-6,17%)	145	(-1,56%)
Q2/15	13 153	(-0,66%)	149	(+2,49%)
Q3/15	13 536	(+2,91%)	146	(-1,63%)
Q4/15	11 129	(-17,78%)	167	(+13,92%)
Q1/16	12 199	(+9,61%)	165	(-1,27%)
Q2/16	10 876	(-10,84%)	167	(+1,52%)
Q3/16	11 260	(+3,53%)	167	(0,00%)
Q4/16	11 952	(+6,14%)	164	(-2,12%)
Q1/17	13 758	(+15,11%)	162	(-1,08%)
Q2/17	13 545	(-1,55%)	158	(-2,31%)
Q3/17	14 962	(+10,46%)	162	(+2,87%)
Q4/17	12 596	(-15,81%)	163	(+0,61%)

Q1/18	11 297	(-10,31%)	156	(-4,07%)
Q2/18	12 614	(+11,66%)	164	(+5,21%)
Q3/18	10 666	(-15,45%)	166	(+0,96%)
Q4/18	12 342	(+15,72%)	198	(+19,41%)
Q1/19	14 957	(+21,19%)	175	(-11,31%)
Q2/19	10 628	(-28,94%)	183	(+4,03%)
Q3/19	12 986	(+22,18%)	173	(-5,09%)
Q4/19	14 108	(+8,64%)	202	(+16,59%)

ООО "Центр интеллектуальных технологий"

При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом



ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЭЛЕМЕНТАМ ЗАТРАТ К СМЕТНО-НОРМАТИВНОЙ БАЗЕ 1984 г.

Период	Индекс СМР к уровню цен 1984 г.	Индекс на материалы к уровню цен 1984 г.	Индекс на оплату труда к уровню цен 1984 г.	Индекс на эксплуатацию механизмов к уровню цен 1984 г.	Индекс на грузопере- возки к уровню цен 1984 г.	
2007	I квартал	72,25	64,89	84,32	43,11	53,07
	II квартал	76,55	66,98	92,48	66,90	55,29
	III квартал	82,90	70,26	109,29	70,25	59,62
	IV квартал	91,70	82,70	126,30	74,50	64,40
2008	I квартал	98,27	89,62	138,29	79,72	69,55
	II квартал	102,82	95,82	138,29	81,34	70,94
	III квартал	110,72	108,7	138,29	84,5	73,0
	IV квартал	105,91	108,6	138,29	83,44	73,0
2009	I квартал	103,92	99,21	138,29	84,7	71,57
	II квартал	100,1	94,69	138,29	83,04	70,86
	III квартал	99,07	91,84	138,29	84,7	72,27
	IV квартал	99,64	91,29	142,83	86,7	73,72
2010	I квартал	101,6	91,76	142,83	88,17	74,24
	II квартал	104,28	89,17	159,63	91,70	77,21
	III квартал	105,63	90,66	159,63	92,34	77,98
	IV квартал	111,01	95,57	168,03	96,11	80,00
2011	I квартал	112,16	97,12	168,03	98,42	82,40
	II квартал	110,59	100,60	168,03	106,78	84,05
	III квартал	114,68	102,47	180,62	111,26	88,08
	IV квартал	117,30	105,74	180,62	116,56	90,72
2012	I квартал	118,00	106,37	180,62	120,53	91,35
	II квартал	120,02	107,02	185,84	124,50	93,86
	III квартал	121,67	107,97	189,02	127,81	95,08
	IV квартал	123,49	107,97	194,18	133,71	98,90
2013	I квартал	127,99	112,93	198,67	138,45	104,64
	II квартал	132,30	118,81	207,65	141,41	108,30
	III квартал	134,43	121,38	207,65	146,79	110,88
	IV квартал	135,51	121,61	204,88	146,90	112,12
2014	I квартал	139,03	122,79	215,15	151,12	115,82
	II квартал	145,52	124,05	237,20	157,25	122,77
	III квартал	147,48	126,79	237,20	160,24	124,12
	IV квартал	149,23	128,30	240,46	162,33	125,36
2015	I квартал	150,83	130,59	240,46	163,40	126,49
	II квартал	154,29	136,33	240,46	163,69	126,74
	III квартал	153,94	135,62	240,46	164,47	126,74
	IV квартал	153,81	135,23	240,46	165,31	127,19
2016	I квартал	153,40	132,88	240,46	174,57	126,74
	II квартал	153,54	132,60	240,46	177,45	128,59
	III квартал	155,88	136,51	240,46	181,75	131,38
	IV квартал	156,68	136,51	240,46	184,98	133,85
2017	I квартал	161,68	144,90	247,79	190,57	137,86
	II квартал	162,20	144,94	247,79	191,73	138,69
	III квартал	187,15	182,94	247,79	193,95	139,90
	IV квартал	187,18	182,98	247,79	209,16	140,00
2018	I квартал	194,25	183,0	255,54	219,43	146,30
	II квартал	195,32	183,05	255,54	219,91	147,28
	III квартал	196,22	183,10	255,54	220,44	149,63
	IV квартал	199,01	183,15	255,54	232,00	151,84
2019	I квартал	204,56	183,2	279,97	236,88	158,22
	II квартал	204,56	183,2	279,97	236,88	158,22

Бюллетень информационных материалов для строителей № 94, II квартал 2019 года, Часть 1
ТСНБ-2001 редакции 2014 года

ПРОГНОЗНЫЕ ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

В результате анализа отчетности о ежеквартальной динамике цен на строительные материалы, изделия, конструкции, тарифов на автотранспортные услуги, стоимости эксплуатации строительных механизмов, а также прогнозных индексов дефляторов по виду экономической деятельности «Строительство» Сибирским центром ценообразования рассчитаны прогнозируемые индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2019-2020 год. Приведенные данные выполняют ориентировочную функцию.

Таблица прогнозных индексов-дефляторов на 2019 год и плановый период 2020 года

Продолжительность работ, месяцы	2019 год					
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Прогнозный индекс изменения сметной стоимости СМР к уровню цен 01.01.2000г.	7,60	7,65	7,75	7,80	7,81	7,815
Прогнозный индекс-дефлятор к предыдущему кварталу	1,012184 январь 2019г. к декабрю 2018 г.			1,0011098 апрель 2019г. к январю 2019 г.		
Продолжительность работ, месяцы	2019 год					
	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Прогнозный индекс изменения сметной стоимости СМР к уровню цен 01.01.2000г.	7,82	7,83	7,84	7,85	7,86	7,87
Прогнозный индекс-дефлятор к предыдущему кварталу	1,0011098 июль 2019 г. к апрелю 2019 г.			1,0011098 октябрь 2019 г. к июлю 2019 г.		
Прогнозный индекс-дефлятор (декабрь 2019 г. к декабрю 2018 г.)						1,047
Продолжительность работ, месяцы	2020 год					
	январь	февраль	март	апрель	май	июнь
Прогнозный индекс изменения сметной стоимости СМР к уровню цен 01.01.2000г.	7,90	7,93	7,96	7,99	8,02	8,05
Прогнозный индекс-дефлятор к предыдущему кварталу	1,003917 январь 2020 г. к октябрю 2019 г.			1,003917 апрель 2020 г. к январю 2020 г.		
Продолжительность работ, месяцы	2020 год					
	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Прогнозный индекс изменения сметной стоимости СМР к уровню цен 01.01.2000г.	8,08	8,12	8,15	8,18	8,21	8,24
Прогнозный индекс-дефлятор к предыдущему кварталу	1,003917 июль 2020 г. к апрелю 2020 г.			1,003917 октябрь 2020 г. к июлю 2020 г.		
Прогнозный индекс-дефлятор (декабрь 2019 г. к декабрю 2018 г.)						1,048

ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

НП «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ СТРОИТЕЛЕЙ»

Лицензия № 85-п от 03 октября 2013 г. Серия 55/101 № 0000209

Повышение квалификации

«Ценообразование и сметное нормирование в строительстве.

Территориальные сметные нормативы Омской области.

Государственная информационная система

**! КОРРЕКТИРОВКИ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ РАСЧЕТЕ
РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ОМСКА И
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ***

Сроки экспозиции

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

Сроки экспозиции для объектов нежилкой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,8	8,7	6,25
Торговые помещения	2,6	8,5	5,55
Производственно-складские помещения	5,0	12,1	8,55

Сроки экспозиции для земельных участков

Тип объекта	Сроки экспозиции, месяцев		
	min	Max	среднее значение
Земельные участки под жилую многоэтажную застройку	5,0	10,5	7,75
Земельные участки под жилую индивидуальную застройку	2,0	7,2	4,6
Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку	4,1	9,8	6,95
Земельные участки под застройку гостиниц и домов отдыха	4,3	12,0	8,15
Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку	5,1	12,3	8,7

Корректировка на цену предложения

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омск отличается от цены предложения в меньшую сторону.

Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

* При использовании поправочных коэффициентов настоящего Сборника для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости посредством специализированных программ кредитных и иных организаций, в случае согласия соответствующих кредитных и иных организаций, допускается округление значений поправочных коэффициентов по общепринятым математическим правилам до десятых долей тысяч. Решение о допуске округления принято Комитетом по экспертно-аналитической деятельности некоммерческого партнерства «Омский колледж оценщиков» от 6 февраля 2019 года и размещено на официальном Интернет-ресурсе НП «ОКО» (www.oko55.ru).

Яндекс x cbr.ru/hd_base/zcyc_params?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.FromDate=12.03.2020&UniDbQuery.ToDate=12.03.2020

Центральный банк Российской Федерации

Интернет-приемная Ответы на вопросы f vk y RU EN

Поиск

Базы данных

Сведения по сделкам «валютный своп» по фиксированной ставке

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по сделкам «валютный своп»

Ставка RUONIA

Параметры аукционов репо в рублях

MosPrime Rate

Денежные средства кредитных организаций на счетах в Банке России

Ставка ROISfix

Ставки привлечения средств в депозиты

Информация о размещении средств федерального бюджета на банковские депозиты

Требования Банка России к кредитным организациям по операциям репо в рублях

Требования Банка России к кредитным организациям по операциям репо в иностранной валюте

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 12.03.2020 по 12.03.2020

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
12.03.2020	6,35	6,60	6,81	6,97	7,31	7,46	7,73	7,94	8,12	8,24	8,29	8,3

Более подробная информация на сайте ЦАО «Московская биржа»

www.renins.com/corporate/assets/property/terms/

Ренессанс страхование

Имущественный комплекс

Активы Ответственность Автопарк Персонал

По Вашему желанию в страховое покрытие также могут быть включены такие дополнительные риски, как «Террористический акт», «Массовые беспорядки, забастовки, покаяты» или дополнительные расходы на уборку помещений и расчистку территории от последствий страхового случая, а также прочие расходы, расширяющие объем ответственности страховой компании.

Сервис

Мы обеспечиваем индивидуальный подход к оценке риска и определению стоимости страхования (страховой премии) для каждого из страховых объектов. При этом учитывается специфика объектов, а также Ваши потребности и предпочтения относительно объема страховой защиты и других условий страхования, которые Вы желаете учесть при заключении договора.

Каждому клиенту мы предлагаем услуги наших риск-инженеров по проведению предстраховых экспертиз объектов страхования, что позволяет получить всестороннее представление о специфике объекта и свойственных рисках, и, самое главное, предложить Вам оптимальные решения по минимизации этих рисков и управлению ими.

Сопровождают договоры наши ассессмент-менеджеры, которые помогают Вам оперативно решать все возникающие по ходу действия договора вопросы, а также оказывают поддержку и помощь в сборе необходимых документов при оформлении страховых событий и выплатах.

Страховая сумма

Для страхования имущества мы предлагаем 2 варианта установления страховых сумм:

- новая восстановительная стоимость, то есть полная стоимость строительства недвижимого имущества или замены движимого имущества без учета его износа;
- действительная стоимость, то есть стоимость строительства недвижимого имущества или приобретения движимого имущества с учетом его износа — страхование по принципу «новое за старое».

Тарифы и сроки

Тарифы на страхование имущества предприятий устанавливаются в каждом случае индивидуально на основе результатов проведенного риск-аудита и в среднем варьируются от 0,1 до 0,3 % от стоимости страхового имущества.

Срок страхования определяется по соглашению сторон, но, как правило, составляет 1 год.

Имущество
Условия
Клиенты

Напишите отзыв о нашей работе или позвоните в Центр контроля качества: 8 (800) 333-8-800

Пуск Проводник Microsoft Office E... Справка Windows Условия страховани... Отчет корпус 65 - М... RU 18:22

Страхование общества «Р...» x Страхование автотрансп... x Страхование компании выг... x Рейтинг надежности стр... x МАКС — Яндекс: нащел... x Страхование общегражд... x

www.energo-garant.ru/corporate/liability/liability

Яндекс Импортровано из IE Google Переводчик Арена производств... Брелок (bida) 285E3B... Головка ключа (с кн... Самый маленький "М... Температура воздух...

ЧАСТНЫМ КЛИЕНТАМ КОРПОРАТИВНЫМ КЛИЕНТАМ СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ СОТРУДНИЧЕСТВО О НАС ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

РУС ENG Москва

20 лет Страховая Акционерная Компания **ЭНЕРГОГАРАНТ**

СВЯЗАТЬСЯ С НАМИ:
ТЕЛЕФОН ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ
(495) 737-03-30

Наша отчетность
Ознакомьтесь с финансовыми показателями

Как мы работаем?
Узнайте из отзывов наших партнеров

КОРПОРАТИВНЫМ КЛИЕНТАМ

ТРАНСПОРТ
ИМУЩЕСТВО КОМПАНИЙ
ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Страхование общегражданской ответственности
Эксплуатация опасных объектов
Неисполнение обязательств
Профессиональная деятельность
Страхование ответственности оценщиков

СОТРУДНИКИ КОМПАНИИ
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

ТРАНСПОРТ
ИМУЩЕСТВО КОМПАНИЙ
ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

СОТРУДНИКИ КОМПАНИИ
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

В соответствии с действующими правилами мы осуществляем страхование общегражданской ответственности Страхователя за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц при осуществлении Страхователем застрахованной деятельности.

Договор страхования заключается с юридическими и дееспособными физическими лицами.

Страховая сумма и срок страхования по договору определяются по соглашению сторон при заключении договора страхования.

Страховой годовой тариф по договору ориентировочно составляет 0,3% – 1,5% от страховой суммы.

Страховой тариф по конкретному договору зависит от:

- срока страхования;
- деятельности страхователя;
- рисков, принимаемых на страхование;
- иных факторов, имеющих значение для определения степени страхового риска и определяемых спецификой договора.

Страхование ответственности лиц, занимающихся детективной (охранной) деятельностью, является частным случаем общегражданской ответственности, где застрахованная деятельность – детективная или охранная деятельность.

пуск

Объявление №: x Письмо от 14.08 x ОБ ИНДЕКСАХ x ААБ 3х95+1х35 x Кабель ААБл 3х x о нормах амортиз... x О единых нормах: x

Не защищено | docs.cntd.ru/document/9004957

Яндекс Импортровано из... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 通話方速通: 跨国... GidetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогн... Сервис Отслежива...

Главная

Скачать PDF

Текст документа

О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР

СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 22 октября 1990 года N 1072

О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР

С 1 января 2002 года введена в действие [глава 25 Налогового кодекса РФ "Налог на прибыль организаций"](#), установившая новый порядок расчета сумм амортизации для целей налогообложения, а в соответствии с [указанной главой постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года N 1](#) утверждена [Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы](#).

В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений Совет Министров СССР

КОДЕКС Информация о данном документе содержится в профессиональных справочных системах «Кодекс» и «Техэксперт» [УЗНАТЬ БОЛЬШЕ О СИСТЕМАХ](#)

RU 15:18

Яндекс x Постановление Совмина СССР x О единых нормах амортизации x +

← → x Не защищено docs.cntd.ru/document/9004957

Яндекс x Импортировано и... x Переводчик Google x Яндекс.Переводчик x 通四方連通: 跨国... x GdetoEdet.RU - Отс... x Порода.Ru - прогн... x Сервис Отслежива...

типов, приплетенные, подземные здания ГЭС; здания приливных ГЭС		
Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями, с площадью пола до 5000 кв.м	10002	1,2
Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогажительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств); здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями	10003	1,7
Здания одноэтажные бескаркасные со стенами облегченной каменной кладки, с железобетонными, кирпичными и деревянными колоннами и столбами, с железобетонными, деревянными и другими перекрытиями и покрытиями; здания деревянные с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами, одно-, двух- и более этажные	10004	2,5
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные: здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные	10005	5,0
Здания из пленочных материалов (воздухо-опорные, пневмо-каркасные, шатровые и др.)	10006	10,0
<i>Сборно-разборные и передвижные здания</i>		
Здания сборно-разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно-панельные и панельные, щитовые и прочие облегченные здания: телефонные кабины и будки Фрадкина	10007	9,8
Каркасно-панельные и панельные с металлическим и ным каркасом с ограждающими конструкциями из	10008	5,0
Ожидание docs.cntd.ru...		

Яндекс x Постановление Совмина СССР x О единых нормах амортизации x +

← → x Не защищено docs.cntd.ru/document/9004957

Яндекс x Импортировано и... x Переводчик Google x Яндекс.Переводчик x 通四方連通: 跨国... x GdetoEdet.RU - Отс... x Порода.Ru - прогн... x Сервис Отслежива...

оружейными или орудиями огнестрельного оружия; одно-, двух- и более этажные		
Здания деревянные, каркасные и щитовые, контейнерные, деревометаллические, каркасно-обшивные и панельные одно-, двух- и более этажные: здания глинобитные, сырцовые, саманные, камышитовые и другие аналогичные	10005	5,0
Здания из пленочных материалов (воздухо-опорные, пневмо-каркасные, шатровые и др.)	10006	10,0
<i>Сборно-разборные и передвижные здания</i>		
Здания сборно-разборные контейнерного исполнения, деревянные, каркасные, каркасно-панельные и панельные, щитовые и прочие облегченные здания: телефонные кабины и будки Фрадкина	10007	9,8
Каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из железобетонных и асбошиферных панелей; каркасно-панельные и панельные с металлическим и деревянным каркасом с ограждающими конструкциями из профилированного металлического листа: здания испытательных станций	10008	5,0
Здания передвижные:		
цельнометаллические	10009	10,0
деревометаллические	10010	12,5
Палатки-магазины, павильоны, кафе, закусовые, столовые из металлоконструкций, стеклопластика, прессованных плит и деревянные	10011	6,61
<p>¹ Для палаток и павильонов, используемых для реализации плодоовощных товаров, применяется коэффициент 1,5.</p>		
Киоски и ларьки из металлоконструкций,	10012	11,02

наверх ▲

Яндекс x Постановление Совмина СССР x О единых нормах амортизации x +

← → x Не защищено docs.cntd.ru/document/9004957

Яндекс x Импортировано и... x Переводчик Google x Яндекс.Переводчик x 通四方連通: 跨国... x GdetoEdet.RU - Отс... x Порода.Ru - прогн... x Сервис Отслежива...

57

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «26» июля 2019г. и действует до «25» июля 2020г. включительно.
 Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
 Случай признается страховым при условии, что:
 - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предусмотрена претензия;
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Исполнительный директор
 Омского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П. Доверенность 10668/18 от 01.10.2018г.
 М.Ю. Коновалова

Страхователь:

В.Б. Баженов
 Место и дата выдачи полиса:
 г. Омск, 26.07.2019г.

Полис № 5891R776/00026/9

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2

8 800 333 0 999, www.allstrah.ru

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
 № 5891R776/00026/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5891R776/00026/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Баженов Вячеслав Валентинович
Адрес регистрации: 644123, г. Омск, ул. 70 лет Октября, 10 корп. 1, кв. 22
ИНН 550701835814

Объект страхования:

А) Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
 Б) Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы произведены письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
Франшиза: не установлена

Полис № 5891R776/00026/9

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1

8 800 333 0 999, www.allstrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001979-2 от « 16 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Баженову Вячеславу Валентиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » января 2018 г. № 40

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » января 2021 г.

АО «Сбербанк России» (ИНН 77-07-083834, ОГРН 1047707083834, ОГРЮЛР 1047707083834)

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: **Баженов Вячеслав Валентинович**
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5219 № 844239, выдан 11.06.2019г.
УМВД России по Омской области

включен в реестр членов РОО:
« 09 » июля 2007г., регистрационный № 000046

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

Выдано « 12 » ноября 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026804 *