

**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 сайт: www.citomsk.ru*

**ОТЧЕТ № 06/11/2019
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙТЕХНИКА»**

ОЦЕНЩИК:

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

ДАТА ОЦЕНКИ:

14.11.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

14.11.2019 г.

Омск-2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр интеллектуальных технологий»
644043, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1/4, к. 614.
ИИН 5507061680
тел. (3812) 66-20-30

Исх. № 06/11/2019 от 14.11.2019 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Стройтехника»
Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 06/11/2019 от 11.11.2019 г., заключенным между нами мы произвели осмотр и оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (см. таблицу ниже).

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)», утвержденным 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 имущества произведена по состоянию на 14.11.2019 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 14.11.2019 г. Проверка правового положения объектов не проводилась. При оценке мы исходили из предположения, что объекты оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

Предлагаем 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 недвижимого имущества, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 | 5072000 |

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 ОБЪЕКТА 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..... | 8 |
| 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 8 |
| 10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА | 11 |
| 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 27 |
| 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 28 |
| 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 28 |
| 13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА | 29 |
| 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 29 |
| 13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА | 37 |
| 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 45 |
| 15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 48 |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|---|
| <i>Объект оценки:</i> | Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 |
| <i>Имущественные права на объект оценки:</i> | Собственность |
| <i>Правообладатель имущественных прав:</i> | ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13. |
| <i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</i> | Право собственности. Ограничений (обременений) прав собственности, требующих учета не зарегистрировано. |
| <i>Цель оценки:</i> | Определение рыночной стоимости |
| <i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</i> | 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). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе. |
| <i>Вид стоимости:</i> | Рыночная стоимость |
| <i>Дата оценки:</i> | 14.11.2019 гг. |
| <i>Сроки проведения оценки:</i> | 11.11.2019 – 14.11.2019 гг. |
| <i>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Исполнитель может на свое усмотрение вводить иные допущения и ограничения. |

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 06/11/2019 от 11.11.2019 г., Исполнителю поручено определить рыночную стоимость объекта 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 своде 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 ОБЪЕКТА 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 О 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>ОГРН, дата присвоения ОГРН:</i> | 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. |
| <i>Местонахождение:</i> | 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, 13. |
| <i>Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i> | |
| <i>Ф.И.О. 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 № 0026316, 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> | 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. 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 |

| | |
|--|--|
| | <p>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> |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| <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>Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</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 № 06/11/2019 от 11.11.2019 г. |
| <i>Общая информация об объекте оценки:</i> | Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 |
| <i>Дата обследования:</i> | 11.07.2019 г. |
| <i>Результаты рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:</i> | |
| <i>затратный подход, руб.</i> | Не применялся |
| <i>сравнительный подход, руб.</i> | 5152987 |

| | |
|---|--|
| доходный подход, руб. | 4960480 |
| Согласованное значение рыночной стоимости (округленно), руб.: | 5072000 |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | <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> |

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 Оценщик произвел сбор и обработку правоустанавливающих, технических и иных документов, информации и материалов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и его частей.

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 недвижимости 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 недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

3. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

На данном этапе Оценщик 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 этом Исполнитель применил сравнительный и доходный подходы в определении стоимости. Методы затратного подхода не применялись.

Сравнительный подход включал следующие этапы: подбор объектов-аналогов, представленных на рынке (были использованы цены предложения ввиду отсутствия достоверной информации о ценах сделок), наиболее соответствующих объекту оценки по месторасположению, объемно-планировочным и конструктивным особенностям. Далее была определена единица сравнения, по которой были проведены все дальнейшие корректировки. В нашем случае была принята единица сравнения – стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, как наиболее типичная для данного сегмента рынка. Далее был проведен анализ объектов-аналогов с корректировкой стоимости 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов относительно объекта оценки и определена стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки. На завершающем этапе была определена стоимость объекта оценки путем умножения стоимости 1 кв.м. объекта оценки на общую площадь.

Доходный подход включал следующие этапы:

- определение величины арендной ставки для объекта оценки (руб./кв.м. в месяц);
- определение величины годового дохода от эксплуатации объекта оценки на основе величины арендной ставки;
- определение общей ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, как отношения величины годового дохода и общей ставки капитализации.

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

На данном этапе, Исполнитель на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определил итоговую величину стоимости объекта оценки, с учетом данных, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Таблица 8.1

| № | Перечень данных | Источники получения |
|---|--|---|
| 1 | Нормативно-правовые и методические | <p>1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p> <p>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.</p> <p>1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</p> <p>1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</p> <p>1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.</p> <p>1.6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.</p> <p>1.7. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.</p> <p>1.8. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2003</p> |
| 2 | Экспертно-аналитические и статистические | <p>2.1. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 2 квартал 2019 г.;</p> <p>2.2. Интернет ресурсы: http://www.riarating.ru/; http://omsk.gks.ru;</p> <p>2.3. Учебное пособие: «Техническая эксплуатация зданий, оценка и обеспечение эксплуатационных свойств конструкций зданий», Московский государственный строительный университет (Дементьева М.Е.), Москва-2008.</p> |
| 3 | Рыночные | 3.1. Интернет ресурсы: http://omsk.mlsn.ru , http://avito.ru , https://omsk.cian.ru |
| 4 | Информационные | 4.1. Интернет ресурсы: http://maps.google.com/ ; http://www.riarating.ru ; http://omsk.gks.ru / |

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2019 г. – 2 шт.

9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1

| | |
|---|--|
| Границы: | Границы района расположения объектов оценки соответствуют границам Советского административного округа г. Омска. |
| Окружающая застройка: | Объекты оценки расположены в промышленной зоне Советского административного округа г. Омска. Окружающая застройка представлена производственно-складскими и административными зданиями. |
| Природные климатические условия: | Климат: умеренно-континентальный. |
| Расчетная температура наиболее холодной пятидневки: | - 37 °C |
| Расчетная температура наиболее холодных суток: | - 41 °C |
| Снеговой район: | II |
| Ветровой район: | II |
| Продолжительность отопительного периода: | 220 дней |
| Зона затопляемости: | Отсутствует |
| Состояние окружающей среды: | Удовлетворительное. Содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций. |
| Транспортная доступность объекта: | <p>В район места расположения объекта можно попасть по улице Красноярский тракт. Одна из основных автомагистралей города Омска: 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)</p> <p>В часы «пик» транспортная доступность удовлетворительная (рис. 1, 2). Подъездные железнодорожные пути отсутствуют.</p> |

| | |
|--|--|
| Зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости: | 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) |
| Ландшафт: | Ландшафт равнинный. |
| Сроки экспозиции: | 5-12,1 месяцев |
| ВЫВОДЫ: | |
| Положительная характеристика местоположения: | Не выявлены |
| Отрицательные характеристики местоположения: | Объект оценки расположен на окраине городской черты, в вдали от основных автомагистралей города, в районе с не высокой плотностью населения и слаборазвитой инфраструктурой. |

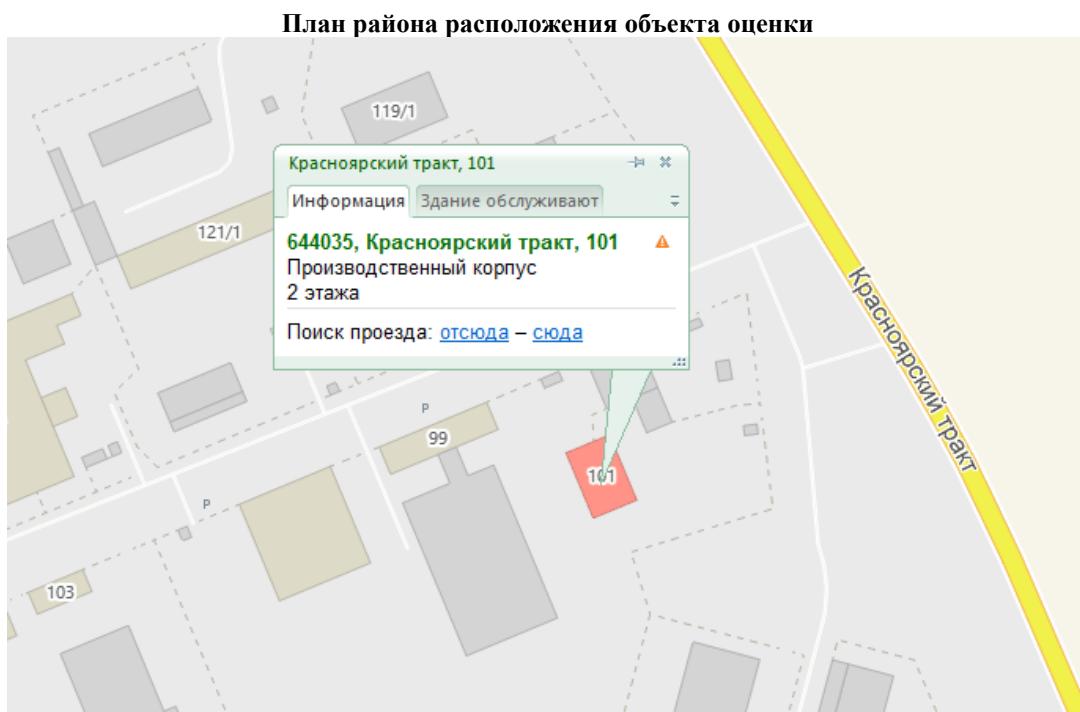


Рис. 9.1.

9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является - Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м², инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101.

Таблица 9.2

| <i>Общие сведения</i> | |
|---|--|
| <i>Правообладатель:</i> | ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13. |
| <i>Имущественные права на объект оценки:</i> | Право собственности |
| <i>Функциональное назначение:</i> | Производственно-складское здание |
| <i>Текущее использование оцениваемого здания:</i> | Часть помещения площадью 621 м ² используется в качестве производственно-складских помещений, оставшаяся часть площадью 388,4 м ² не используется. |
| <i>Качество отделки внутренних помещений</i> | 621 м ² - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м ² - без отделки (требуется отделка) |
| <i>Общее техническое состояние основных конструктивных элементов оцениваемого здания:</i> | Не вполне удовлетворительное |
| <i>Физический износ:</i> | 35%. (определен в соответствии с данными таблицы 4.1 источника [2.3]). |
| <i>Функциональное устаревание:</i> | Не выявлено. |
| <i>Внешнее (экономическое) устаревание:</i> | Не выявлено. |
| <i>Балансовая стоимость</i> | Информация не предоставлялась |

Таблица 9.3

| I. Исчисление площадей, объемов здания и его частей | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------------------------|-----------|-----------------------|
| Литера по плану | Наименование здания и его частей | Формула для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь, м ² | Высота, м | Объем, м ³ |
| Б | Строение | ~ 36*24 | 864 | ~ 6,5 | 5616 |

| II. Описание конструктивных элементов здания и определение износа | | | | | |
|---|--|--|--|------|--|
| Литера | | | | | |
| Год постройки | | | | 1977 | |
| Группа капитальности | | | | 1 | |
| Число этажей | | | | 2 | |

| № | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) |
|---|---------------------------------------|--|---|
| 1 | Фундаменты | Железобетонный | Искривление горизонтальных линий цоколя, трещины |
| 2 | Стены | Кирпичные | Выветривание раствора, трещины |
| 3 | Перекрытия | Железобетонные плиты | Трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями |
| 4 | Кровля | Мягкая | Трещины в местах сопряжения, течи |
| 5 | Полы | Бетон | Истирание поверхности в ходовых местах, трещины |
| 6 | Оконные проемы | Деревянные, ПВХ | Деревянные - переплеты рассохлись, трещины; ПВХ - загрязнение |
| | Двери | Металлические, ПВХ | Металлические - коррозия, провисание, полотна имеют неплотный притвор по периметру; ПВХ - загрязнение |
| 7 | Наружная отделка | Металлический сайдинг на 50% поверхности | Загрязнение, мех. деформации |
| | Внутренняя отделка | 621 м ² - оштукатурено, побелено, покрашено; 388,4 м ² – без отделки | Загрязнения, трещины оштукатуренного слоя, шелушение окрасочного слоя |
| 8 | Сантехнические работы | Электроосвещение, водопровод, канализация, отопление на 621 м ² | Потеря эластичности проводки. Отсутствие приборов |
| 9 | Прочие работы | Лестницы, площадки | Трещины, частичное разрушение |

Публичная кадастровая карта района (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

1. 55:36:000000:19337
Омская область, г. Омск, тракт. Красноярский, д. 101

[Поиск в границах объекта →](#)

| Информация | Услуги |
|---|-----------------|
| Вид: Здание | |
| Кад. номер: 55:36:000000:19337 | |
| Кад. квартал: 55:36:050204 | |
| Статус: Ранее учтенный | |
| Наименование: Нежилое помещение | |
| Адрес: Омская область, г. Омск, тракт. Красноярский, д. 101 | |
| Форма собственности: | - |
| Кадастровая стоимость: | 644 098,14 руб. |
| Общая площадь: | 1 009,4 кв. м |
| Основные характеристики | |
| общая этажность: | 2 |
| подземная этажность: | - |
| материал стен: | |
| площадь застройки: | - |
| завершение строительства: | 1977 |
| ввод в эксплуатацию: | 1977 |
| Назначение: | Нежилое здание |



Рис 9.2.

9.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения о Земельном участке, категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м², адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115.

Таблица 9.3

| | |
|--|---|
| Кадастровый номер | 55:36:050204:3115 |
| Местоположение | Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | Мойки легковых автомобилей |
| Общая площадь земельного участка, кв.м. | 6 666 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 2 212 778,70 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м | 331,95 |
| Имущественные права на земельный участок: | Собственность |
| Правообладатель земельного участка: | ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13. |
| Текущее использование земельного участка | Участок занят зданием мойки |
| Подведенные инженерные системы | Системы теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения. |

Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

| 1. 55:36:050204:3115 Омская область, г Омск, Советский АО, тракт Красноярский, д 101 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта → | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|--------|------------------------|--|-------------------------------|--|----------------------------|--|------------------|--|--|--|--|--|------------------------|--|--|--|---------------------------------|--|--|--|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 55:36:050204:3115</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 55:36:050204</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Омская область, г Омск, Советский АО, тракт Красноярский, д 101</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 2 212 778,70 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 6 666 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов по документу: мойки легковых автомобилей</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | Информация | Услуги | Вид: Земельный участок | | Кад. номер: 55:36:050204:3115 | | Кад. квартал: 55:36:050204 | | Статус: Учтенный | | Адрес: Омская область, г Омск, Советский АО, тракт Красноярский, д 101 | | Категория земель: Земли населённых пунктов | | Форма собственности: - | | Кадастровая стоимость: 2 212 778,70 руб. | | Уточненная площадь: 6 666 кв. м | | Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов по документу: мойки легковых автомобилей | |
| Информация | Услуги | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Вид: Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кад. номер: 55:36:050204:3115 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кад. квартал: 55:36:050204 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Статус: Учтенный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес: Омская область, г Омск, Советский АО, тракт Красноярский, д 101 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель: Земли населённых пунктов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Форма собственности: - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость: 2 212 778,70 руб. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Уточненная площадь: 6 666 кв. м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов по документу: мойки легковых автомобилей | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Рис. 9.3.

10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

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

По данным Росстата, в 2018 году рост ВВП составил 2,3%. Это самый высокий показатель за последние шесть лет. Позитивная динамика отмечается в промышленном секторе, в строительстве, в розничной торговле, при этом в сфере сельского хозяйства был спад производства.

Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика развития которых была зачастую неоднородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства РИА Рейтинг медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ в 2018 году, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги 2018 года».

Рост промышленного производства в России ускорился, однако при этом снизилось число регионов с позитивной динамикой промпроизводства.

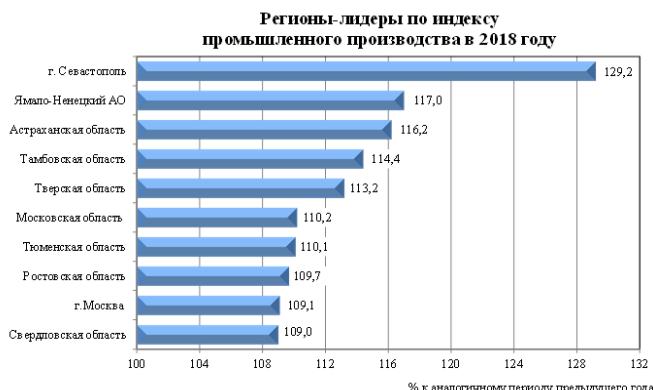
Согласно данным Росстата, промышленное производство в 2018 году стабильно росло. Позитивная динамика отмечалась каждый месяц года. В результате индекс промышленного производства в Российской Федерации по итогам 2018 года составил 102,9%. Это выше, чем в 2017 году, когда данный показатель был на уровне 102,1%.

Несмотря на ускорение темпа роста промышленности в целом по стране, произошло сокращение числа регионов с позитивной динамикой промпроизводства. По итогам 2018 года промышленное производство выросло в 67 субъектах РФ, это на 6 регионов меньше, чем в прошлом году.

Лидером по росту промышленного производства стал г. Севастополь (+29,2%). Такой рост был обеспечен существенным увеличением производства в электроэнергетике.

Второе место по темпам роста занял Ямalo-Ненецкий автономный округ. По итогам 2018 года промышленное производство здесь выросло на 17,0%. Результат достигнут за счет увеличения производства в сфере добычи полезных ископаемых на 22,1%.

Третью позицию по росту промышленного производства занимает Астраханская область (+16,2%). Положительная динамика была обеспечена за счет увеличения производства в добывающей сфере. В частности, существенно увеличилась добыча сырой нефти и природного газа.



Источник: Росстат

Рис. 10.1.

Промышленное производство по регионам России

Снизилось промышленное производство в 2018 году в 17 субъектах РФ, однако в большинстве из них темпы падения были относительно невысокими. Более чем на 5% индекс промышленного производства снизился только у трех регионов.

Наиболее существенный спад произошел в Карачаево-Черкесской Республике. Промышленное производство здесь сократилось на 10,1%. Существенное влияние на это оказал спад в обрабатывающем секторе республики (-18,4%). В частности, сократилось производство текстильных изделий, производство машин и оборудования, а также производство резиновых и пластмассовых изделий.

Далее по темпам снижения промышленного производства идут Республика Северная Осетия-Алания (-8,9%) и Кабардино-Балкарская Республика (-7,0%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам 2018 года было не столь значительное, и не превысило 5%.

Производство в обрабатывающей сфере выросло в 59 регионах. По сравнению с 2017 годом их число снизилось на 11.

Лидером по росту в обработке в 2018 году стала Республика Ингушетия. Здесь производство в обрабатывающей сфере в 2018 году увеличилось на 38,5%. В частности, существенный рост зафиксирован в производстве неметаллической минеральной продукции, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве химических веществ и химических продуктов.

В группу лидеров по росту производства в сфере обработки также вошли Магаданская область, Тверская область и Тамбовская область, где увеличение производства составило более 16%.

В строительной сфере произошел рост, объем работ, выполненных в строительстве, увеличился в 34 регионах

По итогам 2018 года строительная отрасль продемонстрировала положительную динамику. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по сравнению с 2017 годом увеличился на 5,3%. При этом в 2017 году в данной сфере отмечалось падение на 1,2%.

Среди регионов РФ лидерами по темпам роста строительных работ по итогам 2018 года стали г. Севастополь, Ненецкий автономный округ и Ямalo-Ненецкий автономный округ, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» вырос более чем в три раза. В пятерку лидеров по темпам роста также входят Республика Крым и Республика Калмыкия, где объем строительных работ увеличился более чем в 2 раза. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 34 субъектах РФ, что на 15 меньше, чем по итогам 2017 года.

Объем инвестиций по федеральным округам России

Темп роста инвестиций в основной капитал снизился, параллельно сократилось число регионов с позитивной динамикой объема инвестиций.

По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в РФ вырос по сравнению с прошлым годом на 4,3%. При этом темп роста снизился. За 2017 год объем инвестиций увеличился на 4,8%.

Объем инвестиций в основной капитал в 2018 году увеличился в 47 субъектах РФ. По сравнению с прошлым годом число регионов с положительной динамикой объема инвестиций уменьшилось на шесть.

Лидерами по темпам роста стали Республика Адыгея и Еврейская автономная область. В этих регионах объем инвестиций увеличился более чем на 40%.



Рис. 10.2

Почти во всех субъектах РФ вырос оборот розничной торговли, падение было только в одном регионе

В сфере розничной торговли продолжился рост. Все двенадцать месяцев 2018 года здесь была положительная динамика, и в результате по итогам года оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,6%. В 2017 году здесь также был рост, но менее существенный (+1,3%).

Оборот розничной торговли в 2018 году увеличился в 81 субъекте РФ, из них наиболее существенно – в Республике Адыгея, Республике Крым и в Московской области. Снижение показателя произошло только в Республике Дагестан (-12,1%). В Республике Коми, Республике Бурятия и в Магаданской области оборот розничной торговли остался на прошлогоднем уровне.

Во всех регионах произошел рост заработной платы

Динамика реальных денежных доходов населения

Реальные денежные доходы населения за 2018 год, по данным Росстата, выросли в 23 субъектах РФ. Наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Адыгея (+9,1%). Причем Республика Адыгея стала единственным регионом, где реальные денежные доходы росли каждый месяц 2018 года.



Рис. 10.3

Снизились реальные денежные доходы населения в 62 субъектах РФ. Наиболее существенно этот показатель сократился в Костромской области и в Ямalo-Ненецком автономном округе. Здесь снижение реальных доходов населения превысило 8%.

По итогам 2018 года номинальная заработная плата в РФ выросла на 9,9%. Положительная динамика отмечается во всех субъектах РФ. Лидером стала Кемеровская область, где номинальная заработная плата в 2018 году выросла на 14,4%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам 2018 года по РФ составило 2,15, что немного выше, чем за прошлый год (2,14). Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг в 2018 году выросло в 22 регионах, в 63 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямalo-Ненецкий автономный округ и Ненецкий автономный округ, где данный показатель превышает значение 3,0. По итогам 2018 года денежные доходы превышают стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг более чем в два раза в 25 регионах. По сравнению с прошлым годом их число сократилось на один.

Безработица по регионам России

Безработица снизилась в 68 субъектах РФ

Уровень безработицы в РФ снизился. За 2018 год он составил 4,8%, в то время как за 2017 год уровень безработицы был 5,2%.

Снижение безработицы произошло в 68 регионах, в 8 субъектах РФ показатель не изменился, и в 9 регионах уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Республике Тыва – на 3,5 процентных пункта до 14,8% и в Орловской области – на 1,5 процентных пункта до 4,9%. В остальных субъектах РФ снижение безработицы было менее 1,5 процентных пункта.



Источник: Росстат

Рис. 10.4

Самый значительный рост безработицы в 2018 году отмечается в Новосибирской области (+0,8 процентных пункта) и в Камчатском крае (+0,6 процентных пункта). В остальных регионах рост безработицы был ниже, и не превысил 0,5 процентных пункта.

В одиннадцати регионах отмечается рост ключевых показателей

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 2018 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в одиннадцати регионах: в Республике Ингушетия, Московской области, Ленинградской области, Республике Адыгея, Республике Крым, г. Севастополь, Чеченской Республике, Оренбургской области, Тюменской области, Республике Алтай и в Республике Саха (Якутия).

Падения по всем ключевым показателям не произошло ни в одном субъекте РФ.

Доходы бюджетов выросли во всех регионах, а число субъектов РФ с профицитными бюджетами увеличилось до 70

Согласно данным Федерального казначейства, за 2018 год суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с прошлым годом на 15,2% (+1,63 триллиона рублей). Впервые за последние 10 лет доходы консолидированных бюджетов выросли во всех субъектах РФ. Лидерами являются Тюменская область и Ханты-Мансийский автономный округ-Югра. В данных регионах доходы увеличились более чем на 40%.

Ключевое влияние на рост суммарных доходов консолидированных бюджетов оказало увеличение налоговых и неналоговых доходов.

За 2018 год суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 13,8%, или на 1,24 триллиона рублей. Увеличение показателя произошло в 83 субъектах РФ. Лидером по темпу роста налоговых и неналоговых доходов является Тюменская область (+44,4%). Также более чем на 30% налоговые и неналоговые доходы выросли в Ханты-Мансийском автономном округе-Югра и в Республике Хакасия.

Снизились налоговые и неналоговые доходы лишь в двух субъектах РФ – в Республике Марий Эл и в Республике Крым.

По итогам 2018 года суммарный профицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ составил 510,3 млрд рублей. При этом по итогам прошлого года был дефицит в размере 51,9 млрд рублей. Существенно увеличилось число субъектов РФ, консолидированные бюджеты которых исполнены с профицитом. Таких регионов стало 70, что на 32 больше, чем по итогам 2017 года.

Позитивные изменения произошли и в сфере госдолга. Рост доходной базы бюджетов на фоне снижения объема государственного долга, привел к снижению долговой нагрузки на 5,2 процентных пункта до 25,3%, а число регионов с долгом, превышающим налоговые и неналоговые доходы, снизилось с 7 до 2. Отношение суммарного госдолга регионов на 1 января 2019 года к суммарному объему налоговых и неналоговых доходов за 2018 год составило 25,3%, что на 5,2 процентных пункта ниже, чем по итогам предыдущего года.

Эксперты РИА Рейтинг полагают, что в 2019 году по большинству экономических показателей значительного ускорения не произойдет, однако позитивная тенденция продолжиться. Можно ожидать, что при

сохранении текущей конъюнктуры более благоприятные предпосылки для развития будут иметь регионы, ориентированные на экспорт сырьевых товаров.

Источник информации: ООО «Рейтинговое агентство РИА Рейтинг», 119021, г. Москва, Зубовский бульвар, 4; +7 (495) 645-6541; +7 (495) 645-6601 доб. 7751; E-mail: v.minakov@rian.ru; <http://www.riarating.ru/>

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 - июле 2019 года, что позволяет получить наглядное представление об изменении социально-экономического положения и определить основные тенденции за период январь-июль 2019 года (см. таблицу 10.1).

Анализ вышеприведенных данных позволяет сделать вывод о том, что в целом социально-экономическое положение Омской области относительно стабильное, 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

| | Июль 2019 г. | Июль 2019 г. в % к июлю 2018 г. | Январь-июль 2019 г. | Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г. |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------|---|
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | - | 94,5 | - | 101,1 |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей | | | | |
| Добыча полезных ископаемых | 342 | 100,6 | 2171 | 94,8 |
| Обрабатывающие производства | 86789 | 97,2 | 566189 | 106,1 |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 2610 | 94,8 | 31316 | 99,6 |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 955 | 116,9 | 6129 | 116,0 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей ²⁾ | 8443,3 | 103,2 | 44496,1 | 122,2 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади | 64,2 | 114,5 | 276,3 | 121,0 |
| Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн | | | | |
| скот и птица на убой (в живом весе) | 15,6 | 94,5 | 109,8 | 95,0 |
| молоко | 64,5 | 97,4 | 367,5 | 97,2 |
| яйца, млн. штук | 79,8 | 104,9 | 527,8 | 106,8 |
| Коммерческий грузооборот автомобильного транспорта, тыс. т-км ³⁾ | 49081,2 | 141,4 | 308290,4 | 156,6 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 29872,3 | 100,5 | 196771,9 | 100,7 |
| Индекс потребительских цен на товары и услуги, % | 100,3 ⁴⁾ | 105,0 | - | 103,3 ⁵⁾ |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, % ⁷⁾ | 100,2 ⁴⁾ | 96,5 | - | 99,2 ⁵⁾ |
| Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (июнь, январь-июнь соответственно) | 519,0 | 99,5 ⁸⁾ | 522,1 | 99,8 ⁹⁾ |
| Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения, тыс. человек | 11,6 ¹¹⁾ | 99,8 ¹²⁾ | 12,7 ¹³⁾ | 100,3 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения, % ¹⁴⁾ | - | 100,1 ¹⁵⁾ | - | 96,7 ¹⁶⁾ |
| Среднемесячная начисленная заработная плата (июнь, январь-июнь соответственно) | | | | |
| номинальная, рублей | 37084,8 | 107,4 ⁸⁾ | 34235,9 | 107,0 ⁹⁾ |
| реальная, % | - | 102,6 ⁸⁾ | - | 101,5 ⁹⁾ |

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⁾ Июль 2019 года в процентах к июню 2019 года.

⁵⁾ Июль 2019 года в процентах к декабрю 2018 года.

⁶⁾ Июль 2018 года в процентах к декабрю 2017 года.

⁷⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский 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».

⁸⁾ Июнь 2019 года в процентах к июню 2018 года.

⁹⁾ Январь-июнь 2019 года в процентах к январю-июню 2018 года.

¹⁰⁾ Январь-июнь 2018 года в процентах к январю-июню 2017 года.

¹¹⁾ Данные на конец июля 2019 года.

¹²⁾ Данные на конец июля 2019 года в процентах к концу июля 2018 года.

¹³⁾ В среднем за период.

¹⁴⁾ Предварительные данные. Оценка показателей за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ от 02.07.2014 № 465 с изменениями от 20.11.2018 № 680).

¹⁵⁾ II квартал 2019 года в процентах к II кварталу 2018 года.

¹⁶⁾ Январь-июнь 2019 года в процентах к январю-июню 2018 года.

¹⁷⁾ Январь-июнь 2018 года в процентах к январю-июню 2017 года.

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 ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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: помещения относятся к помещениям производственно-складского назначения;
- объемно-планировочные решения: площадь и высота помещений, размеры оконных и дверных проемов;
- местоположение: окраина города, удаленность от жилых массивов, крупных транспортных магистралей, пешеходных маршрутов с интенсивным человекопотоком,

можно сделать вывод о том, что помещения относятся к помещениям производственно-складского назначения.

Таким образом, объект оценки относится к обособленному сегменту рынка недвижимости - рынку коммерческой недвижимости и его подсегменту – рынку производственно-складских помещений.

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

Производственно-складские помещения

Сектор продаж

Согласно данным объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, по итогам 2-го квартала 2019 года цена предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 2 313 – 33 021 руб./кв.м. Диапазон цен предложения в секторе продаж производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период подвергся корреляции в сторону сужения. По минимальной границе произошло повышение (+ 16,4%), а по максимальному уровню наоборот было зафиксирован обратный процесс существенного снижения показателя (- 27,4%). Самым дешевым по цене за кв.м объектом производственно-складского назначения являлось отдельно стоящее здание, расположенное на ул. Нефтезаводской общей площадью 15 910 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 36 806 000 рублей. Самым дорогим по цене за кв.м объектом являлось здание предприятия, расположенное по ул. Мельничная общей площадью 4 543 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 150 000 000 рублей.

По итогам рассматриваемого периода при значительном сужении диапазона цен предложения данный показатель сократился с 23-х кратной до 14-ти 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 2-го квартала 2019 года в противовес вектору прошлого квартала средние цены предложения и средневзвешенные цены обозначились в выражено отрицательном тренде – средняя цена снизилась на 28,9%, а показатель средневзвешенной цены на 11,1%. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода номинально средние цены предложения производственно-складской недвижимости составили 10 628 руб./кв.м (достигнув рекордно низкого значения за период 2018-2019 г.г.), а средневзвешенные – 8 830 руб./кв.м.

Таблица 10.2

| | Минимальная цена предложения, руб./кв.м | Максимальная цена предложения, руб./кв.м | Средняя цена предложения, руб./кв.м | Средневзвешенная цена предложения, руб./кв.м |
|-------|---|--|-------------------------------------|--|
| Q2/18 | 1 541 | (- 34,4%) | 51 282 | (+26,24%) |
| Q3/18 | 1 931 | (+ 26,16%) | 43 875 | (-14,44%) |
| Q4/18 | 1 816 | (-6,00%) | 48 158 | (+9,76%) |
| Q1/19 | 1 988 | (+9,48%) | 45 455 | (-5,61%) |
| Q2/19 | 2 313 | (+16,39%) | 33 021 | (-27,35%) |
| | | | 10 628 | (-28,94%) |
| | | | 8 830 | (-11,14%) |



Рис. 10.18

Во 2-ом квартале 2019 года в секторе продаж был зафиксировано 187 производственно-складских объектов, что на 20,7% выше показателя предыдущего периода. При этом, относительно аналогичного квартала 2018 года, количественный объем рынка увеличился очень незначительно на 1,1%.

Параметры суммарной площади объектов во втором квартале 2019 года также обозначились ростом на 12,8%, по номиналу составив рекордное за период 2018-2019 г.г. значение в 338 187 кв.м. В целом по сравнению с началом 2018 года суммарная площадь экспонируемых объектов изменилась в сторону увеличения (+ 7,0%).

В течение второго квартала 2019 года показатель средней площади экспонируемых производственно-складских помещений продолжил отрицательный тренд предыдущего (- 6,4%), составив номинально 1 799 кв.м.

Таблица 10.3

| | Количество экспонируемых объектов, шт. | Суммарная площадь экспонируемых объектов, кв.м | Средняя площадь экспонируемого объекта, кв.м | |
|-------|--|--|--|-----------|
| Q2/18 | 185 | (-2,12%) | 315 894 | (+5,00%) |
| Q3/18 | 152 | (-17,84%) | 270 126 | (-14,49%) |
| Q4/18 | 145 | (-4,61%) | 292 472 | (+8,27%) |
| Q1/19 | 155 | (+6,90%) | 299 823 | (+2,51%) |
| Q2/19 | 187 | (+20,65%) | 338 187 | (+12,80%) |

По итогам 2-го квартала 2019 года лидерство по сосредоточению производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, сохранялось за Центральным АО (35% всего рынка в количественном и 38% в физическом выражении). При этом, доля данного округа за первый квартал рассматриваемого года увеличилась, в частности, по суммарному метражу на 4%. Выраженный аутсайдер по объему рынка в данном секторе Ленинский АО в рассматриваемый период заметно нарастил свои показатели до 14% количественного и 15% физического объема рынка.

Наибольшие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период были зафиксированы в Советском АО (11 375 руб./кв.м) и Кировском АО (11 147 руб./кв.м). Абсолютный минимум цен предложения был отмечен по объекту, расположенному в Центральном АО (2 290 руб./кв.м), а максимальная цена (33 021 руб./кв.м) была зафиксирована на территории Кировского административного округа.

Таблица 10.4. Распределение и цены 1 кв.м производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Число объектов, в шт. | 43 | 22 | 19 | 50 | 53 |
| Доля от общего числа объектов | 28% | 14% | 13% | 33% | 35% |
| Минимальная цена, руб./кв.м | 3 274 | 3 274 | 4 065 | 2 371 | 2 290 |
| Средняя цена, руб./кв.м | 11 147 | 7 623 | 10 521 | 11 375 | 10 789 |
| Максимальная цена, руб./кв.м | 33 021 | 19 048 | 27 000 | 31 314 | 23 719 |
| Суммарный метраж, в кв.м | 68 207 | 40 451 | 51 994 | 75 840 | 101 696 |
| Доля от суммарного метража | 25% | 15% | 19% | 28% | 38% |
| Средняя площадь, в кв.м | 1 586 | 1 839 | 2 737 | 1 517 | 1 919 |

Таблица 10.5. Объем предложения в количественном выражении (в шт.) и физическом выражении (в кв.м)

| | КАО | | ЛАО | | ОАО | | САО | | ЦАО | |
|-------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|---------|
| Q2/18 | 43 | 87 235 | 16 | 21 373 | 23 | 43 977 | 41 | 51 739 | 62 | 111 570 |
| Q3/18 | 39 | 65 797 | 10 | 15 552 | 14 | 28 516 | 38 | 58 422 | 51 | 101 839 |
| 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 |

Таблица 10.6. Средняя цена 1 кв.м производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, руб.

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 12 546 (+13,43%) | 9 053 (-16,93%) | 13 205 (+0,96%) | 12 746 (+19,62%) | 13 274 (+10,36%) |
| Q3/18 | 11 992 (-4,41%) | 6 165 (-31,90%) | 12 159 (-7,92%) | 9 668 (-24,15%) | 10 867 (-18,13%) |
| 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%) |

Таблица 10.7. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, кв.м

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Q2/18 | 2 029 | 1 336 | 1 912 | 1 262 | 1 800 |
| Q3/18 | 1 687 | 1 555 | 2 037 | 1 537 | 1 997 |
| 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 |

В течение 2-го квартала 2019 года в контексте тренда снижения предыдущих периодов удельная доля объектов сегмента производственно-складской недвижимости, относящихся к категории площадей «до 500 кв.м» снизилась до 40% рынка. Крупные производственно-складские площади «более 5 000 кв.м» по итогам рассматриваемого периода составляют всего 7% от общегородского количества публичных оферт.

По итогам 2 квартала 2019 года обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м – чем больше площадь объекта, тем ниже цена за кв.м традиционно сохранилась только по крайним категориям. Между крайними значениями средних цен в зависимости от площади объектов разница снизилась – от 7 320 руб./кв.м по максимальным площадям до 12 034 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 всего 10%.

Во 2-ом квартале 2019 года все без исключения категории сегмента продемонстрировали нисходящий тренд. Снижение средних цен предложения составил от символических 1,7% в категории «более 5 000 кв.м» до рекордного снижения на 41,3% в категории площадей «до 500 кв.м».

Абсолютный минимум зафиксирован в формате площадей «более 5 000 кв.м» (1 541 руб./кв.м), а максимум цены обозначился в категории площадей «до 500 кв.м» (27 105 руб./кв.м).

Таблица 10.8. Распределение и цены 1 кв.м производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1001-5 000 кв.м | Более 5 000 кв.м |
|-------------------------------|-------------|----------------|-----------------|------------------|
| Число объектов, в шт. | 74 | 28 | 71 | 14 |
| Доля от общего числа объектов | 40% | 15% | 38% | 7% |
| Минимальная цена, руб./кв.м | 2 667 | 3 302 | 2 290 | 1 541 |
| Средняя цена, руб./кв.м | 12 034 | 9 392 | 10 303 | 7 320 |
| Максимальная цена, руб./кв.м | 27 105 | 20 714 | 33 021 | 16 163 |

Таблица 10.9. Объем предложения в количественном выражении, шт.

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1001-5 000 кв.м | Более 5 000 кв.м |
|-------|-------------|----------------|-----------------|------------------|
| Q2/18 | 82 | 36 | 52 | 15 |
| Q3/18 | 62 | 30 | 46 | 14 |
| Q4/18 | 55 | 28 | 46 | 16 |
| Q1/19 | 67 | 20 | 52 | 16 |
| Q2/19 | 74 | 28 | 71 | 14 |

Таблица 10.10. Средняя цена 1 кв.м производственно-складской недвижимости, предложенной к продаже, руб.

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1001-5 000 кв.м | Более 5 000 кв.м |
|-------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Q2/18 | 15 926 (+19,01%) | 8 647 (-3,25%) | 11 366 (+8,58%) | 8 356 (-0,43%) |
| Q3/18 | 13 044 (-2,53%) | 9 023 (+0,95%) | 9 431 (-9,91%) | 7 710 (-8,13%) |
| 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%) |

Сектор аренды

На основании объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, по итогам 2-го квартала 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 183 руб./кв.м/месяц, средневзвешенная – 136 руб./кв.м/месяц. По сравнению с предыдущим кварталом прошлого года средняя ставка аренды перешла в положительный тренд (+ 4,0%), а средневзвешенная напротив снизилась на соопоставимую величину(- 4,0%). В целом, применительно к средней арендной ставке, на фоне в целом отрицательной статистики рынка аренды по другим сегментам коммерческой недвижимости, ситуацию в секторе производственно-складской недвижимости города Омска следует признать относительно позитивной.

В течение 2-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 на 12,5%, составив по итогам рассматриваемого периода в номинальном выражении 450 руб./кв.м/месяц.

Таблица 10.11

| | Минимальная арендная ставка, руб./кв.м/месяц | Максимальная арендная ставка, руб./кв.м/месяц | Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц | Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м/месяц |
|-------|--|---|--|---|
| Q2/18 | 40 (0,00%) | 429 (+5,56%) | 164 (+5,21%) | 144 (+10,51%) |
| Q3/18 | 40 (0,00%) | 406 (-5,37%) | 166 (+0,96%) | 126 (-12,46%) |
| 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%) |

Согласно данным общегородской базы объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2019 года было выставлено 289 производственно-складских объектов суммарной площадью 216 572 кв.м. Необходимо отметить, что в рассматриваемый период произошел очередной очень заметный рост этого сегмента рынка как по количественному параметру – на 37,6%, так и по суммарной площади объектов – на 25,4%.

Во 2-ом квартале 2019 года показатель средней площади экспонируемых объектов обозначился снижающейся динамикой (- 8,9%), что в номинальном выражении составило 749 кв.м, но при этом, заметно больше (на 17,8%), чем в аналогичном квартале 2018 года.

Таблица 10.12

| | Количество экспонируемых объектов, шт. | Суммарная площадь экспонируемых объектов, кв.м | Средняя площадь экспонируемого объекта, кв.м |
|-------|--|--|--|
| Q2/18 | 188 (+6,82%) | 119 548 (+8,70%) | 636 (+1,74%) |
| Q3/18 | 206 (+9,57%) | 143 467 (+20,01%) | 696 (+9,45%) |
| 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%) |

По итогам 2-го квартала 2019 года абсолютным лидером по территориальной концентрации производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, продолжает оставаться Центральный АО – 44% от общегородского числа предложений. В данном секторе коммерческой недвижимости обращает на себя внимание традиционно малая «роль» (всего 5% количественного и 4% физического объема предложений) территории Ленинского АО. 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.

Явное лидерство по уровню средних арендных ставок продолжает принадлежать Ленинскому АО – 204 руб./кв.м/месяц. Остальные административные округа находятся в достаточно близких и сопоставимых значениях. Самые низкие арендные ставки на производственно-складскую недвижимость были зафиксированы на территории Кировского АО – «всего» 155 руб./кв.м/месяц.

Средняя площадь экспонируемых объектов в территориальном аспекте очень существенно отличается. Диапазон показателя средней площади предлагаемых к аренде объектов варьируется от 548 кв.м на территории Советского АО до 1 199 кв.м в Кировском АО (коэффициент различия вырос с 1,7 раза до 2,2 раза). По сравнению с аналогичным кварталом 2018 года обращает на себя внимание очень существенный рост показателей средней площади объектов в Октябрьском АО (с 461 до 825 кв.м) на фоне резкого снижения данного показателя в Ленинском АО (953 кв.м и 651 кв.м соответственно).

Во 2-ом квартале 2019 года в противовес предыдущему периоду наблюдалась отрицательная динамика средних арендных ставок в трех из пяти округов. Положительной динамикой были отмечены Советский и Центральный административные округа (16,3% и 9,9% соответственно). Наиболее выраженное снижение ставок произошло на территории Ленинского АО (- 14,7%).

Таблица 10.13. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|--------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Число объектов, в шт. | 47 | 14 | 52 | 50 | 126 |
| Доля от общего числа объектов | 16% | 5% | 18% | 17% | 44% |
| Минимальная ставка, руб./кв.м | 50 | 80 | 50 | 94 | 40 |
| Средняя ставка, руб./кв.м | 155 | 204 | 179 | 195 | 187 |
| Максимальная ставка, руб./кв.м | 401 | 300 | 400 | 400 | 450 |
| Суммарный метраж, в кв.м | 56 331 | 9 120 | 42 905 | 27 421 | 80 794 |
| Доля от суммарного метража | 26% | 4% | 20% | 13% | 37% |
| Средняя площадь, в кв.м | 1 199 | 651 | 825 | 548 | 641 |

Таблица 10.14. Объем предложения в количественном выражении (шт.) и физическом выражении (кв.м)

| | КАО | | ЛАО | | ОАО | | САО | | ЦАО | |
|-------|-----|--------|-----|-------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| Q2/18 | 36 | 34 568 | 6 | 5 717 | 34 | 15 680 | 32 | 19 268 | 80 | 44 316 |
| Q3/18 | 32 | 36 689 | 16 | 7 373 | 41 | 26 217 | 35 | 23 386 | 82 | 49 801 |
| 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 |

Таблица 10.15. Средняя арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости, руб./кв.м/месяц

| | КАО | | ЛАО | | ОАО | | САО | | ЦАО | |
|-------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|
| Q2/18 | 149 | (-3,65%) | 140 | (-3,57%) | 139 | (-2,00%) | 159 | (-3,42%) | 185 | (+16,44%) |
| Q3/18 | 161 | (+7,83%) | 194 | (+38,96%) | 140 | (+0,61%) | 167 | (+4,93%) | 174 | (-5,94%) |
| 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%) |

Таблица 10.16. Средняя площадь экспонируемого объекта производственно-складской недвижимости, кв.м

| | КАО | | ЛАО | | ОАО | | САО | | ЦАО | |
|-------|-------|--|-----|--|-----|--|-----|--|-----|--|
| Q2/18 | 960 | | 953 | | 461 | | 602 | | 554 | |
| Q3/18 | 1 147 | | 461 | | 639 | | 668 | | 607 | |
| Q4/18 | 1 043 | | 503 | | 663 | | 437 | | 550 | |
| Q1/19 | 1 055 | | 873 | | 832 | | 620 | | 778 | |
| Q2/19 | 1 199 | | 651 | | 825 | | 548 | | 641 | |

Во 2-ом квартале 2019 года в секторе аренды производственно-складских помещений выражено доминирование объектов самой малой категории «до 500 кв.м», при этом, их удельная доля по сравнению с предыдущим периодом повысилась с 60% до 64% от общего числа предложений. В рассматриваемый период в секторе аренды присутствовала обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. По мере увеличения средних площадей арендная ставка определялась нисходящей последовательностью: 204, 161, 126 и 97 руб./кв.м/месяц. «Разрыв» между средними арендными ставками по самым мелким площадям «до 500 кв.м» и по самым крупным «более 5 000 кв.м» объектам превысил двухкратное соотношение.

Во 2-ом квартале 2019 года средние арендные ставки снизились в двух из четырех категорий площадей: «1 001 - 5 000 кв.м» (- 15,1%) и «более 5 000 кв.м» (- 7,1%). А динамика роста ставок составила от 4,8% по объектам площадью «до 500 кв.м» до 4,8% по площадям «от 501 до 1 000 кв.м». Сравнительно с аналогичным

кварталом прошлого года максимально положительную динамику продемонстрировали наиболее мелкие площади «до 500 кв.м», увеличение составило 21,4%.

Таблица № 10.17. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, в зависимости от их площади

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1 001-5 000 кв.м | Более 5 000 кв.м |
|--------------------------------------|-------------|----------------|------------------|------------------|
| Число объектов, в шт. | 185 | 58 | 40 | 6 |
| Доля от общего числа объектов | 64% | 20% | 14% | 2% |
| Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц | 50 | 53 | 40 | 50 |
| Средняя ставка, руб./кв.м/месяц | 204 | 161 | 126 | 97 |
| Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц | 450 | 300 | 288 | 220 |

Таблица 10.18. Объем предложения в количественном выражении, шт.

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1 001-5 000 кв.м | Более 5 000 кв.м |
|-------|-------------|----------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 126 | 34 | 24 | 4 |
| Q3/18 | 129 | 44 | 28 | 5 |
| Q4/18 | 117 | 33 | 22 | 4 |
| Q1/19 | 127 | 45 | 33 | 5 |
| Q2/19 | 185 | 58 | 40 | 6 |

Таблица 10.19. Средняя арендная ставка предложения в сегменте производственно-складской недвижимости, руб./кв.м/месяц

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1 001-5 000 кв.м | Более 5 000 кв.м | | | | |
|-------|-------------|----------------|------------------|------------------|-----|-----------|-----|-----------|
| Q2/18 | 168 | (+3,55%) | 155 | (+5,52%) | 163 | (+14,95%) | 133 | (+18,30%) |
| Q3/18 | 181 | (+7,82%) | 148 | (-4,30%) | 138 | (-15,70%) | 84 | (-36,60%) |
| 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%) |

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 10.20

| | Средняя цена предложения, руб./кв.м | Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц | | |
|-------|-------------------------------------|--|-----|-----------|
| 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%) |

BPM и коэффициент капитализации

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, выставленных на продажу и аренду по итогам 2-го квартала 2019 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах 4,85. Коэффициент капитализации 0,21.

Таблица 10.21. Величина коэффициента капитализации в зависимости от назначения и месторасположения объекта (САО)

| Тип объекта по назначению | На основе мин. значений | На основе средних значений | На основе макс. значений |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Производственно-складские помещения | 0,48 | 0,21 | 0,15 |

Таблица 10.22. Величина коэффициента капитализации в зависимости от назначения и площади объекта

| Тип объекта по назначению | На основе мин. значений | На основе средних значений | На основе макс. значений |
|---|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Производственно-складские помещения площадью 1001-5000 кв.м | 0,31 | 0,15 | 0,08 |

Примечание:

При подготовке данного раздела, были использованы материалы:

«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска». – НП «Омская коллегия оценщиков» 2 квартал 2019 года [2.1].

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЙ И ПОМЕЩЕНИЙ)

На основе исследования рынка коммерческой недвижимости определены основные факторы, влияющие на стоимость. Все факторы можно подразделить на две группы: экономические (поправки 1-й группы элементов сравнения) и физические (поправки 2-й группы элементов сравнения).

Экономические факторы:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия рынка (дата сделки/предложения);
- уторговывание;
- условия продажи.

Физические факторы:

- месторасположение;
- техническое состояние основных конструктивных элементов;
- качество отделки помещений;
- этаж расположения;
- транспортная доступность для автомобилей;
- наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей;
- наличие отопления;
- площадь.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав.

В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом.

Передаваемые имущественные права для объектов недвижимости могут ограничиваться частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

- Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.
- Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

• Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

Так как на рынке коммерческой недвижимости имеется достаточное количество предложений по реализации и права собственности и права пользования, для расчетов принимаются объекты аналоги с передаваемыми имущественными правами, аналогичными объекту оценки.

Условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов

На рынке коммерческой недвижимости выявлены только сделки с денежными средствами.

Условия рынка (дата сделки/предложения). Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировка подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка вводится по результатам анализа динамики изменения цен на рынке г. Омска в период между датой оценки и датой продажи/выставления на продажу аналогов.

Утогровывание - ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы.

Так как указанные в открытых источниках информации (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. Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертым путем. Данные представлены в нижеприведенной таблице [2.1]:

Скидки на цену предложения объектов коммерческой недвижимости (интервал):

Таблица 10.23

| Тип объекта | Скидка от цены предложения до цены сделки, % | | | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| | Продажа | | | Аренда | | |
| | Мин. значение | Макс. значение | Среднее значение | Мин. значение | Макс. значение | Среднее значение |
| Производственно-складские помещения | 6,6 | 22,1 | 14,35 | 5,2 | 19,3 | 12,25 |

Условия продажи включают прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

- финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

- учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

- наличие или перспектива получения правительственный или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной.

Месторасположение. Учитывает влияние расположения объекта аналога на его стоимость относительно местоположения объекта оценки. Наибольшей популярностью у потенциальных покупателей пользуются объекты недвижимости, расположенные в районах с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Так же учитывается престижность района. Стоимость помещений, имеющих хорошее месторасположение, соответствует верхней границе стоимостей представленных в разделе 10, худшее месторасположение – нижней границе стоимостей. Диапазон корректировок на данное различие очень широк и составляет 0-40%.

Качество отделки. Данный параметр является совокупностью объединяющей как непосредственно применяемые отделочные материалы, их качество, так и планировочные, дизайнерские решения, используемые инженерные системы. При этом выделяется несколько уровней качества (смотри нижеприведенную таблицу).

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были

выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку, были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Сибирский региональный центр ценообразования в строительстве».

Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня качества для производственно-складских помещений [2.1]

Таблица 10.24

| Описание качества отделочных работ | Интервал расчетных затрат на отделку | Средние расчетные затраты на отделку |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Без отделки (требуется отделка) | 0,0 тыс.руб./кв.м | 0,0 тыс.руб./кв. |
| Удовлетворительная отделка (стандарт) | 0,5 тыс.руб./кв.м – 2,0 тыс.руб./кв.м | 1,25 тыс.руб./кв. |
| Хорошая отделка (улучшенная) | 2,0 тыс.руб./кв.м – 4,1 тыс.руб./кв.м | 3,05 тыс.руб./кв. |
| Специализированные отделочные работы | | от 4,2 тыс.руб./кв.м |

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X , а затем отремонтировал его за сумму Y , продавая объект, в половине случаев получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма $X + Y$. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о непрямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5, а для производственно-складской недвижимости в интервале от 1 до 0,2.

В таблице 10.25 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях качества отделки объекта оценки и качества отделки объекта-аналога для производственно-складских помещений. Приведенные в таблице 10.25 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.24. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$K = K_{oo} - K_{oa}$$

где K_{oo} и K_{oa} – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

Например:

Качество отделки объекта оценки удовлетворительное ($K_{oo} = 1,25$ т.р./кв.м) (см. таблицу 10.25.), качество отделки объекта оценки хорошее ($K_{oa} = 3,05$ т.р./кв.м) (см. таблицу 10.25.), подставив значения в формулу получим:

$$1,25 - 3,05 = -1,8 \text{ т.р./кв.м}$$

Таблица 10.25

| Объект аналог Объект оценки | Без отделки (требуется отделка) | Удовлетворительная отделка (стандарт) | Хорошая отделка (улучшенная) | Специализированные отделочные работы |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------------|
| Без отделки (требуется отделка) | 0 т.р./кв.м | -1,25 т.р./кв.м | -3,05 т.р./кв.м | -4,2 т.р./кв.м |
| Удовлетворительная отделка (стандарт) | 1,25 т.р./кв.м | 0 т.р./кв.м | -1,8 т.р./кв.м | -2,95 т.р./кв.м |
| Хорошая отделка (улучшенная) | 3,05 т.р./кв.м | 1,8 т.р./кв.м | 0 т.р./кв.м | -1,15 т.р./кв.м |
| Специализированные отделочные работы | 4,2 т.р./кв.м | 2,95 т.р./кв.м | 1,15 т.р./кв.м | 0 т.р./кв.м |

Этаж. Исследование рынка коммерческой недвижимости, позволило сделать следующие выводы о влиянии расположения нежилых помещений относительно уровня земли: наибольший спрос и наибольшая цена сложилась на помещения расположенные на 1-х этажах зданий, цена помещений, расположенных на других этажах здания, как правило, ниже цены помещений 1-го этажа.

Корректировка на этаж расположения выполняется с учетом данных, представленных в источнике «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков». 2 квартал 2019 года.

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений [2.1]

Таблица 10.26

| Объекты аналоги Объекты оценки | Подвал | Первый этаж | Второй этаж | Третий этаж и выше |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| Подвал | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,16 |
| Первый этаж | 1,11 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| Второй этаж | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 1,10 |

| | | | | |
|--------------------|------|------|------|------|
| Третий этаж и выше | 0,86 | 0,81 | 0,91 | 1,00 |
|--------------------|------|------|------|------|

Площадь объекта недвижимости. В целом по рынку выявлена зависимость удельной стоимости объекта недвижимости от его площади. Наибольшую удельную стоимость имеют наиболее востребованные объекты. В большинстве случаев прослеживается тенденция увеличения удельной стоимости с уменьшением общей площади объекта.

Корректировки на площадь для производственно-складских помещений [2.1]

Таблица 10.27

| Площадь помещений (интервал), кв.м. | до 100 м ² | 101-500 м ² | 501-1000 м ² | 1001-5000 м ² | Более 5001 м ² |
|---|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м. | 0% | - 9,6% | -15,1% | -24,0% | - 29,7% |

В таблице 10.28 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях общей площади у объекта оценки и объекта-аналога для торгового помещений. Приведенные в таблице 10.28 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.27. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$(((I+K_{oo}) / (I+K_{oa})) - 1) * 100,$$

где K_{oo} и K_{oa} – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

Например:

Площадь объекта оценки 600 кв.м. ($K_{oo} = -15,1\%$) (см. таблицу 10.27), площадь объекта-аналога 200 кв.м. ($K_{oa} = -9,6\%$) (см. таблицу 10.27), подставив значения в формулу получим:

$$(((I+(-15,1\%)) / (I+(-9,6\%))) - 1) * 100 = ((0,849 / 0,904)) - 1) * 100 = (0,9392 - 1) * 100 = -6,08\%$$

Таблица 10.28

| Объект оценки \ Объект аналог | до 100 м ² | 101-500 м ² | 501-1000 м ² | 1001-5000 м ² | более 5001 м ² |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| до 100 м ² | 0,00% | -9,60% | -15,10% | -24,00% | -29,70% |
| 101-500 м ² | 10,62% | 0% | -5,21% | -12,59% | -16,74% |
| 501-1000 м ² | 17,79% | 5,82% | 0% | -8,17% | -12,74% |
| 1001-5000 м ² | 31,58% | 16,82% | 9,77% | 0% | -5,39% |
| более 5001 м ² | 42,25% | 25,16% | 17,1% | 6,04% | 0% |

Транспортная доступность. Данный фактор стоимости учитывает расположение объектов недвижимости относительно транспортных магистралей города. Близость объектов недвижимости к основным магистралям города положительно влияет на их стоимость. И наоборот, чем дальше расположен объект от оживленных транспортных магистралей, тем менее привлекательным он становится для потенциальных покупателей.

Корректировка на транспортную доступность выполняется с учетом данных, представленных в источнике [2.1] (Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков». 2 квартал 2019 года).

Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

Таблица 10.29

| Объекты оценки \ Объекты аналог | Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового или покрытия неудовлетворительное) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное) | Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей) |
|--|---|---|---|
| Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей) | 1,00 | 1,03-1,06 | 1,05-1,10 |

В таблице 10.30 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений у объекта оценки и объекта-аналога. Приведенные в таблице 10.29 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.29. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$(((1+K_{oo}) / (1+K_{oa})) - 1) * 100,$$

где K_{oo} и K_{oa} – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

Например:

Доступность объекта оценки для автотранспорта удовлетворительная ($K_{oo} = 4,5\%$ (среднее значение)) (см. таблицу 10.29), доступность объекта-аналога для автотранспорта неудовлетворительная ($K_{oa} = 0,0\%$ (среднее значение)) (см. таблицу 10.29), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(4,5\%)) / (1+(0,0\%))) - 1) * 100 = ((1,045 / 1,0)) - 1) * 100 = (1,045 - 1) * 100 = 4,5\%$$

Таблица 10.30

| Объекты оценки | Объекты аналоги | Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового или покрытия неудовлетворительное) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное) | Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей) |
|---|-----------------|---|---|---|
| Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового или покрытия неудовлетворительное) | | 0,00% | -4,31% | -6,98% |
| Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное) | | 4,50% | 0% | -2,79% |
| Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей) | | 7,50% | 2,87% | 0% |

Наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей. Наличие железнодорожных подъездных путей на земельном участке оказывает положительное влияние на удельную стоимость объекта недвижимости, однако определить величину данного влияния возможно только экспертино.

Корректировка на наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей выполняется с учетом данных, представленных в источнике [2.1] Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков». 2 квартал 2019 года.

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Таблица 10.31

| Объекты оценки | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта | Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта |
|---|---|--|---|
| Объекты аналоги | | | |
| Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | 1,00 | 1,01-1,03 | 1,07-1,10 |

В таблице 10.32 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений у объекта оценки и объекта-аналога. Приведенные в таблице 10.32 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.31. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

$$(((1+K_{oo}) / (1+K_{oa})) - 1) * 100,$$

где K_{oo} и K_{oa} – скидка (надбавка) соответствующая объекту оценки и объекту-аналогу соответственно, по отношению к объекту с нулевым значением скидки (надбавки).

Например:

Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта ($K_{oo} = 2,0\%$ (среднее значение)) (см. таблицу 10.31), железнодорожные подъездные пути в районе расположения объекта-аналога отсутствуют ($K_{oa} = 0,0\%$ (среднее значение)) (см. таблицу 10.31), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(2,0\%)) / (1+(0,0\%))) - 1) * 100 = ((1,02 / 1,0)) - 1) * 100 = (1,02 - 1) * 100 = 2,0\%$$

Таблица 10.32

| Объекты аналоги оценки | Объекты аналоги | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта | Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта |
|---|-----------------|---|--|---|
| Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | | 0,00% | -1,96% | -7,83% |
| Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта | | 2,00% | 0% | -5,99% |
| Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта | | 8,50% | 6,37% | 0% |

Корректировка на инженерные коммуникации. В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и не отапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения этой корректировки были использованы данные экспертино-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

Таблица 10.33

| Поправка на наличие отопления, в относительных единицах | Среднее значение |
|--|------------------|
| Отношение цен холодных (не отапливаемых) производственно-складских объектов к ценам аналогичных отапливаемых объектов | 0,66 |
| Отношение арендных ставок холодных (не отапливаемых) производственно-складских объектов к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов | 0,67 |

Анализ ценообразующих факторов выполнен с использованием данных, представленных в Анализе рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков» 2 квартал 2019 года. [2.1].

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки относится к сегменту производственно-складской недвижимости города Омска. Рынок купли-продажи аналогичных объектов коммерческой недвижимости развит в достаточной степени для того, чтобы получить исчерпывающее представление о нем. Объем предложений оценивается как типичный для городов сопоставимых с Омском.

Цены на объекты недвижимости аналогичные объекту оценки, расположенные в промышленных зонах Советского АО г. Омска, варьируются в диапазоне от 2371 руб./м² до 31314 руб./м² (см. таблицу 10.4.). Арендные ставки - от 94 руб./м²/мес. до 400 руб./м²/мес. (см. таблицу 10.13.)

Ликвидность производственно-складских помещений оценивается как ниже среднего.

Рынок производственно-складской недвижимости Омска продолжает находиться в стадии формирования и характеризуется низким спросом. Для рынка в большей степени характерна ценовая конкуренция. Дефицита площадей на рынке не отмечено, спрос значительно снизился на фоне экономического кризиса. Из представленных в аналитическом обзоре цифр можно сделать вывод о снижении общего количества экспонируемых производственно-складских объектов и суммарной площади представленных объектов. На фоне чего (можно предположить) и не наблюдается существенного снижения удельной цены предлагаемых к продаже объектов. В секторе аренды за последний год произошло уменьшение количества предлагаемых объектов, снижение суммарной их площади с сохранением величин средней и средневзвешенной арендной ставки.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

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

2. Определение стоимости объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определяет стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Оценщик выбирает метод (или методы) оценки в рамках каждого из

подходов к оценке и осуществляет необходимые расчеты. Оценщик 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 воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение 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. Обобщение 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.

12. 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:** помещения относятся к помещениям производственно-складского назначения;
- **объемно-планировочные решения:** площадь и высота помещений, размеры оконных и дверных проемов;
- **местоположение:** окраина города, удаленность от жилых массивов, крупных транспортных магистралей, пешеходных маршрутов с интенсивным человеческим потоком;
- **наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений принимаем использование в качестве производственно-складских помещений.**

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости возможно использование следующих подходов:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

В основе затратного подхода лежит принцип воспроизведения 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 воспроизведения или по стоимости замещения.

Затратами на воспроизведение 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, применявшихся на дату оценки.

В соответствии с п. 24. (в) ФСО №7 [1.5], затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Рынок коммерческой недвижимости в г. Омске значительно развит, объекты аналоги в достаточном количестве представлены на открытом рынке (см. распечатки в Приложении), в связи с чем, у Оценщика имеется достаточный объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая этот факт и рекомендации, изложенные в ФСО №7 пункт 24 (в), Оценщик счел возможным отказаться от использования затратного подхода в оценке в отношении объекта оценки.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор объектов-аналогов

В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались информация с открытых специализированных Интернет сайтов (распечатки приведены в Приложении).

Объекты отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее месторасположение. В качестве объектов-аналогов отбирались объекты, расположенные в промышленных зонах Советского АО города Омска.
- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения зданий: материал ограждающих конструкций – кирпич, железобетон, перекрытия – ж/бетонные, проемы – металлические ворота.
- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны объекты, эксплуатируемые в качестве производственно-складских помещений.
- площадь объектов более 600 м².

Так же при выборе объектов учитывался объем информации, отраженной в оферте (для анализа отбирались предложения, содержащие максимальное количество информации, характеризующей объект недвижимости, в свободном доступе).

Данные об отобранных для сравнения объектах, предложенных на продажу в г. Омске, приведены в таблице 13.1 и в Приложении.

В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались информация с открытых специализированных Интернет сайтов (распечатки приведены в Приложении).

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ заключался в сравнении объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам).

Выбор единиц сравнения

В качестве единиц сравнения, наиболее часто применяемых в оценочной практике при оценке объектов недвижимости, используются следующие единицы сравнения: стоимость объекта в целом, стоимость 1 кв.м. общей либо полезной (жилой) площади объекта, стоимость 1 куб. м. объекта. Для целей данной оценки в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки. Данная единица сравнения является наиболее типичной для помещений подобных объекту оценки и объектам-аналогам. Использование в качестве единицы сравнения стоимости объекта в целом, по мнению Исполнителя не допустимо, так как рассматриваемые объекты значительно отличаются величиной общей площади. Использование в качестве единицы сравнения 1 куб. м. объекта недвижимости так же недопустимо, в связи с тем, что данная единица не является типичной при формировании стоимости.

Таблица 13.1

| | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 | Объект аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Адрес (местоположение) | г. Омск, ул. Красноярский тракт, 101 | г. Омск, ул. Мира, 69 | г. Омск, ул. 1-я Заводская | г. Омск, ул. 1-я Заводская, 23Б | г. Омск, ул. Губкина, 2Ак1 | г. Омск, ул. 1-я Заводская, 29 |
| Цена, руб. | | 22 000 000 | 3 700 000 | 8 800 000 | 6 900 000 | 6 500 000 |
| Площадь объекта оценки кв.м. | 1009,40 | 2 830 | 800 | 1 700 | 958 | 670 |
| Цена, руб./кв.м. | | 7 774 | 4 625 | 5 176 | 7 202 | 9 701 |
| Передаваемые имущественные права на здание | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Техническое состояние основных конструктивных элементов | Не вполне удовлетворительное | Не вполне удовлетворительное* | Удовлетворительное* | Не вполне удовлетворительное* | Не вполне удовлетворительное* | Не вполне удовлетворительное* |
| Качество отделки** | 621 м2 - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м2 - без отделки (требуется отделка) | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего** | Без отделки (требуется отделка)** | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние среднее** | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние среднее** | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние среднее** |
| Этаж расположения | 1,2 | 1 | 1,2 | 1 | 1 | 1 |
| Наличие отопления | 621 м2 – отопление имеется; 388,4 м2 – отопление отсутствует | Имеется | Отсутствует | Отсутствует | Имеется | Имеется |
| Транспортная доступность (автомобильная) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта |
| Наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют |
| Форма продажи | - | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) |
| Продавец, контактный телефон | - | +79088053333 | +7 (381) 222-88-86 | +79069929260 | +79048225252 | +79994538775 |
| Источник информации | - | https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-pr-kt-mira-69-id195112/ | https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-zavodskaya-1-ya--id195532/ | https://omsk.cian.ru/sale/commercial/204569706/ | https://omsk.cian.ru/sale/commercial/204569706/ | https://www.beboss.ru/kn/omsk/2998448 |
| Дата оферты | ноябрь 2019 | ноябрь 2019 | июль 2019 | ноябрь 2019 | июль 2019 | июнь 2019 |

Примечание к таблице 13.1:

1. * - В связи с тем, что информация о техническом состоянии основных конструктивных элементов объектов аналогов в текстах оферты отсутствует, а так же принимая во внимание тот факт, что объекты производственно-складского назначения представлены в г. Омске в основном постройками 70-80-х годов, дальнейшие расчеты сделаны с допущением, что техническое состояние основных конструктивных элементов объектов аналогов №1,3,-5 не вполне удовлетворительное. Техническое состояние основных конструктивных элементов объекта аналога №2 принято как удовлетворительное, так как на основании фотографий, приложенных к объявлению, он построен достаточно недавно.

2. ** - Качество отделки помещений определялось в соответствии данными текста оферты, фотографиями, приложенными к объявлению, а также путем интервьюирования продавца недвижимости.

3. Информация о наличии (отсутствии) систем отопления у объектов аналогов принята на основании данных текста оферты и фотоматериалов, приложенных к объявлению.

4. В соответствии с п. 1 ст. 552 ГК РФ «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования».

5. Так как информация о правах на земельные участки под объектами оценки отсутствует, то дальнейшие расчеты сделаны с допущением, что земельные участки под объектами аналогами находятся на праве собственности, как наиболее типичный вид права на земельные участки при продаже единого объекта недвижимости.

Корректировка объектов аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

Все корректировки можно подразделить на две группы: экономические (поправки 1-й группы элементов сравнения) и физические (поправки 2-й группы элементов сравнения).

К экономическим корректировкам относятся поправки на правовой статус, на условия финансирования, на условия продажи, на дату сделки, на торг.

Корректировка на правовой статус. Содержание права собственности включает в себя правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе отчуждать его на условиях по своему усмотрению. Все объекты находятся на праве собственности, поэтому внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования - корректировка учитывает разницу в условиях финансирования сделки. Все объекты имеют сопоставимые условия финансирования, в связи с этим корректировка не вносится.

Корректировка на условия рынка (на дату сделки/предложения). Внесение корректировки на дату сделки (учитывает изменения, которые произошли за период с даты сделки с объектом аналогом до даты оценки) не требуется, поскольку дата оценки и дата оферты по объектам аналогам не значительно разнесены по времени (в пределах срока экспозиции), в связи с чем, корректировка равна 0%.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи могут быть рыночные и нерыночные. Поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, когда продажа может произойти по цене ниже рыночной или выше рыночной. Для объектов аналогов внесение корректировки не требуется, поскольку условия продажи данных объектов аналогов рыночные.

Корректировка на торг. Для объектов аналогов требуется внесение корректировки, поскольку 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 Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в «Обзор рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 2 квартал 2019 г. – [2.1] величина данной скидки для продажи производственно-складских помещений составляет от 6,6% до 22,1%. Для расчетов принимаем среднее значение скидки в размере -14,35%.

Результаты внесения корректировок по 1-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.2.

Таблица 13.2

| Элементы сравнения | Объекты сравнения | | | | | |
|--|---------------------|---|---|---|---|---|
| | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 | Объект аналог №5 |
| Единицы сравнения | | | | | | |
| Цена, руб. | | 22 000 000 | 3 700 000 | 8 800 000 | 6 900 000 | 6 500 000 |
| Общая площадь, м ² | 1009,40 | 2 830 | 800 | 1 700 | 958 | 670 |
| Цена за единицу общей площади, руб./м ² | | 7 774 | 4 625 | 5 176 | 7 202 | 9 701 |
| поправки 1-й группы элементов сравнения | | | | | | |
| Цена за единицу общей площади, руб./м ² | - | 7 774 | 4 625 | 5 176 | 7 202 | 9 701 |
| Уторговывание | цена продажи | комиссионная продажа (цена предложения) |
| Корректировка, % | - | -14,35% | -14,35% | -14,35% | -14,35% | -14,35% |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Передаваемые имущественные права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Условия рынка (дата сделки/предложения) | ноябрь 2019 | ноябрь 2019 | июль 2019 | ноябрь 2019 | июль 2019 | июнь 2019 |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, качество отделки, этаж расположения, доступность для автотранспорта, наличие/отсутствие ж/д путей, наличие отопления, площадь объекта недвижимости.

Корректировка на местоположение. Местоположение является одним из значимых факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. Внесение корректировки не требуется, так как месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов аналогичное (промышленные зоны САО г. Омска).

Корректировка на «Техническое состояние здания» учитывает зависимость стоимости от технического состояния здания. Величина корректировки определена на основе соотношения физического износа объектов аналогов и объекта оценки. Величина физического износа объекта оценки, определенная на дату проведения оценки, рассчитана в разделе 9.3. настоящего отчета. Величина физического износа объектов-аналогов определена в соответствии с таблицей 13.3.

Величина корректировки рассчитана по формуле:

$$K = ((1-I_{oo}) / (1-I_{oa}) - 1) * 100,$$

где K – поправка на техническое состояние, %

I_{oo} – коэффициент физического износа объекта экспертизы

I_{oa} – коэффициент физического износа объекта аналога.

Определение физического износа объектов оценки проводилось по результатам визуального осмотра на основании методики: «Дементьева М.Е. Техническая эксплуатация зданий: оценка и обеспечение эксплуатационных свойств конструкций зданий: Учебное пособие для студентов специальности 270105 «Городское строительство и хозяйство»/Моск. гос. строит. ун-т. - М.: МГСУ, 2008. - 227 с [2.3].

Таблица 13.3

| Общее техническое состояние | Физический износ, % |
|------------------------------|---------------------|
| Хорошее | 0-10 |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 |
| Удовлетворительное | 21-30 |
| Не вполне удовлетворительное | 31-40 |
| Неудовлетворительное | 41-60 |
| Ветхое | 61-75 |
| Непригодное (аварийное) | 75 и выше |

Корректировка на «Качество отделки» учитывает зависимость стоимости от качества отделки помещений. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.25.

По результатам визуального осмотра был определен уровень качества отделочных работ объектов оценки и объектов-аналогов. Соответственно определены средние величины затрат, соответствующие уровню отделочных работ с учетом корректирующего коэффициента, ориентировочно учитывающего состояние отделки. [2.1].

Уровень качества отделочных работ объекта оценки: 621 м² - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м² - без отделки (требуется отделка).

Расчетные затраты на отделку составляют: $1250 * 0,6 * 621 / (621 + 388,4) + 0,00 = 461,4$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объектов-аналогов № 1,4: удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего.

Расчетные затраты на отделку составляют: $1250 * 0,4 = 500$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объекта-аналога № 2: Без отделки (требуется отделка).

Расчетные затраты на отделку составляют: 0,0 рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объектов-аналогов № 3,5: удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние.

Расчетные затраты на отделку составляют: $1250 * 0,6 = 750$ рублей за 1 кв.м.

Корректировка на «Этаж расположения» учитывает зависимость стоимости от расположения помещения на различных этажах здания. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.26.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объектов оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.28.

Корректировка на «Доступность для автотранспорта» учитывает зависимость стоимости от удаленности объекта от основных автомобильных магистралей города. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.30.

Корректировка на «Наличие/отсутствие ж/д путей» учитывает наличие/отсутствие, а также расстояние до ж/д ветки, которую возможно использовать. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.32.

Корректировка на «Наличие/отсутствие отопления помещений» учитывает наличие/отсутствие, отопления в помещениях. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.33.

Таблица 13.4

| Элементы сравнения | Объекты оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 | Объект аналог №5 |
|---|---|--|---|---|---|---|
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Местоположение | г. Омск, ул. Красноярский тракт, 101 | г. Омск, ул. Мира, 69 | г. Омск, ул. 1-я Заводская | г. Омск, ул. 1-я Заводская, 23Б | г. Омск, ул. Губкина, 2Ак1 | г. Омск, ул. 1-я Заводская, 29 |
| Корректировка | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 658 | 3 961 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Техническое состояние здания | Не вполне удовлетворительное | Не вполне удовлетворительное | Удовлетворительное | Не вполне удовлетворительное | Не вполне удовлетворительное | Не вполне удовлетворительное |
| Физический износ, % | 35 | 35 | 15 | 35 | 35 | 35 |
| Корректировка, % | | 0,00 | -23,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | | 6 658 | 3 029 | 4 434 | 6 168 | 8 309 |
| Качество внутренней отделки | 621 м ² - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м ² - без отделки (требуется отделка) | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего | Без отделки (требуется отделка) | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние среднее | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние среднее | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние среднее |
| Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м ² | 461,40 | 500,00 | 0,00 | 750,00 | 500,00 | 750,00 |
| Корректировка, руб./м ² | | -38,60 | 461,40 | -288,60 | -38,60 | -288,60 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | | 6 619 | 3 490 | 4 145 | 6 129 | 8 020 |
| Этаж расположения | 1,2 | 1 | 1,2 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | - | 0,94 | 0,99 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 6 212 | 3 448 | 3 890 | 5 752 | 7 527 |
| Наличие/отсутствие отопления | 621 м ² - отопление имеется; 388,4 м ² - отопление отсутствует | Имеется | Отсутствует | Отсутствует | Имеется | Имеется |
| Корректировка | - | 0,87 | 1,32 | 1,32 | 0,87 | 0,87 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 5 404 | 4 551 | 5 135 | 5 004 | 6 548 |
| Транспортная доступность (автомобильная) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта |
| Корректировка | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | - | 5 404 | 4 551 | 5 135 | 5 004 | 6 548 |
| Наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют |
| Корректировка | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | | 5 404 | 4 551 | 5 135 | 5 004 | 6 548 |
| Площадь м ² | 1009,40 | 2830,00 | 800,00 | 1700,00 | 958,10 | 670,00 |
| Корректировка, % | - | 0,00 | -10,49 | 0,00 | -10,49 | -10,49 |
| Скорректированная величина, руб./м ² | | 5 404 | 4 074 | 5 135 | 4 479 | 5 861 |
| Абсолютная валовая корректировка, % | - | 30,48% | 79,55% | 48,90% | 37,81% | 39,59% |
| весовой коэффициент | - | 0,279 | 0,107 | 0,174 | 0,225 | 0,215 |
| Рыночная стоимость, руб./м ² | 5 105 | | | | | |

Примечание к таблице 13.4.:

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше величина абсолютной валовой корректировки, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше величина абсолютной валовой корректировки – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где

d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

Для повышения надежности полученных в таблице 13.3. значений проверим гипотезу о нормальности распределения [1.8].

Проверка гипотезы нормальности распределения.

Проверка гипотезы нормальности распределения для выборок малого объема основана на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения, размаха варьирования, показателей асимметрии и эксцесса.

Проверка по коэффициенту вариации

Расчет коэффициента вариации выполняется по формуле $V = \frac{S_n}{\bar{x}}$,

где S_n – стандартное отклонение, руб.

\bar{x} – среднее значение, руб.

Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 – сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Подставив значения выборки (аналоги № 1-5) в вышеприведенную формулу получим:

$$V = \frac{716}{4991} \times 100\% = 14\%$$

Выборка (аналоги № 1-5) однородна. Гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в нижеприведенной таблице.

Таблица 13.5

| Наименование объекта оценки | Площадь, m^2 | Рыночная стоимость, руб./ m^2 | Рыночная стоимость, руб. |
|--|----------------|---------------------------------|--------------------------|
| Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 m^2 , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 m^2 , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 | 1009,4 | 5105 | 5152987 |

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации, когда стоимость объекта недвижимости выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- методом дисконтирования денежных потоков – для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- методом капитализации по расчетным моделям – для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, в рамках доходного подхода, проводим с использованием метода прямой капитализации. Прямая капитализация – оценка имущества при сохранении стабильных условий его использования, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Ставка капитализации обычно рассчитывается на основе анализа рыночной информации об аналогах объекта оценки путем деления годового дохода на цену продажи аналога.

Базовая формула доходного подхода при прямой капитализации обычно применяется в следующем виде:

$$PV = I / R,$$

где:

PV – текущая стоимость недвижимости, руб.

I – годовой доход от эксплуатации объекта оценки, руб.

R – общая ставка капитализации.

Основные действия при расчете рыночной стоимости с использованием метода прямой капитализации:

1. Определение величины рыночной арендной ставки, характерной для единого объекта недвижимости.
2. Определение общей ставки капитализации для единого объекта недвижимости.
3. Расчет величины рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем деления годового дохода на общую ставку капитализации.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Выбор объектов-аналогов

В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались информация с открытых специализированных Интернет сайтов (распечатки приведены в Приложении).

Данные об отобранных для сравнения объектах, предложенных на продажу в г. Омске, приведены в таблице 13.6. и в Приложении.

Объекты отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее месторасположение. В качестве объектов-аналогов отбирались объекты, расположенные в промышленных зонах Советского АО города Омска.
- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения зданий: материал ограждающих конструкций – кирпич, железобетон, перекрытия – ж/бетонные, проемы – металлические ворота.
- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны объекты, эксплуатируемые в качестве производственно-складских помещений.
- площадь более 200 м²

Так же при выборе объектов учитывался объем информации отраженной в оферте (для анализа отбирались предложения, содержащие максимальное количество информации, характеризующей объект недвижимости, в свободном доступе).

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Сравнительный анализ заключался в сравнении объекта оценки и объектов-аналогов по всем элементам сравнения (ценообразующим факторам).

Выбор единиц сравнения

В качестве единиц сравнения, наиболее часто применяемых в оценочной практике при оценке объектов недвижимости, используются следующие единицы сравнения: арендная плата за объект в целом, арендная плата за 1 кв.м. общей площади объекта, арендная плата за 1 куб. м. объекта. Для целей данной оценки в качестве единицы сравнения принята арендная плата за 1 кв.м. общей площади объекта оценки. Данная единица сравнения является наиболее типичной для помещений подобных объекту оценки и объектам-аналогам. Использование в качестве единицы сравнения арендной платы за объект в целом, по мнению Оценщика не допустимо, так как рассматриваемые объекты значительно отличаются величиной общей площади. Использование в качестве единицы сравнения арендную плату за 1 куб. м. объекта недвижимости так же недопустимо, в связи с тем, что данная единица не является типичной при формировании арендной платы за объекты аналогичного типа.

Таблица 13.6

| | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Адрес (местоположение) | г. Омск, ул. Красноярский тракт, 101 | г. Омск, ул. 1 Заводская, 25/4 | г. Омск, ул. 1 Заводская, 27а | г. Омск, ул. 1 Заводская | г. Омск, ул. Заводская |
| Передаваемые имущественные права на здание | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) |
| Арендная плата, руб./мес. | - | 32 700 | 40 000 | 75 000 | 80 000 |
| Площадь общая, м2. | 1009,40 | 218 | 300 | 500 | 800 |
| Арендная ставка, руб./м2. / мес. | - | 150 | 133 | 150 | 100 |
| Техническое состояние здания* | Не вполне удовлетворительное состояние* | Не вполне удовлетворительное состояние* | Не вполне удовлетворительное состояние* | Не вполне удовлетворительное состояние* | Не вполне удовлетворительное состояние* |
| Качество отделки** | 621 м2 - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м2 - без отделки (требуется отделка) | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего** | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего** | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего** | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего** |
| Этаж расположения | 1,2 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Наличие/отсутствие отопления | 621 м2 – отопление имеется; 388,4 м2 – отопление отсутствует | Имеется | Имеется | Имеется | Отсутствует |
| Транспортная доступность (автомобильная) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта |
| Наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта |
| Форма продажи | цена продажи | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) | комиссионная продажа (цена предложения) |
| Продавец, контактный телефон | - | 89039271288 | 89139739371 | 89620585935 | 531020 |
| Источник информации | - | https://www.beboss.ru/kn/omsk/2960012 | https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-omsk-1444229814 | https://omsk.etagi.com/commerc e/2874652/ | https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/600430?from_searc h=1 |
| Дата оферты | ноябрь 2019 | май 2019 | ноябрь 2019 | ноябрь 2019 | ноябрь 2019 |

Примечание к таблице 13.6:

1. * - В связи с тем, что информация о техническом состоянии основных конструктивных элементов объектов аналогов в текстах оферты отсутствует, а так же принимая во внимание тот факт, что объекты производственно-складского назначения представлены в г. Омске в основном постройками 70-80-х годов, дальнейшие расчеты сделаны с допущением, что техническое состояние основных конструктивных элементов объектов аналогов не вполне удовлетворительное.
2. ** - Качество отделки помещений определялось в соответствии данными текста оферты, фотографиями, приложенными к объявлению, а также путем интервьюирования продавца недвижимости.
3. Информация о наличии (отсутствии) систем отопления у объектов аналогов принята на основании данных текста оферты и фотоматериалов, приложенных к объявлению.
4. Коммунальные платежи не включены в арендную ставку и оплачиваются арендатором отдельно.

Корректировка объектов аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

Все корректировки можно подразделить на две группы: экономические (поправки 1-й группы элементов сравнения) и физические (поправки 2-й группы элементов сравнения).

К экономическим корректировкам относятся поправки на правовой статус, на условия финансирования, на условия продажи, на дату сделки, на торг.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Все объекты предлагаются в аренду, поэтому внесение корректировки не требуется. Правовой статус земельного участка, относящегося к зданию, не оказывает влияния на величину ставки арендной платы.

Корректировка на условия финансирования - корректировка учитывает разницу в условиях финансирования сделки. Все объекты имеют сопоставимые условия финансирования, в связи с этим корректировка не вносится.

Корректировка на условия рынка (на дату сделки/предложения). Внесение корректировки на дату сделки (учитывает изменения, которые произошли за период с даты сделки с объектом аналогом до даты оценки) не требуется, поскольку дата оценки и дата оферты по объектам аналогам не значительно разнесены по времени (в пределах срока экспозиции), в связи с чем, корректировка равна 0%.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи могут быть рыночные и нерыночные. Поправка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, когда продажа может произойти по цене ниже рыночной или выше рыночной. Для объектов аналогов внесение корректировки не требуется, поскольку условия продажи данных объектов рыночные.

Корректировка на торг. Для объектов аналогов требуется внесение корректировки, поскольку 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 Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в «Обзор рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 2 квартал 2019 г. – [2.1] величина данной скидки для аренды производственно-складских помещений составляет от 5,2% до 19,3%. Для расчетов принимаем среднее значение скидки в размере -12,35%.

Результаты внесения корректировок по 1-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.7.

Таблица 13.7

| Элементы сравнения | Объекты сравнения | | | | |
|---|----------------------------|---|---|---|---|
| | Объекты оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
| Единицы сравнения | | | | | |
| Общая площадь, м ² | 1009,40 | 218 | 300 | 500 | 800 |
| Ставка аренды, руб./м ² /мес. | | 150 | 133 | 150 | 100 |
| поправки 1-й группы элементов сравнения | | | | | |
| Единица сравнения, руб./м ² /мес. | - | 150 | 133 | 150 | 100 |
| У торговывание | цена продажи | комиссионная продажа (цена предложения) |
| Корректировка, % | - | -12,35% | -12,35% | -12,35% | -12,35% |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Передаваемые имущественные права | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) | право пользования (аренда) |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Условия рынка (дата сделки/предложения) | ноябрь 2019 | май 2019 | ноябрь 2019 | ноябрь 2019 | ноябрь 2019 |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Условия финансирования | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, качество отделки, этаж расположения, доступность для автотранспорта, наличие/отсутствие ж/д путей, наличие отопления, площадь объекта недвижимости.

Корректировка на местоположение. Местоположение является одним из значимых факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости. Внесение корректировки не требуется, так как месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов аналогичное (промышленные зоны САО г. Омска).

Корректировка на «Качество отделки» учитывает зависимость стоимости от качества отделки помещений. Корректировка определена в соответствии с Таблицей 10.25.

Величина корректировки для соответствующего объекта определялась путем умножения полученной величины затрат на отделку на величину общего коэффициента капитализации.

Величина общего коэффициента капитализации для производственно-складских помещений расположенных в Советском АО г. Омска, рассчитанных на основе средних значений стоимости и арендной ставки составляет 0,21 (см. таблицу 10.21).

По результатам визуального осмотра был определен уровень качества отделочных работ объектов оценки и объектов-аналогов. Соответственно определены средние величины затрат, соответствующие уровню отделочных работ с учетом корректирующего коэффициента ориентировочно учитывающего состояние отделки. [2.1].

Уровень качества отделочных работ объекта оценки: 621 м² - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м² - без отделки (требуется отделка).

Расчетные затраты на отделку составляют: $1250*0,6*621/(621+388,4)+0,00 = 461,4$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объектов-аналогов № 1,3,4,5: удовлетворительная отделка (эконом), состояние ниже среднего.

Расчетные затраты на отделку составляют: $1250*0,4 = 500$ рублей за 1 кв.м.

Корректировка для объектов аналогов составит:

$(461,4 - 500)*0,21/12 = -0,68$ рублей/м²/мес.

Корректировка на «Этаж расположения» учитывает зависимость стоимости от расположения помещения на различных этажах здания. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.26.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объектов оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.28.

Корректировка на «Доступность для автотранспорта» учитывает зависимость стоимости от удаленности объекта от основных автомобильных магистралей города. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.30.

Корректировка на «Наличие/отсутствие ж/д путей» учитывает наличие/отсутствие, а также расстояние до ж/д ветки, которую возможно использовать. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.32.

Корректировка на «Наличие/отсутствие отопления помещений» учитывает наличие/отсутствие, отопления в помещениях. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.33.

Таблица 13.8

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог №2 | Объект аналог №3 | Объект аналог №4 |
|---|---|--|--|--|---|
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Местоположение | г. Омск, ул. Красноярский тракт, 101 | г. Омск, ул. 1 Заводская, 25/4 | г. Омск, ул. 1 Заводская, 27а | г. Омск, ул. 1 Заводская | г. Омск, ул. Заводская |
| Корректировка | - | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес. | - | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Техническое состояние здания | Не вполне удовлетворительное состояние | Не вполне удовлетворительное состояние | Не вполне удовлетворительное состояние | Не вполне удовлетворительное состояние | Не вполне удовлетворительное состояние |
| Физический износ, % | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | | 131 | 117 | 131 | 88 |
| Качество внутренней отделки | 621 м ² - удовлетворительная отделка (стандарт), среднее состояние; 388,4 м ² - без отделки (требуется отделка) | Удовлетворительная отделка (стандарт), состояние ниже среднего** |
| Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м ² | 461,40 | 500,00 | 500,00 | 500,00 | 500,00 |
| Корректировка, руб./м ² /мес. | - | -0,68 | -0,68 | -0,68 | -0,68 |
| Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес. | - | 130 | 116 | 130 | 87 |
| Этаж расположения | 1,2 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Корректировка | - | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 0,94 |
| Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес. | - | 122 | 109 | 122 | 82 |
| Наличие/отсутствие отопления | 621 м ² – отопление имеется; 388,4 м ² – отопление отсутствует | Имеется | Имеется | Имеется | Отсутствует |
| Корректировка | - | 0,87 | 0,87 | 0,87 | 1,30 |
| Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес. | - | 106 | 95 | 106 | 107 |
| Транспортная доступность (автомобильная) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта |
| Корректировка | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес. | - | 106 | 95 | 106 | 107 |
| Наличие/отсутствие железнодорожных подъездных путей | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта |
| Корректировка | - | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,922 |
| Скорректированная величина, руб./м ² /мес. | - | 106 | 95 | 106 | 99 |
| Площадь м ² | 1009,40 | 218 | 300 | 500 | 800 |
| Корректировка, % | | -15,93 | -15,93 | -15,93 | -10,49 |
| Скорректированная ставка аренды, | | 89 | 80 | 89 | 89 |

| | | | | | |
|---|----|--------|--------|--------|--------|
| руб./м ² /мес. | | | | | |
| Абсолютная валовая корректировка, % | - | 40,59% | 40,10% | 40,59% | 61,39% |
| весовой коэффициент | - | 0,272 | 0,276 | 0,272 | 0,180 |
| Рыночная ставка аренды, руб./м ² /мес. | 86 | | | | |

Примечание:

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше величина абсолютной валовой корректировки, тем меньше сходство аналога с объектами оценки и как следствие меньший весовой коэффициент. Чем меньше величина абсолютной валовой корректировки – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчет присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где

d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

k_i – количество корректировок, проведенных для i -го аналога.

Для повышения надежности полученных в таблице 13.10. значений проверим гипотезу о нормальности распределения [1.8].

Проверка гипотезы нормальности распределения.

Проверка гипотезы нормальности распределения для выборок малого объема основана на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения, размаха варьирования, показателей асимметрии и эксцесса.

Проверка по коэффициенту вариации

Расчет коэффициента вариации выполняется по формуле $V = \frac{S_n}{\bar{x}}$,

где S_n – стандартное отклонение, руб.

\bar{x} - среднее значение, руб.

Если данный показатель не превышает 0,333, или 33,3%, вариация признака считается слабой, а если больше 0,333 - сильной. В случае сильной вариации изучаемая статистическая совокупность считается неоднородной, а средняя величина – нетипичной, поэтому ее нельзя использовать как обобщающий показатель этой совокупности.

Подставив значения выборки (аналоги № 1-4) в вышеприведенную формулу получим:

$$V = \frac{5}{87} \times 100\% = 5\%$$

Выборка (аналоги № 1-4) однородна. Гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕЙ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

В соответствии с пунктом VII в. ФСО 7 ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Ставка капитализации была определена в соответствии с данными сборника «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков». 2 квартал 2019 года.

Величина общего коэффициента капитализации для производственно-складских помещений расположенных в Советском АО г. Омска, рассчитанных на основе средних значений стоимости и арендной ставки составляет 0,21 (см. таблицу 10.21).

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием общей ставки капитализации производится по формуле:

$$PV = I / R,$$

где:

PV – текущая стоимость недвижимости, руб.

I – годовой доход от эксплуатации объекта оценки, руб.

R – общая ставка капитализации.

Таблица 13.9

| Наименование объекта оценки | Площадь, м ² | Величина арендной ставки, руб./м ² /мес. | Кол-во месяцев в году | Годовой доход от эксплуатации объекта оценки, руб. | Общая ставка капитализации | Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. |
|--|-------------------------|---|-----------------------|--|----------------------------|---|
| Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 | 1009,4 | 86 | 12 | 1041701 | 0,21 | 4960480 |

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Три традиционных подхода, рассмотренные при расчете рыночной стоимости объекта оценки, дали следующие результаты:

Таблица 14.1

| Наименование объекта оценки | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|--|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 | Не применялся | 5152987 | 4960480 |

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:

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

РС — рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

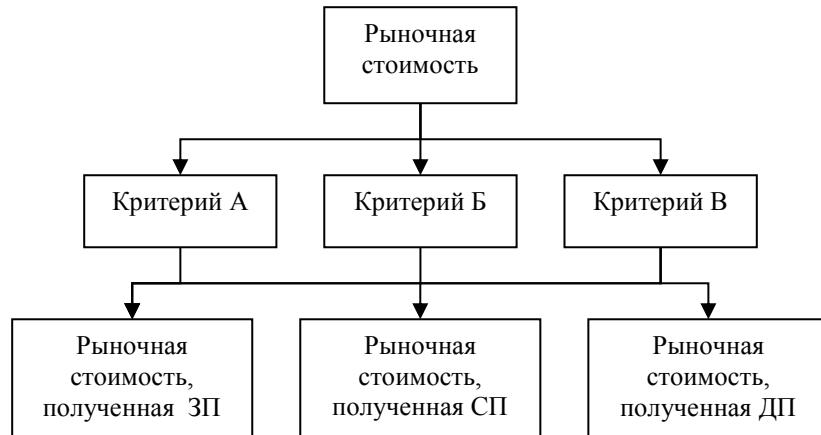
ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

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

Весовые коэффициенты для согласования результатов каждого из использованных подходов к оценке определены методом анализа иерархий.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. Парные сравнения позволяют последовательно выявить важность критерииев и подкритериев. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети:



Где, верхний уровень — цель — определение рыночной стоимости;
промежуточный уровень — критерии согласования:

А — способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка;

Б — надежность исходных данных для расчетов (тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ);

В — точность результатов, полученных разными подходами.

Нижний уровень — набор альтернатив — результаты, полученные различными подходами оценки.

ЗП — затратный подход;

СП — сравнительный подход;

ДП — доходный подход.

Следующим этапом является построение расчетной модели значимости критерииев. Ситуация моделируется при помощи двухмерной обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a_{(i, j)}$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 5, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 — ни один из критерииев не имеет преимуществ перед другим критерием;

2 — имеются недостаточно веские доводы по превосходству одного критерия над другим;

3 — логически доказуемо существенное превосходство одного критерия над другим;

4 — один критерий более убедителен по отношению к другому;

5 — один из критерииев безоговорочно предпочтителен перед другим;

1,5; 2,5; 3,5; 4,5 — промежуточные значения.

Далее производится распределение критерииев по подходам с использованием матриц размерностью соответствующей количеству обоснованно примененных подходов к оценке.

Последним этапом выявляются удельные веса для каждого подхода. В этих целях строится матрица размерностью «количество использованных подходов Х количество примененных критериев»

Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий приведен в таблице 14.2.

Таблица 14.2

| Степень важности критериев | | | | | |
|---|-------|-------|-------|----------------------|------------------|
| Критерий | A | B | C | | |
| Значение | 5 | 5 | 4 | | |
| Относительная степень важности критериев | | | | | |
| Критерии | A | B | C | Вес | Степень важности |
| A | 1 | 1 | 1,25 | 1,077 | 0,357 |
| B | 1 | 1 | 1,25 | 1,077 | 0,357 |
| C | 0,8 | 0,8 | 1 | 0,862 | 0,286 |
| Сумма | | | | 3,016 | 1,000 |
| Степень соответствия подхода критерию А | | | | | |
| Подход | СП | ДП | | | |
| Значение | 5 | 4 | | | |
| Относительная степень соответствия подхода критерию А | | | | | |
| Подход | СП | ДП | Вес | Степень соответствия | |
| СП | 1 | 1,25 | 1,118 | 0,556 | |
| ДП | 0,8 | 1 | 0,894 | 0,444 | |
| Сумма | | | 2,012 | 1,000 | |
| Степень соответствия подхода критерию В | | | | | |
| Подход | СП | ДП | | | |
| Значение | 5 | 3 | | | |
| Относительная степень соответствия подхода критерию В | | | | | |
| Подход | СП | ДП | Вес | Степень соответствия | |
| СП | 1 | 1,67 | 1,292 | 0,625 | |
| ДП | 0,6 | 1 | 0,775 | 0,375 | |
| Сумма | | | 2,067 | 1,000 | |
| Степень соответствия подхода критерию С | | | | | |
| Подход | СП | ДП | Вес | Степень соответствия | |
| Значение | 5 | 4 | | | |
| Относительная степень соответствия подхода критерию С | | | | | |
| Подход | СП | ДП | Вес | Степень соответствия | |
| СП | 1 | 1,25 | 1,118 | 0,556 | |
| ДП | 0,8 | 1 | 0,894 | 0,444 | |
| Сумма | | | 2,012 | 1,000 | |
| Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода | | | | | |
| Степень \ Критерий | A | B | C | Весовой коэффициент | |
| Степень соответствия СП | 0,556 | 0,625 | 0,556 | 0,581 | |
| Степень соответствия ДП | 0,444 | 0,375 | 0,444 | 0,419 | |
| Степень важности критериев | 0,357 | 0,357 | 0,286 | 1,000 | |

Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весового коэффициента и заключение о рыночной стоимости приведены в таблице 14.3.

Таблица 14.3

| Наименование объекта оценки | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Согласованное значение величины рыночной стоимости, руб. |
|--|----------------------------|-----------------------|--|
| Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 | 5152987 | 4960480 | 5072327 |
| Весовой коэффициент | 0,581 | 0,419 | |

Округленно принимаем рыночную стоимость равной (округленно):

Таблица 14.4

| Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Мойка, назначение: нежилое, общая площадь 1 009,4 м ² , инвентаризационный номер 6663512, условный номер 55-55-01/167/2006-170, литер Б, этажность 2, адрес (местонахождение): г. Омск, Красноярский тракт, д. 101, расположенная на земельном участке категория земель: земли населённых пунктов – мойки легковых автомобилей, площадью 6 666 м ² , адрес (местоположение): установлено относительно 2-х этажного здания мойки, имеющего почтовый адрес – Омская область. г. Омск, Советский административный округ, Красноярский тракт, дом 101, кадастровый номер 55:36:050204:3115 | 5072000 |

15. 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



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

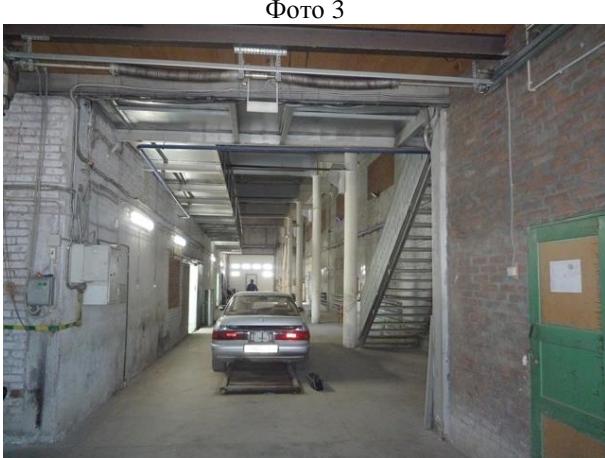


Фото 5



Фото 6

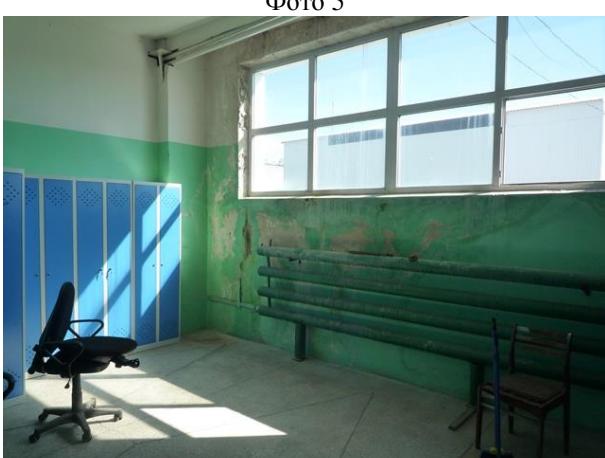


Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15



Фото 16



Фото 17



Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21

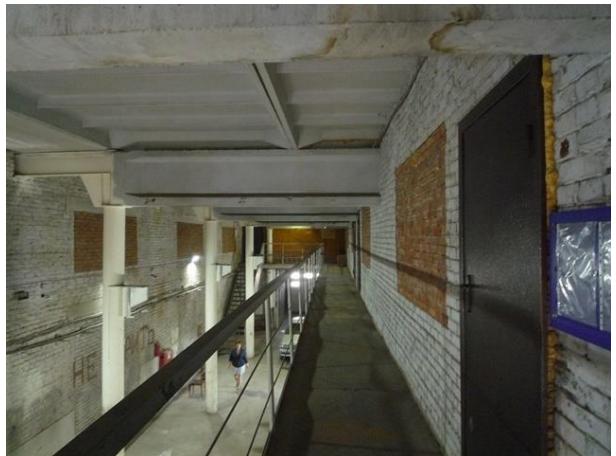


Фото 22



Фото 23



Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|
| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 21 октября 2019г. | | | |
| Кадастровый номер: | 55:36:000000:19337 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 55:36:050204 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 19.06.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 6663512; Условный номер 55-55/001-01/167/2006-170 | | |
| Адрес (местоположение): | Омская область, г. Омск, гракт. Красноярский, д. 101 | | |
| Площадь, м ² : | 1009.4 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Нежилое помещение | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2, в том числе подземных 0 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1977 | | |
| Год завершения строительства: | 1977 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 644098,14 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости: | 55:36:050204:3115 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 55:36:000000:76373, 55:36:000000:76374 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Костякова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Стройтехника", ИНН: 5501088862 | | |



| | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | Государственный регистратор | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------|

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

| Здание | | вид объекта недвижимости | |
|--|---|--------------------------|-------------------------|
| Лист №1 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 21 октября 2019г. | | | |
| Кадастровый номер: | 55:36:000000:19337 | | |
| 1 Правообладатель (правообладатели): | 1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Стройтехника", ИНН: 5501088862, ОГРН: 1055501082108 | | |
| 2 Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 Собственность 55:36:000000:19337-55/092/2019-20 21.10.2019 07:08:35 | | |
| 3 Документы-основания | 3.1 Определение, № А46-10087/2017, Выдан 21.02.2019 Арбитражный суд Омской области Определение об исправлении опечатки, № А46-10087/2017, Выдан 01.04.2019 Арбитражный суд Омской области | | |
| 4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | | |
| 5 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |



| | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | Государственный регистратор | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------|

Колодкина Н.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание | | | |
|---|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 21 октября 2019г. | | | |
| Кадастровый номер: | 55:36:000000:19337 | | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| <p>55:36:050204:3:15/1</p> | | | |
| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности | подпись | иониалы, фамилия Кодолкина Н.А. | |
| | М.П. | | |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 21 октября 2019г. | | | |
| Кадастровый номер: | 55:36:050204:3115 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 55:36:050204 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 01.09.2011 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер 55:00-371504 | | |
| Адрес (местоположение): | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Ориентир 2-этажное здание мояки. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г Омск, Советский АО, тракт Красноярский, д 101. | | |
| Площадь, м ² : | 6666 +/- 29 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 2212778.7 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 55:36:000000:19337 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | мойки легковых автомобилей | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: мойки легковых автомобилей. | | |
| Получатель выписки: | Костикова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Стройтехника", ИНН: 5501088862 | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|------------------|
| полное наименование должности | подпись | иониалы, фамилия |
| Государственный регистратор | | Кодолкина Н.А. |
| | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Лист №1 Раздел 2 | | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
|---|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| 21 октября 2019г. Кадастровый номер: | | 55:36:050204:3115 | | |

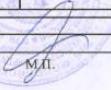
| | | | |
|---|---|---------------------|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Общество с ограниченной ответственностью "Стройтехника", ИНН: 550108862, ОГРН: 1055501082108 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 55:36:050204:3115-55/092/2019-15 21.10.2019 07:08:35 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Определение, № А46-10087/2017, Выдан 21.02.2019 Арбитражный суд Омской области Определение об исправлении опечатки, № А46-10087/2017, Выдан 01.04.2019 Арбитражный суд Омской области |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |



| | | |
|--|---------|---|
| полное наименование должности <u>Государственный регистратор</u> | подпись | инициалы, фамилия <u>Колодкина Н.А.</u> |
| | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Лист №1 Раздел 3 | | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
|---|--|---------------------------|---|-------------------------|
| 21 октября 2019г. Кадастровый номер: | | 55:36:050204:3115 | | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | | |
| Масштаб 1:900 Условные обозначения: | | | | |
| полное наименование должности <u>Государственный регистратор</u> | | подпись | инициалы, фамилия <u>Колодкина Н.А.</u> | |
|  | | | | |

Объявление №160154 - пр. Богомолов ответил раскрыть БИБОСС: Страница не найдена 2830 м² проспект мира — Объявление №195112 - пр.

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 通四方速递: 跨国... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогноз... Сервис Отслежива...

MLSН Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи

0 0 0 0 0 0

Создать объявление Войти

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Советский / р-н маг. Весна / Склады/производства / Объявление №195112

Склад/Производство, 2830 м² пр-кт. Мира, 69

22 000 000 ₽ 7 774 ₽ за м²

Объявление находится в архиве. Контакты продавца скрыты

Параметры

| | | | |
|--------------|-----|------------------------|-----|
| Этаж | 1/1 | Отдельностоящее здание | нет |
| Первая линия | нет | Отдельный вход | да |

Описание

Прямая продажа от собственника. Проспект Мира. Производственно-Складской корпус площадью 2830 кв.м. Состоит из 2-х помещений 2000 кв.м. и 800 кв.м. Высоты 9,0 м. Помещение построено из панелей с кирпичными перегородками с железобетонными перекрытиями, пластиковые окна, в цехах бетонный пол, крыша из профнастила, центральное отопление, электроэнергия, центральный водопровод, центральная канализация, отдельный вход, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Земельный участок огорожен бетонным забором. В настоящее время используется как деревообрабатывающее производство, возможно использовать под склад или другое производство. Хорошая транспортная доступность.

Вы – выбираете недвижимость.
Мы – создаем настроение

Создано 11.11.2019

Объявление №195112

Просмотров 509, за сегодня 0
Добавлено в избранное 2
Добавлено 13.05.2019
Обновлено 11.11.2019

Объявление №19532 - пр. Богомолов ответил раскрыть Как изменилась... Яндекс Панорама 360 Инфраструктура

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 通四方速递: 跨国... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогноз... Сервис Отслежива...

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Советский / Склады/производства / Объявление №19532

Склад/Производство, 300 м² ул. Заводская 1-я

3 700 000 ₽ 12 333 ₽ за м²

НСБ недвижимость Агентство недвижимости НСБ-НЕДВИЖИМОСТЬ +7 (381) 222-88-86 Написать

Параметры

| | | | |
|--------------|-----|------------------------|----|
| Этаж | 2/0 | Отдельностоящее здание | да |
| Первая линия | нет | Отдельный вход | да |

Описание

Промышленное здание 300 к.м. Расположенное на земельном участке площадью 8 соток (в собственности), в районе Автомобильного рынка, в Советском районе. Подведен газ, центральная канализация. Вода, электроэнергия. Отдельный подъезд. Разрешенное использование земли: Для размещения промышленных объектов. Полное сопровождение сделки, безопасные расчеты, финансовая и юридическая безопасность. Компания НСБ-недвижимость 18 лет на рынке. Предлагаем выкуп Вашего объекта недвижимости за один сутки. Ипотека с выгодой до 200 000 руб от банков партнёров. Заем под материнский капитал, низкая стоимость. Обмен на Ваш объект недвижимости. Срочная продажа вашего объекта. Каждая сделка застрахована на 5 млн рублей. Мы работаем под девизом: надежно, стабильно, бережно!

Вы – выбираете недвижимость.
Мы – создаем настроение

Создано 14.11.2019

Объявление №19532

Просмотров 1412, за сегодня 1
Добавлено в избранное 10
Добавлено 18.05.2019
Обновлено 14.11.2019

Объявление №160154 - продажа склада

Богомолов ответил раскрыто

omsk.mlsn.ru/pokupka-kommerscheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-zavodskaya-1-ya-23b-id160154/

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 速四方速递：跨国... GdeToEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогноз... Сервис Отслежива...

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Советский / пос. Ермак / Склады/производства / Объявление № 160154

Склад/Производство, 1700 м² 8 800 000 ₽ 5 176 ₽ за м²

ул. Заводская 1-я, 23Б

Виктор Дмитриевич +7 (906) 992-92-60 Написать

Параметры

Этаж 1/0 Отдельностоящее здание нет
Первая линия нет Отдельный вход да

Описание

Нежилое помещение для ведения бизнеса под сто, рядом авторынок. Для различных видов производства.

2ГИС Яндекс Панорама 360 Инфраструктура

ВСЕ БУДЕТ ХОРОШО

ВКЛЮЧИТЬ НАСТРОЕНИЕ

Объявление №160154

Просмотров 3236, за сегодня 1
Добавлено в избранные 4
Добавлено 15.01.2018
Обновлено 05.11.2019

RU 17:29 14/11/19

Купите помещение Я +7 913 655-79-7 Курс доллара: ₽ 79048225252 Недвижимость...

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 速四方速递：跨国... GdeToEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогноз... Сервис Отслежива...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Комерческая Ипотека Самолет Добавить объявление

Недвижимость в Омске > Комерческая > Продажа помещений под производство в Омске > Советский > проспект Губкина

1 июл, 10:01 160 просмотров, 1 за сегодня

Производство, 958,1 м² 6 900 000 ₽ 7 202 ₽ за м²

Омская область, Омск, Советский, просп. Губкина, 2Ак1 На карте Следить за изменением цены Включены НДС

ID 20117961 +7 913 655-79-79

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

7 фото

958,1 м² 1 из 1 6,5 м Выс. потолков Свободно Помещение

Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Продается производственное помещение. Общая площадь помещения 1000 м² (два производственных цеха), площадь участка 40 соток, заглубленный склад площадью 154 кв. м. Электричество выделено 160 кВт (можно брать больше). Все в собственности/оформлено, не в залоге.

Состояние отличное, подъездные пути хорошие, находится на территории завода бывшей мин. ваты. По цеху есть разводка для отопления, на сегодняшний день отопление происходит за счет пара (т.к. было производство тротуарной плитки).

Отзыв о сайте

RU 17:20 14/11/19

Богомолов ответил раскрытие x Продажа производственного п x Я 670 м², 1-я Заводская улица 29 x Купить коммерческую недвижимость x +

← → 🔍 beboss.ru/kn/omsk/2998448

Яндекс Импортировано и... Документ Google Яндекс.Переводчик 递四方速递：跨国... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прогноз... Сервис Отслеживания...

БИБОСС

Поиск

Сообщество

Коммерческая недвижимость

Франшизы

Готовый бизнес

Товары для бизнеса

Инвестиции

Бизнес-идеи

Бизнес-планы

Открыть франшизу по аренде рабочего персонала
Вложения от 378 000 ₽
Получить презентацию >>

Франшиза ТОП-100 Бибосс
За руку доведен до 200 000 руб./мес личного дохода, даже если это твой первый бизнес

Офисы в аренду maris-spb.ru

От собственника
Офисы в бизнес-центрах всех районов Санкт-Петербурга от 150 до 100 000 м².
Посмотреть объекты >>

Реклама здесь

Коммерческая недвижимость в Омске → Продажа производственных площадей →

+ Объявление

ПОДАРОК Обновлено 14.06.2019, 7:53, ID: 2998448

Добавить в избранное Скачать в PDF Пожаловаться

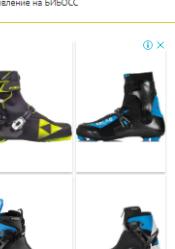
Продажа производственного помещения, 670 м², 1-я Заводская улица 29

Площадь: 670 м²
Цена продажи: 6 500 000 руб.
Цена: 9 702 руб./м²

1-я Заводская улица, 29, Омск, Россия



Контактные данные
+79994538775
Покупайста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС



Бизнес на грузиках от 378000р
Доход 2 789 000 млн. ₽. Инвестиции от 378 000 ₽.
Антитриммерный бизнес. Оплата 11 лет.

Снять производство на улице 3 x +

omsk.etagi.com/commerce/2874652/

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 速四方速递：跨国... GdetoeDet.RU - Отс... Погода.Ru - прогн... Сервис Отслежива...

ЭТАЖИ Омск +7 (381) 243-24-50 Звоните нам с 9:00 до 20:00

РUB Войти

Каталог квартир Новостройки Дома, дачи, участки Аренда Комерческая Гаражи Ипотека ПИК Вакансии Журнал Этажи Бонус Ещё

Главная > Комерческая > Аренда коммерческой недвижимости > Производство > ДК Малунцева (Нефтяники) > Заводская 1-я > Объект 2874652 < Предыдущий

51

Посмотреть 4 фотографии

Об этом предложении все знает:

ГУКОВА
Ольга Сергеевна

Связаться со мной!
+7 962 058-59-35

Или оставьте Ваш номер, и я Вам перезвоню

Ваш телефон

ЖДУ ЗВОНИКА

Производство, 500 м²

ДК Малунцева (Нефтяники), ул. Заводская 1-я Посмотреть на карте

Стоимость услуг бесплатно

Код объекта 2874652

75 000 руб./мес.

Цена за м² 150 руб.

RU 18:17 14/11/19

Богомолов ответил раскрыть БИБОСС: Страница не найдена Я 300 м², 1-я Заводская улица Склад в аренду — район С Помещение теплый склад...

40 000 ₽

Склад, 300 м²

1я Заводская 27 А, Советский, Омск, Омская область

В избранное Получать похожие объявления

Открыть другие объекты в аренду: 2
Было за 3 месяца: 2

+79139739371

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79139739371

Склад, 300 м²

Сдан складское помещение! подходит под хранение сельхоз-фруктов, сухих продуктов или товаров или под производство! Регулируемая температура от 0 до +20! Нефтяники в районе авторской Возможность выгула в зимнее время есть ленточные погрузчики! В наличии два входа один грузовой под выгул/затяжка для грузовиков для погрузки! В наличие винтовые ворота для погрузки через турбинный подъёмник! Вход в склад со стороны производственной территории! Продажа под производство-заказчики по сдачам! Есть небольшое помещение под офис! Склад находится на охраняемой территории! Пультовая охрана-сторож! Хороший подъезд, возможность круглогодичного доступа!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

NISSAN TERRANO ТВОЯ СИЛА, ТВОИ ДОРОГИ! ПОЛНЫЙ ПРИВОД от 970 000 руб.! БОНУС - КОМПЛЕКТ ЗИМНИХ ШИН! УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

RU 18:04 14/11/19

Богомолов ответил раскрытию × Аренда производственного по... +

← → ⌂ beboss.ru/kn/omsk/2960012

Яндекс Импортировано и... Переводчик Google Яндекс.Переводчик 通四方速递：跨國... GdetoEdet.RU - Отс... Погода.Ru - прог... Сервис Отслежива...

БИБОСС

Поиск

Сообщество
Коммерческая недвижимость
Франшизы
Готовый бизнес
Товары для бизнеса
Инвестиции
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

Открой франшизу по аренде рабочего персонала
Вложения от 378 000 ₽
Получить презентацию >>

Франшиза ТОП-100 Бибосс
За руку доведем до 200 000 руб./мес личного дохода, даже если это твой первый бизнес

Офисы в аренду
maris-spb.ru

От собственника
Офисы в бизнес-центрах всех районов Санкт-Петербурга от 150 до 100 000 м².
Посмотреть объекты >>>
Реклама здесь

АРЕНДА Обновлено 27.05.2019, 3:47, ID: 2960012

Аренда производственного помещения, 218 м², 1-я Заводская улица 25/4

Площадь: 218 м²
Цена аренды: 32 700 руб./мес
Цена: 150 руб./м²/мес

1-я Заводская улица, 25/4, Омск, Россия



Яндекс

Контактные данные
+7 (903) 92X-XX-XX
Показать телефон

Объекте
Район Советский

Описание объекта

Сдается производственно-складское помещение площадью 218 кв.м., помещение полностью готово и ждет своего арендатора, на всю площадь установлены светодиодные светильники, учет э/э на индивидуальном счётчике, помещение теплое, подключено к центральному водоснабжению, есть водопроведение, залины топ-полы (натяжной пол с полимерным покрытием), установлены новые ворота – ролеты, территория охраняется круглосуточно. Возможное использование: складское хранение, хранение грузовых автомобилей (высота ворот 4,20), СТО, любое производство и другое. Использование электроэнергии и воды по индивидуальным счётчикам. Аренда долгосрочная с возможностью регистрации договора аренды в Росреестре. Очень удобное местоположение вблизи советского авторынка. Все дороги к территории асфальтированы. Большая авто-парковка, развитая транспортная инфраструктура.

CRETA ROCK' EDITION
2.0 MPI
(149,6 л.с.)

RU 18:00 14/11/19



Выпуск № 1

Итоги 2017 года
(по состоянию на 2017 год)



«УТВЕРЖДАЮ»



Совет экспертов
рынка недвижимости



ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Омского
регионального отделения
Российского общества оценщиков

О. А. Амелин



Президент
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»

П. Н. Кручинин



**Рекомендации для профессиональных участников
Омского регионального рынка недвижимости
по оценке земельных участков
ТERRITORIALLY-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ зонирование
города Омска**

Г. ОМСК

Таблица 2.1.6.

| Объект оценки | Аналог | | |
|--|---------------|---|--|
| | Собственность | Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет) | Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет) |
| Собственность | 1 | 1,190 | 1,339 |
| Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет) | 0,840 | 1 | 1,124 |
| Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет) | 0,747 | 0,889 | 1 |

Таблица 2.1.7.

| Объект оценки | Аналог | | |
|--|---------------|---|--|
| | Собственность | Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет) | Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет) |
| Собственность | 1 | 1,186 | 1,321 |
| Долгосрочная аренда (договор заключен на срок более 10 лет) | 0,843 | 1 | 1,114 |
| Краткосрочная аренда (договор заключен на срок менее 10 лет) | 0,757 | 0,898 | 1 |



Уважаемые коллеги и партнеры!



Приветствую Вас от лица Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков».

Партнерство с 2002 года осуществляет активную работу по развитию оценочной деятельности в регионе и содействию специалистам, работающим в этой сфере. В настоящее время коллегия объединяет 20 ведущих оценочных организаций Омской области. Приоритетными направлениями деятельности НП «ОКО» является быстрое и профессиональное решение вопросов, возникающих при оценке недвижимости, оборудования, транспортных средств, интеллектуальной собственности, бизнеса. Организации, входящие в состав Омской коллегии оценщиков, безусловно следуют принятым правилам и стандартам осуществления оценочной деятельности и нормам профессиональной этики.

Одним из важнейших направлений деятельности в сфере оценки является определение кадастровой стоимости земли. Президент РФ Владимир Владимирович Путин обозначил свое мнение по данной деятельности и заявил: «Этот процесс, действительно, должен привести к большей справедливости, но не к перегибам в другую сторону. Это касается и предпринимательского сообщества, это касается и граждан, потому что граждан этот вопрос волнует». Соответственно, и наше с Вами оценочное сообщество должно принимать в этом процессе самое непосредственное участие, соблюдая принципы достоверности и ответственности.

Представляем Вашему вниманию ежеквартальный сборник «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска» за 2 квартал 2019 г.

Основной целью данного сборника является решение вопросов обеспеченности информации, необходимой для расчетов рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории нашего региона.

! Данный сборник включает в себя два тома:

- Том первый - «Обзор рынка коммерческой недвижимости города Омска», эксклюзивно выполненный НП «ОКО» и «Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимости коммерческой недвижимости в г. Омске и Омской области»;
- Том второй - «Обзор рынка жилой недвижимости города Омска», эксклюзивно выполненный НП «ОКО» и «Сборник корректировок, применяемых при расчете рыночной и ликвидационной стоимости жилой недвижимости в г. Омске и Омской области».

В настоящем Сборнике при анализе рынка жилой и коммерческой недвижимости использована база данных специализированного сайта МЛСН. По консолидированному мнению, специалистов, на сегодняшний день данный Интернет-ресурс располагает наиболее

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

полным перечнем предлагаемых на рынке объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также максимально качественной и структурированной информацией. Использование полноформатной базы данных недвижимости основано на заключенном между НП «ОКО» и ООО «МЛСН» эксклюзивном Соглашении о сотрудничестве и информационном обмене.

Основной задачей при составлении обзоров рынка является изучение характеристик, предложенных к продаже и аренде объектов в основных сегментах рынка: жилой, офисной и торговой недвижимости, производственно-складских объектов, земельных участков, с последующим анализом имеющихся данных. В исследовании подвергаются анализу здания и помещения, а также земельные участки, находящиеся на территории Омска, и земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся на территории Омской области, предлагающиеся к продаже (аренде) с открытой ценой.

В профессиональном сообществе оценщиков есть понимание того, что нужно учитывать особенности регионального рынка недвижимости. А именно то, что рынок недвижимости, в первую очередь коммерческой, на сегодняшний день в Омском регионе продолжает оставаться в значительной степени закрытым, что ведёт к невозможности установления некоторых закономерностей только на основании анализа имеющихся предложений. Объективность экспертной оценки достигается только при использовании коллективной оценки, отражающей мнение большой группы профессиональных специалистов, работающих на рынке недвижимости, чему и призван способствовать настоящий аналитический сборник.

На основании профессиональных знаний и личного опыта членов НП «ОКО» была проведена работа по выявлению наиболее актуальных рыночных корректировок, требуемых для оценки объектов недвижимости. По каждой из них были собраны мнения экспертов и выполнена их статистическая обработка. В итоге были подготовлены корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости в городе Омске и Омской области.

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

§ 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 2-го квартала 2019 года цена предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 2 313 – 33 021 руб./кв.м. Диапазон цен предложения в секторе продаж производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период подвергся корреляции в сторону сужения. По минимальной границе произошло повышение (+ 16,4%), а по максимальному уровню наоборот было зафиксировано обратный процесс существенного снижения показателя (- 27,4%). Самым дешевым по цене за кв.м объектом производственно-складского назначения являлось отдельно стоящее здание, расположенное на ул. Нефтезаводской общей площадью 15 910 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 36 806 000 рублей. Самым дорогим по цене за кв.м объектом являлось здание предприятия, расположенного по ул. Мельничная общей площадью 4 543 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 150 000 000 рублей.

По итогам рассматриваемого периода при значительном сужении диапазона цен предложения данный показатель сократился с 23-х кратной до 14-ти кратной разници. 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 2-го квартала 2019 года в противовес вектору прошлого квартала средние цены предложения и средневзвешенные цены обозначились в выражено отрицательном тренде – средняя цена снизилась на 28,9%, а показатель средневзвешенной цены на 11,1%. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода номинально средние цены предложения производственно-складской недвижимости составили 10 628 руб./кв.м (достигнув рекордно низкого значения за период 2018-2019 г.г.), а средневзвешенные – 8 830 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 |
|-------|--|---|--|--|
| Q2/18 | 1 541 (-34,4%) | 51 282 (+26,24%) | 12 614 (+8,76%) | 9 607 (+0,14%) |
| Q3/18 | 1 931 (+26,16%) | 43 875 (-14,44%) | 10 666 (-15,45%) | 8 617 (-10,31%) |
| 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%) |

Средние цены предложения на производственно-складские объекты (руб./кв.м)



Во 2-ом квартале 2019 года в секторе продаж было зафиксировано 187 производственно-складских объектов, что на 20,7% выше показателя предыдущего периода. При этом, относительно аналогичного квартала 2018 года, количественный объем рынка увеличился очень незначительно на 1,1%.

Параметры суммарной площади объектов во втором квартале 2019 года также обозначились ростом на 12,8%, по номиналу составив рекордное за период 2018-2019 г.г. значение в 338 187 кв.м. В целом по сравнению с началом 2018 года суммарная площадь экспонируемых объектов изменилась в сторону увеличения (+ 7,0%).

В течение второго квартала 2019 года показатель средней площади экспонируемых производственно-складских помещений продолжил отрицательный тренд предыдущего (- 6,4%), составив номинально 1 799 кв.м.

| | Количество экспонируемых объектов, N, в шт. | Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м | Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м |
|-------|---|---|---|
| Q2/18 | 185 (-2,12%) | 315 894 (+5,00%) | 1 708 (+7,26%) |
| Q3/18 | 152 (-17,84%) | 270 126 (-14,49%) | 1 766 (+3,40%) |
| 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%) |

По итогам 2-го квартала 2019 года лидерство по сосредоточению производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, сохранилось за Центральным АО (35% всего рынка в количественном и 38% в физическом выражении). При этом, доля данного округа за первый квартал рассматриваемого года увеличилась, в частности, по суммарному метражу на 4%. Выраженный аутсайдер по объему рынка в данном секторе Ленинский АО в рассматриваемый период заметно нарастил свои показатели до 14% количественного и 15% физического объема рынка.



Наибольшие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период были зафиксированы в Советском АО (11 375 руб./кв.м) и Кировском АО (11 147 руб./кв.м). Абсолютный минимум цен предложения был отмечен по объекту, расположенному в Центральном АО (2 290 руб./кв.м), а максимальная цена (33 021 руб./кв.м) была зафиксирована на территории Кировского административного округа.

Таблица № 11. Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2019

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Число объектов, в шт. | 43 | 22 | 19 | 50 | 53 |
| Доля от общего числа объектов, | 28% | 14% | 13% | 33% | 35% |
| Минимальная цена, руб./кв.м | 3 274 | 3 274 | 4 065 | 2 371 | 2 290 |
| Средняя цена, руб./кв.м | 11 147 | 7 623 | 10 521 | 11 375 | 10 789 |
| Максимальная цена, руб./кв.м | 33 021 | 19 048 | 27 000 | 31 314 | 23 719 |
| Суммарный метраж, в кв.м | 68 207 | 40 451 | 51 994 | 75 840 | 101 696 |
| Доля от суммарного метража | 25% | 15% | 19% | 28% | 38% |
| Средняя площадь, в кв.м | 1 586 | 1 839 | 2 737 | 1 517 | 1 919 |

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

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО | | | | | |
|-------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|----|--------|----|---------|
| Q2/18 | 43 | 87 235 | 16 | 21 373 | 23 | 43 977 | 41 | 51 739 | 62 | 111 570 |
| Q3/18 | 39 | 65 797 | 10 | 15 552 | 14 | 28 516 | 38 | 58 422 | 51 | 101 839 |
| 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 |

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

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 12 546 (+13,43%) | 9 053 (-16,93%) | 13 205 (+0,96%) | 12 746 (+19,62%) | 13 274 (+10,36%) |
| Q3/18 | 11 992 (-4,41%) | 6 165 (-31,90%) | 12 159 (-7,92%) | 9 668 (-24,15%) | 10 867 (-18,13%) |
| 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%) |

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

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Q2/18 | 2 029 | 1 336 | 1 912 | 1 262 | 1 800 |
| Q3/18 | 1 687 | 1 555 | 2 037 | 1 537 | 1 997 |
| 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

В течение 2-го квартала 2019 года в контексте тренда снижения предыдущих периодов удельная доля объектов сегмента производственно-складской недвижимости, относящихся к категории площадей «до 500 кв.м» снизилась до 40% рынка. Крупные производственно-складские площади «более 5 000 кв.м» по итогам рассматриваемого периода составляют всего 7% от общегородского количества публичных оферт.

По итогам 2 квартала 2019 года обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м – чем больше площадь объекта, тем ниже цена за кв.м традиционно сохранилась только по крайним категориям. Между крайними значениями средних цен в зависимости от площади объектов разница снизилась – от 7 320 руб./кв.м по максимальным площадям до 12 034 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 всего 10%.

Во 2-ом квартале 2019 года все без исключения категории сегмента продемонстрировали нисходящий тренд. Снижение средних цен предложения составил от символических 1,7% в категории «более 5 000 кв.м» до рекордного снижения на 41,3% в категории площадей «до 500 кв.м».

Абсолютный минимум зафиксирован в формате площадей «более 5 000 кв.м» (1 541 руб./кв.м), а максимум цены обозначился в категории площадей «до 500 кв.м» (27 105 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, Q2 – 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. | 74 | 28 | 71 | 14 |
| Доля от общего числа объектов | 40% | 15% | 38% | 7% |
| Минимальная цена, руб./кв.м | 2 667 | 3 302 | 2 290 | 1 541 |
| Средняя цена, руб./кв.м | 12 034 | 9 392 | 10 303 | 7 320 |
| Максимальная цена, руб./кв.м | 27 105 | 20 714 | 33 021 | 16 163 |

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 |
|-------|-------------|----------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 83 | 36 | 52 | 15 |
| Q3/18 | 62 | 30 | 46 | 14 |
| Q4/18 | 55 | 28 | 46 | 16 |
| Q1/19 | 67 | 20 | 52 | 16 |
| Q2/19 | 74 | 28 | 71 | 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 |
|-------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 15 926 (+19,01%) | 8 647 (-3,25%) | 11 366 (+8,58%) | 8 356 (-0,43%) |
| Q3/18 | 13 044 (-2,53%) | 9 023 (+0,95%) | 9 431 (-9,91%) | 7 710 (-8,13%) |
| 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%) |

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 2-го квартала 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 183 руб./кв.м/месяц, средневзвешенная – 136 руб./кв.м/месяц. По сравнению с предыдущим кварталом прошлого года средняя ставка аренды перешла в положительный тренд (+ 4,0%), а средневзвешенная напротив снизилась на соопоставимую величину (- 4,0%). В целом, применительно к средней арендной ставке, на фоне в целом отрицательной статистики рынка аренды по другим сегментам коммерческой недвижимости, ситуацию в секторе производственно-складской недвижимости города Омска следует признать относительно позитивной.

В течение 2-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 на 12,5%, составив по итогам рассматриваемого периода в номинальном выражении 450 руб./кв.м/месяц.

| | 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 |
|-------|--|---|--|---|
| Q2/18 | 40 (0,00%) | 429 (+5,56%) | 164 (+5,21%) | 144 (+10,51%) |
| Q3/18 | 40 (0,00%) | 406 (-5,37%) | 166 (+0,96%) | 126 (-12,46%) |
| 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%) |

Согласно данным общегородской базы объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, во 2-ом квартале 2019 года было выставлено 289 производственно-складских объектов суммарной площадью 216 572 кв.м. Необходимо отметить, что в рассматриваемый период произошел очередной очень заметный рост этого сегмента рынка как по количественному параметру – на 37,6%, так и по суммарной площади объектов – на 25,4%.

Во 2-ом квартале 2019 года показатель средней площади экспонируемых объектов обозначился снижающейся динамикой (- 8,9%), что в номинальном выражении составило 749 кв.м, но при этом, заметно больше (на 17,8%), чем в аналогичном квартале 2018 года.

| | Количество экспонируемых объектов, N, в шт. | Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м | Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м |
|-------|---|---|---|
| Q2/18 | 188 (+6,82%) | 119 548 (+8,70%) | 636 (+1,74%) |
| Q3/18 | 206 (+9,57%) | 143 467 (+20,01%) | 696 (+9,45%) |
| 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%) |

По итогам 2-го квартала 2019 года абсолютным лидером по территориальной концентрации производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, продолжает оставаться Центральный АО – 44% от общегородского числа предложений. В данном секторе коммерческой недвижимости обращает на себя внимание традиционно малая «роль» (всего 5%

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

количественного и 4% физического объема предложений) территории Ленинского АО. 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.

Явное лидерство по уровню средних арендных ставок продолжает принадлежать Ленинскому АО – 204 руб./кв.м/месяц. Остальные административные округа находятся в достаточно близких и сопоставимых значениях. Самые низкие арендные ставки на производственно-складскую недвижимость были зафиксированы на территории Кировского АО – «всего» 155 руб./кв.м/месяц.

Средняя площадь экспонируемых объектов в территориальном аспекте очень существенно отличается. Диапазон показателя средней площади предлагаемых к аренде объектов варьируется от 548 кв.м на территории Советского АО до 1 199 кв.м в Кировском АО (коэффициент различия вырос с 1,7 раза до 2,2 раза). По сравнению с аналогичным кварталом 2018 года обращает на себя внимание очень существенный рост показателей средней площади объектов в Октябрьском АО (с 461 до 825 кв.м) на фоне резкого снижения данного показателя в Ленинском АО (953 кв.м и 651 кв.м соответственно).

Во 2-ом квартале 2019 года в противовес предыдущему периоду наблюдалась отрицательная динамика средних арендных ставок в трех из пяти округов. Положительной динамикой были отмечены Советский и Центральный административные округа (16,3% и 9,9% соответственно). Наиболее выраженное снижение ставок произошло на территории Ленинского АО (- 14,7%).

Таблица № 13. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов, по округам, Q2 – 2019

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|--------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Число объектов, в шт. | 47 | 14 | 52 | 50 | 126 |
| Доля от общего числа объектов | 16% | 5% | 18% | 17% | 44% |
| Минимальная ставка, руб./кв.м | 50 | 80 | 50 | 94 | 40 |
| Средняя ставка, руб./кв.м | 155 | 204 | 179 | 195 | 187 |
| Максимальная ставка, руб./кв.м | 401 | 300 | 400 | 400 | 450 |
| Суммарный метраж, в кв.м | 56 331 | 9 120 | 42 905 | 27 421 | 80 794 |
| Доля от суммарного метража | 26% | 4% | 20% | 13% | 37% |
| Средняя площадь, в кв.м | 1 199 | 651 | 825 | 548 | 641 |

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

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------|-----|--------|-----|-------|-----|
| Q2/18 | 36 | 34 568 | 6 | 5 717 | 34 |
| Q3/18 | 32 | 36 689 | 16 | 7 373 | 41 |
| Q4/18 | 40 | 41 732 | 6 | 3 020 | 39 |
| Q1/19 | 45 | 47 496 | 4 | 3 490 | 43 |
| Q2/19 | 47 | 56 331 | 14 | 9 120 | 52 |

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 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 149 (-3,65%) | 140 (-3,57%) | 139 (-2,00%) | 159 (-3,42%) | 185 (+16,44%) |
| Q3/18 | 161 (+7,83%) | 194 (+38,96%) | 140 (+0,61%) | 167 (+4,93%) | 174 (-5,94%) |
| 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%) |

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

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ЦАО |
|-------|-------|-----|-----|-----|-----|
| Q2/18 | 960 | 953 | 461 | 602 | 554 |
| Q3/18 | 1 147 | 461 | 639 | 668 | 607 |
| Q4/18 | 1 043 | 503 | 663 | 437 | 550 |
| Q1/19 | 1 055 | 873 | 832 | 620 | 778 |
| Q2/19 | 1 199 | 651 | 825 | 548 | 641 |

Во 2-ом квартале 2019 года в секторе аренды производственно-складских помещений выражено доминирование объекты самой малой категории «до 500 кв.м», при этом их удельная доля по сравнению с предыдущим периодом повысилась с 60% до 64% от общего числа предложений. В рассматриваемый период в секторе аренды присутствовала обратно пропорциональная зависимость между площадью объекта и ценой предложения 1 кв.м. По мере увеличения средних площадей арендная ставка определялась нисходящей последовательностью: 204, 161, 126 и 97 руб./кв.м/месяц. «Разрыв» между средними арендными ставками по самым мелким площадям «до 500 кв.м» и по самым крупным «более 5 000 кв.м» объектам превысил двух кратное соотношение.

Во 2-ом квартале 2019 года средние арендные ставки снизились в двух из четырех категорий площадей: «1 001 - 5 000 кв.м» (- 15,1%) и «более 5 000 кв.м» (- 7,1%). А динамика роста ставок составила от 4,8% по объектам площадью «до 500 кв.м» до 4,8% по площадям «от 501 до 1 000 кв.м». Сравнительно с аналогичным кварталом прошлого года максимально положительную динамику продемонстрировали наиболее мелкие площади «до 500 кв.м», увеличение составило 21,4%.

Таблица № 14. Распределение и средние арендные ставки производственно-складских объектов в зависимости от их площади, Q2 - 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. | 185 | 58 | 40 | 6 |
| Доля от общего числа объектов | 64% | 20% | 14% | 2% |
| Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц | 50 | 53 | 40 | 50 |
| Средняя ставка, руб./кв.м/месяц | 204 | 161 | 126 | 97 |
| Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц | 450 | 300 | 288 | 220 |

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 |
|-------|-------------|----------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 126 | 34 | 24 | 4 |
| Q3/18 | 129 | 44 | 28 | 5 |
| Q4/18 | 117 | 33 | 22 | 4 |
| Q1/19 | 127 | 45 | 33 | 5 |
| Q2/19 | 185 | 58 | 40 | 6 |

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 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 168 (+3,55%) | 155 (+5,52%) | 163 (+14,95%) | 133 (+18,30%) |
| Q3/18 | 181 (+7,82%) | 148 (-4,30%) | 138 (-15,70%) | 84 (-36,60%) |
| 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%) |

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



! 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 неиспользованности, 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 капитальныхложений. 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 | |
|-------|--|--|--|
| Q2/14 | 12 903 (-0,42%) | 148 (-1,60%) | |
| Q3/14 | 13 352 (+3,48%) | 141 (-4,42%) | |
| 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 (+2,67%) | |
| Q4/17 | 12 596 (-15,81%) | 163 (+0,61%) | |

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

| | | | | |
|-------|--------|-----------|-----|-----------|
| 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%) |

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



§ 6. ВРМ И КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду по итогам 2-го квартала 2019 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах от 5,5 до 7,2. Таким образом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года годя нижняя граница диапазона средних сроков окупаемости значительно снизилась (на 0,9 года), что является выраженным позитивным знаком для сегмента коммерческой недвижимости. Максимальный показатель по сравнению с аналогичным кварталом 2018 года также снизился на 0,4 года, что, соответственно, является позитивным для рынка показателем. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода произошло «расширение» диапазона показателей (с 1,2 до 1,7 года), учитываемых при оценке рентабельности инвестиций.

Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q2 – 2019

| Тип объекта по назначению | Средняя цена продажи, руб./кв.м | Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц | ВРМ, лет | Коэффициент капитализации |
|---------------------------|---------------------------------|--|----------|---------------------------|
| Торговые объекты | 46 077 | 701 | 5,48 | 0,18 |
| Офисные объекты | 40 357 | 467 | 7,20 | 0,14 |
| Производственно-складские | 10 628 | 183 | 4,85 | 0,21 |

По итогам 2-го квартала 2019 года в сравнении с аналогичным кварталом прошлого года по всем без исключения сегментам коммерческой недвижимости была зафиксирована позитивная динамика изменений средних показателей ВРМ и КК (в контексте территориального расположения объектов и их площади). В частности, срок окупаемости относительно 1-го квартала 2018 года офисной недвижимости снизился с 7,6 до 7,2 лет, по производственно-складским площадям с 6,4 до 4,9 лет. Следовательно, по офисным объектам и производственно-складским коэффициент капитализации увеличился (с 0,13 до 0,14 и с 0,16 до 0,21 соответственно). Торговая недвижимость продемонстрировала аналогичный тренд с сокращением сроков окупаемости с 6,5 до 5,5 лет, и улучшением коэффициента окупаемости с 0,15 до 0,18.

Таблица № 20.1. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта

| | ВРМ / КК, офисная недвижимость, Offices | ВРМ / КК, торговая недвижимость, Retail | ВРМ / КК, производственно-складская недвижимость, W&I |
|-------|---|---|---|
| Q2/14 | 9,23 / 0,10 | 6,45 / 0,14 | 7,27 / 0,12 |
| Q3/14 | 9,10 / 0,10 | 6,29 / 0,15 | 7,87 / 0,11 |
| Q4/14 | 8,96 / 0,10 | 6,36 / 0,14 | 7,97 / 0,11 |
| Q1/15 | 8,9 / 0,10 | 6,39 / 0,14 | 7,59 / 0,12 |
| Q2/15 | 8,82 / 0,10 | 6,38 / 0,14 | 7,36 / 0,12 |
| Q3/15 | 8,82 / 0,10 | 6,58 / 0,14 | 7,7 / 0,12 |
| Q4/15 | 7,95 / 0,13 | 6,37 / 0,16 | 5,56 / 0,18 |
| Q1/16 | 8,60 / 0,12 | 6,50 / 0,15 | 6,17 / 0,16 |

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

| | | | |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| Q2/16 | 8,48 / 0,12 | 7,28 / 0,14 | 5,42 / 0,18 |
| Q3/16 | 8,71 / 0,11 | 6,72 / 0,15 | 5,62 / 0,18 |
| Q4/16 | 8,24 / 0,12 | 6,20 / 0,16 | 6,09 / 0,16 |
| Q1/17 | 8,32 / 0,12 | 6,32 / 0,16 | 7,09 / 0,14 |
| Q2/17 | 7,86 / 0,13 | 5,79 / 0,17 | 7,14 / 0,14 |
| Q3/17 | 7,68 / 0,13 | 6,59 / 0,15 | 7,68 / 0,13 |
| Q4/17 | 7,71 / 0,13 | 6,05 / 0,17 | 6,43 / 0,16 |
| Q1/18 | 7,64 / 0,13 | 6,40 / 0,16 | 6,05 / 0,17 |
| Q2/18 | 7,57 / 0,13 | 6,45 / 0,15 | 6,40 / 0,16 |
| Q3/18 | 7,54 / 0,13 | 6,14 / 0,16 | 5,36 / 0,19 |
| Q4/18 | 7,18 / 0,14 | 5,65 / 0,18 | 5,20 / 0,19 |
| Q1/19 | 7,12 / 0,14 | 6,37 / 0,16 | 7,10 / 0,14 |
| Q2/19 | 7,20 / 0,14 | 5,48 / 0,18 | 4,85 / 0,21 |

Таблица № 21. Величина ВРМ / КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q2 – 2019

| | КАО | ЛАО | ОАО | САО | ПАО |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Торговые объекты | | | | | |
| На основе мин. значений | 4,90 / 0,20 | 4,49 / 0,22 | 6,81 / 0,15 | 5,06 / 0,20 | 6,26 / 0,16 |
| На основе средних значений | 4,21 / 0,21 | 7,45 / 0,13 | 5,72 / 0,17 | 5,15 / 0,19 | 5,46 / 0,18 |
| На основе макс. значений | 4,08 / 0,24 | 6,39 / 0,16 | 4,51 / 0,22 | 3,66 / 0,27 | 4,87 / 0,21 |
| Офисные объекты | | | | | |
| На основе мин. значений | 5,77 / 0,17 | 6,94 / 0,14 | 4,67 / 0,21 | 5,02 / 0,20 | 6,67 / 0,13 |
| На основе средних значений | 6,85 / 0,15 | 7,01 / 0,14 | 7,76 / 0,13 | 6,38 / 0,16 | 7,36 / 0,14 |
| На основе макс. значений | 7,34 / 0,14 | 8,70 / 0,11 | 5,61 / 0,18 | 7,03 / 0,14 | 7,65 / 0,13 |
| Производственно-складские объекты | | | | | |
| На основе мин. значений | 5,46 / 0,18 | 3,41 / 0,29 | 6,78 / 0,15 | 2,09 / 0,48 | 4,77 / 0,21 |
| На основе средних значений | 6,00 / 0,17 | 3,1 / 0,32 | 4,89 / 0,20 | 4,86 / 0,21 | 4,81 / 0,21 |
| На основе макс. значений | 6,86 / 0,15 | 5,29 / 0,19 | 5,63 / 0,18 | 6,52 / 0,15 | 4,39 / 0,23 |

Таблица № 22. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q2 – 2019

| Офисные | до 100 кв.м | 101-250 кв.м | 251-500 кв.м | более 500 кв.м |
|----------------------------------|-------------|---------------|----------------|-----------------|
| Мин. цена продажи, руб./кв.м | 10 556 | 9 896 | 9 503 | 10 000 |
| Мин. арендная ставка, руб./кв.м | 114 | 137 | 147 | 150 |
| ВРМ, лет | 7,70 | 6,03 | 5,39 | 5,56 |
| Коэффициент капитализации | 0,13 | 0,17 | 0,19 | 0,18 |
| Макс. цена продажи, руб./кв.м | 112 000 | 95 489 | 96 667 | 54 545 |
| Макс. арендная ставка, руб./кв.м | 1 220 | 1 100 | 1 016 | 1 000 |
| ВРМ, лет | 7,65 | 7,23 | 7,93 | 4,55 |
| Коэффициент капитализации | 0,13 | 0,14 | 0,13 | 0,22 |
| Производственно-складские | до 500 кв.м | 501-1000 кв.м | 1001-5000 кв.м | более 5000 кв.м |
| Мин. цена продажи, руб./кв.м | 3 863 | 2 777 | 1 525 | 1 541 |

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



| | | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| Мин. арендная ставка, руб./кв.м | 50 | 53 | 40 | 50 |
| BPM, лет | 6,44 | 4,40 | 3,18 | 2,57 |
| Коэффициент капитализации | 0,16 | 0,23 | 0,31 | 0,39 |
| Макс. цена продажи, руб./кв.м | 45 455 | 25 017 | 42 553 | 20 721 |
| Макс. арендная ставка, руб./кв.м | 450 | 300 | 288 | 220 |
| BPM, лет | 8,42 | 6,95 | 12,32 | 7,85 |
| Коэффициент капитализации | 0,12 | 0,14 | 0,08 | 0,13 |
| Торговые | до 100 кв.м | 101-250 кв.м | 251-500 кв.м | более 500 кв.м |
| Мин. цена продажи, руб./кв.м | 11 765 | 13 408 | 17 568 | 19 000 |
| Мин. арендная ставка, руб./кв.м | 179 | 223 | 182 | 290 |
| BPM, лет | 5,49 | 5,01 | 8,05 | 4,31 |
| Коэффициент капитализации | 0,18 | 0,20 | 0,12 | 0,23 |
| Макс. цена продажи, руб./кв.м | 129 676 | 128 667 | 75 696 | 107 843 |
| Макс. арендная ставка, руб./кв.м | 2 500 | 2 500 | 1 553 | 1 000 |
| BPM, лет | 4,32 | 4,29 | 4,06 | 8,99 |
| Коэффициент капитализации | 0,23 | 0,23 | 0,25 | 0,11 |

Таблица № 22.1. BPM и Коэффициент капитализации (сегмент офисной недвижимости)

| | до 100 кв.м | 101-250 кв.м | 251-500 кв.м | более 500 кв.м |
|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| Q2/18 | 8,32 / 0,12 | 6,26 / 0,16 | 7,78 / 0,13 | 6,91 / 0,14 |
| Q3/18 | 8,25 / 0,12 | 6,29 / 0,16 | 8,86 / 0,11 | 6,77 / 0,15 |
| Q4/18 | 7,77 / 0,13 | 6,31 / 0,16 | 8,11 / 0,12 | 6,69 / 0,15 |
| Q1/19 | 7,64 / 0,13 | 6,79 / 0,15 | 6,47 / 0,15 | 6,16 / 0,16 |
| Q2/19 | 7,48 / 0,13 | 7,26 / 0,14 | 7,29 / 0,14 | 6,31 / 0,16 |

Таблица № 22.2. BPM и Коэффициент капитализации (сегмент производственно-складской недвижимости)

| | до 500 кв.м | 501-1 000 кв.м | 1 001-5 000 кв.м | более 5 000 кв.м |
|-------|-------------|----------------|------------------|------------------|
| Q2/18 | 7,91 / 0,13 | 4,65 / 0,22 | 5,80 / 0,17 | 5,26 / 0,19 |
| Q3/18 | 6,01 / 0,17 | 5,07 / 0,20 | 5,71 / 0,18 | 7,65 / 0,13 |
| Q4/18 | 5,97 / 0,17 | 4,78 / 0,21 | 6,78 / 0,15 | 6,22 / 0,16 |
| Q1/19 | 8,85 / 0,11 | 5,48 / 0,18 | 6,74 / 0,15 | 5,97 / 0,17 |
| Q2/19 | 4,91 / 0,20 | 4,85 / 0,21 | 6,82 / 0,15 | 6,31 / 0,16 |

Таблица № 22.3. BPM и Коэффициент капитализации (сегмент торговой недвижимости)

| | до 100 кв.м | 101-250 кв.м | 251-500 кв.м | более 500 кв.м |
|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| Q2/18 | 6,29 / 0,16 | 6,05 / 0,17 | 7,36 / 0,14 | 8,58 / 0,12 |
| Q3/18 | 6,05 / 0,17 | 6,01 / 0,17 | 7,04 / 0,14 | 7,94 / 0,13 |
| Q4/18 | 5,79 / 0,17 | 5,47 / 0,18 | 5,95 / 0,17 | 5,07 / 0,20 |
| Q1/19 | 6,80 / 0,15 | 5,76 / 0,17 | 6,27 / 0,16 | 7,64 / 0,13 |
| Q2/19 | 5,69 / 0,18 | 5,74 / 0,17 | 5,64 / 0,18 | 5,35 / 0,19 |

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

! 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 нежилой 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 (ВРИ 1) | 5,0 | 10,5 | 7,75 |
| Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2) | 2,0 | 7,2 | 4,6 |
| Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5,7) | 4,1 | 9,8 | 6,95 |
| Земельные участки под постройку гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8) | 4,3 | 12,0 | 8,15 |
| Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13) | 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 чисел. Решение о данном попуске округления приято Комитетом по эксперто-аналитической деятельности Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» от 6 февраля 2019 года и размещено на официальном Интернет-ресурсе НП «ОКО» (www.oko55.ru).

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



Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

| Тип объекта | Скидка от цены предложения до цены сделки, % | | | |
|-------------------------------------|--|----------------|---------------|----------------|
| | Продажа | | Аренда | |
| | Мин. значение | Макс. значение | Мин. значение | Макс. значение |
| Офисные помещения | 2,9 | 15,9 | 2,2 | 10,2 |
| Торговые помещения | 2,7 | 16,0 | 1,5 | 10,2 |
| Производственно-складские помещения | 6,6 | 22,1 | 5,2 | 19,3 |

На основании интервалов были рассчитаны средние значения скидок от цены предложения до цены сделки для рынка нежилой недвижимости в г. Омск, данные приведены в таблице:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)

| Тип объекта | Скидка от цены предложения до цены сделки, % | | | |
|-------------------------------------|--|--|--------|--|
| | Продажа | | Аренда | |
| Офисные помещения | 9,4 | | 6,2 | |
| Торговые помещения | 9,35 | | 5,85 | |
| Производственно-складские помещения | 14,35 | | 12,25 | |

Скидка на цену предложения для земельных участков, %

| Тип объекта | Величина удороживания, % | | |
|---|--------------------------|-------|------------------|
| | min | max | среднее значение |
| Земельные участки под жилую многоэтажную застройку (ВРИ 1) | 5,0% | 15,7% | 10,35% |
| Земельные участки под жилую индивидуальную застройку (ВРИ 2) | 3,9% | 12,1% | 8,0% |
| Земельные участки под коммерческую офисно-торговую застройку (ВРИ 5,7) | 5,7% | 18,8% | 12,25% |
| Земельные участки под постройкой гостиниц и домов отдыха (ВРИ 6,8) | 5,8% | 20,2% | 13,0% |
| Земельные участки под коммерческую производственно-складскую застройку (ВРИ 3,9,13) | 9,9% | 25,6% | 17,75% |

Корректировка на качество отделки

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднедиапазонные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год.

Также были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Сибирский центр ценообразования в строительстве, промышленности и энергетике». Развёрнутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Приложении.

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

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений

| Описание качества отделочных работ | Интервал расчетных затрат на отделку | Средние расчетные затраты на отделку |
|---|--|--------------------------------------|
| Без отделки (требуется отделка) | 0,0 тыс. руб./кв.м | 0,0 тыс. руб./кв.м |
| Удовлетворительная отделка (эконом) | 1,9 тыс. руб./кв.м – 4,1 тыс. руб./кв.м | 3,0 тыс. руб./кв.м |
| Хорошая отделка (стандарт) | 4,1 тыс. руб./кв.м – 7,1 тыс. руб./кв.м | 5,6 тыс. руб./кв.м |
| Улучшенная отделка (с элементами дизайна) | 7,3 тыс. руб./кв.м – 11,3 тыс. руб./кв.м | 9,3 тыс. руб./кв.м |
| Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы) | от 11,0 тыс. руб./кв.м | от 11,0 тыс. руб./кв.м |

Расчетные затраты на отделочные работы для различного уровня качества для производственно-складских помещений

| Описание качества отделочных работ | Интервал расчетных затрат на отделку | Средние расчетные затраты на отделку |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Без отделки (требуется отделка) | 0,0 тыс. руб./кв.м | 0,0 тыс. руб./кв. |
| Удовлетворительная отделка (стандарт) | 0,5 тыс. руб./кв.м – 2,0 тыс. руб./кв.м | 1,25 тыс. руб./кв. |
| Хорошая отделка (улучшенная) | 2,0 тыс. руб./кв.м – 4,1 тыс. руб./кв.м | 3,05 тыс. руб./кв. |
| Специализированные отделочные работы | от 4,2 тыс. руб./кв.м | |

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X+Y. Более глубокое изучение влияния данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о непрямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5, а для производственно-складской недвижимости в интервале от 1 до 0,2.

Для облегчения выбора и обоснования необходимого интервала затрат на отделку рабочей группой экспертов были рассмотрены факторы, влияющие на величину корректировки на состояние отделки. При этом были описаны факторы, положительно влияющие на стоимость отделочных работ (повышающие), и факторы, отрицательно влияющие на стоимость отделочных работ (понижающие).

Факторы, повышающие стоимость отделки:

- Наличие элементов отделки из категории отделки лучшего качества;
- Незначительный срок, прошедший после проведения ремонта;
- Материалы и качество работ удовлетворяют наилучшим параметрам качества для соответствующей категории;

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



- Отсутствие дефектов отделки.
- Факторы, понижающие стоимость отделки:
- Наличие элементов отделки из категории отделки худшего качества;
 - Значительный срок, прошедший после проведения ремонта;
 - Материалы и качество работ характеризуются низкими качественными показателями для соответствующей категории;
 - Наличие дефектов отделки.

ООО "Центр интеллектуальных технологий"



Корректировка на этаж

На основании анализа рыночных данных о стоимости офисных помещений в Омске, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений, расположенных на различных этажах. Полученные данные приведены в следующей таблице.

Корректировки на этаж для офисных помещений*

| Объекты аналоги Объекты оценки | Цоколь | Первый этаж | Второй этаж | Третий этаж | Четвертый этаж | Пятый этаж | Шестой этаж и выше |
|-----------------------------------|--------|-------------|-------------|-------------|----------------|------------|--------------------|
| Цоколь | 1,00 | 0,83 | 0,97 | 1,02 | 1,06 | 1,09 | 1,12 |
| Первый этаж | 1,20 | 1,00 | 1,14 | 1,19 | 1,23 | 1,26 | 1,29 |
| Второй этаж | 1,03 | 0,88 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 | 1,15 |
| Третий этаж | 0,98 | 0,84 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 |
| Четвертый этаж | 0,94 | 0,81 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 |
| Пятый этаж | 0,92 | 0,79 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 |
| Шестой этаж и выше | 0,89 | 0,78 | 0,87 | 0,92 | 0,94 | 0,97 | 1,00 |

* Диапазон коэффициента корректировки для подвала к стоимости офисных помещений первого этажа здания составляет 0,72-0,74, среднее значение - 0,73

Корректировки на этаж для торговых и производственно-складских помещений были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Корректировки на этаж для торговых помещений*

| Объекты аналоги Объекты оценки | Цоколь | Первый этаж | Второй этаж | Третий этаж | Четвертый этаж | Пятый этаж и выше |
|-----------------------------------|--------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------------|
| Цоколь | 1,00 | 0,84 | 0,98 | 1,04 | 1,08 | 1,13 |
| Первый этаж | 1,19 | 1,00 | 1,14 | 1,20 | 1,24 | 1,29 |
| Второй этаж | 1,02 | 0,88 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,15 |
| Третий этаж | 0,96 | 0,83 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 |
| Четвертый этаж | 0,93 | 0,81 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,05 |
| Пятый этаж и выше | 0,88 | 0,78 | 0,87 | 0,92 | 0,95 | 1,00 |

* Диапазон коэффициента корректировки для подвала к стоимости торговых помещений первого этажа здания составляет 0,72-0,74, среднее значение - 0,73

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

| Объекты аналоги Объекты оценки | Подвал | Первый этаж | Второй этаж | Третий этаж и выше |
|-----------------------------------|--------|-------------|-------------|--------------------|
| Подвал | 1,00 | 0,90 | 1,05 | 1,16 |
| Первый этаж | 1,11 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| Второй этаж | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 1,10 |
| Третий этаж и выше | 0,86 | 0,81 | 0,91 | 1,00 |



Корректировка на обеспеченность парковочными местами

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

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал)

| Поправка на обеспеченность парковочными местами, % | Мин. значение | Макс. значение |
|--|---------------|----------------|
| Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки | - 5,0% | - 9,9% |
| Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки | 4,7% | 5,2% |
| Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки | 9,4% | 10,2% |
| <i>Неудовлетворительное качество парковки: парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;</i> | | |
| <i>Удовлетворительное качество парковки: парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;</i> | | |
| <i>Хорошее качество парковки: на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;</i> | | |
| <i>Отличное качество парковки: парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест</i> | | |

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на обеспеченность парковочными местами, данные приведены в таблице.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение)

| Поправка на обеспеченность парковочными местами, % | Среднее значение |
|--|------------------|
| Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки | -7,4% |
| Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки | 4,9% |
| Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки | 9,8% |

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

Корректировка на инженерные коммуникации

В результате изучения сегмента производственно-складских помещений были выделены две группы помещений (в зависимости от наличия отопления): отапливаемые производственно-складские помещения и неотапливаемые производственно-складские помещения, для которых были определены корректировки перехода от одной группы помещений к другой. Для определения этой корректировки были использованы данные эксперто-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКТ помещений (интервал)

| Поправка на наличие отопления, в относительных единицах | Мин. значение | Макс. значение |
|--|---------------|----------------|
| Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к ценам аналогичных отапливаемых объектов | 0,61 | 0,72 |
| Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов | 0,61 | 0,73 |

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на инженерные коммуникации для производственно-складских помещений. Данные приведены в таблице.

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКТ помещений (среднее значение)

| Поправка на наличие отопления, в относительных единицах | Среднее значение |
|---|------------------|
| Отношение цен холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к ценам аналогичных отапливаемых объектов | 0,66 |
| Отношение арендных ставок холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов | 0,67 |

Корректировка на транспортную доступность для производственно-складских помещений

В соответствии с проведенным анализом стоимости производственно-складских помещений были рассчитаны корректирующие коэффициенты для объектов недвижимости с различной обеспеченностью автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Полученные корректировки приведены в следующих таблицах.

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



Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

| Объекты оценки | Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия неудовлетворительное) | Удовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится менее чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей, качество асфальтового покрытия удовлетворительное) | Хорошая доступность объекта для автотранспорта (объект находится в непосредственной близости от оживленных автомагистралей) |
|--|---|---|---|
| Объекты аналоги | | | |
| Неудовлетворительная доступность объекта для автотранспорта (объект находится более чем в 1 км от оживленных транспортных магистралей) | 1,00 | 1,03-1,06 | 1,05-1,10 |

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

| Объекты оценки | Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | Железнодорожные подъездные пути проходят в радиусе 1 км от объекта | Железнодорожные подъездные пути проходят в непосредственной близости от объекта |
|---|---|--|---|
| Объекты аналоги | | | |
| Железнодорожные подъездные пути отсутствуют | 1,00 | 1,01-1,03 | 1,07-1,10 |

Корректировка на доступность для офисных помещений

Если оцениваемое помещение офисного назначения расположено на территории режимного объекта (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположено на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства, связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта.

В большинстве случаев наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность торговых и офисных помещений, расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

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



Поправка на расположение объекта (интервал)

| Поправка на расположение объекта, в относительных единицах | Мин. значение | Макс. значение |
|--|---------------|----------------|
| Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом | 0,52 | 0,65 |
| Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города | 0,61 | 0,73 |

На основании интервалов были рассчитаны средние значения корректировок на доступность. Данные приведены в таблице.

Поправка на расположение объекта (среднее значение)

| Поправка на расположение объекта, в относительных единицах | Среднее значение |
|--|------------------|
| Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом | 0,58 |
| Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города | 0,67 |

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



Исследования показали, что недвижимость в районном центре стоит в среднем в 1,8 раза дороже, чем в сельских населенных пунктах района (без учета районного центра).

В силу универсальности данной корректировки она может быть рекомендована к применению при оценке объектов не только коммерческой, но и жилой недвижимости, расположенных на территории Омской области (за исключением города Омска и Омского района).

Корректировка на площадь

Офисные помещения

| Площадь помещений (интервал), кв.м | до 100 | 101-250 | 251-500 | Более 501 |
|--|--------|---------|---------|-----------|
| Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м | 0% | - 9,2% | -13,1% | - 20,0% |

Торговые помещения

| Площадь помещений (интервал), кв.м | до 100 | 101-250 | 251-500 | 501-1000 | более 1001 |
|--|--------|---------|---------|----------|------------|
| Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м | 0% | - 4,7% | -8,3% | -11,4% | -14,2% |

Производственно-складские помещения

| Площадь помещений (интервал), кв.м | до 100 | 101-500 | 501-1000 | 1000-5000 | более 5001 |
|--|--------|---------|----------|-----------|------------|
| Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м | 0% | - 9,6% | -15,1% | -24,0% | - 29,7% |

Корректировки на площадь торговых и производственно-складских помещений были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Земли населенных пунктов

Цена земельных участков зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м земельных участков при увеличении площади земельных участков. Зависимость цены от площади земельных участков, расположенных в населенных пунктах Омской области и города Омска, приведена в следующей таблице.

Корректировка на разницу в площади земельных участков

| Площадь объекта аналога, кв.м | Площадь объекта оценки, кв.м | | | | | |
|--|------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | до 1 000 | от 1 000 до 5 000 | от 5 000 до 10 000 | от 10 000 до 50 000 | от 50 000 до 500 000 | свыше 500 000 |
| Размер скидки, применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка площадью до 1 000 кв.м (%) | 0% | 4%-9% среднее - 6,3% | 8%-14% среднее - 10,6% | 14%-19% среднее - 16,4% | 19%-25% среднее - 21,9% | 25%-32% среднее - 28,3% |
| Размер скидки, применяемой к объекту оценки по отношению к стоимости земельного участка до 11 000 кв.м, (корректирующий коэффициент) | 1,000 | 0,937 | 0,894 | 0,836 | 0,781 | 0,717 |

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

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
—♦—
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

М.Е. Д е м е н т' е в а

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ:
ОЦЕНКА И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ
СВОЙСТВ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ

Учебное пособие

МОСКВА – 2008

изделия (двери, окна), отделочные работы, фасад, санитарно-технические устройства.

Используя стандартизованные таблицы для определения процента износа каждой конструкции путем сравнения конкретных признаков (дефектов и повреждений), выявленных в результате обследования со значениями, приведенными в ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», определяют физический износ всего здания по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_i^k \cdot L_i,$$

где, Φ_3 – физический износ здания, %;

Φ_i^k – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

L_i – удельный вес данной конструкции в общем объеме здания или общей стоимости (отношение стоимости данной конструкции к восстановительной стоимости здания), %;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Таблица 4.1.

Оценка состояния здания в зависимости от общего износа

| Состояние здания | Износ в % |
|------------------------------|-----------|
| Хорошее | 0-10 |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 |
| Удовлетворительное | 21-30 |
| Не вполне удовлетворительное | 31-40 |
| Не удовлетворительное | 41-60 |
| Ветхое (снос) | 61-75 |
| Негодное (снос) | Более 75 |

Для более точного подсчета величины износа следует разделить объем здания на более мелкие участки – секции и этажи. Для оценки физического износа конструкции, имеющей различную степень износа на отдельных участках, применяют следующую формулу:

$$\Phi^k = \sum_{i=1}^n \Phi_i \cdot \frac{P_i}{P_k},$$

где, Φ^k – физический износ конструкции, %;

