

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

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

**ОТЧЕТ № 02/09/2021
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОМПАНИЯ «СЕВЕР»**

ОЦЕНЩИК:

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

ДАТА ОЦЕНКИ:

22.09.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

28.09.2021 г.

Омск-2021 г.

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

Исх. № 02/09/2021 от 28.09.2021 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Компания «Север»
Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 02/09/2021 от 20.09.2021 г., заключенным между нами, мы произвели осмотр и оценку рыночной стоимости объекта оценки (см. нижеприведенную таблицу).

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на 22.09.2021 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 22.09.2021 г. Объект оценки обследован 23.07.2021 г. Проверка правового положения объекта не проводилась.

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

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 22.09.2021 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.	21 330 000

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	5
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.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
9.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА	13
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	33
11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	34
11.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	34
11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	43
11.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	57
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	58

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</i>	Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Решение арбитражного суда Омской области от 19 мая 2021 года № дела А46-1495/2021. 2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 3. Инвентаризационная опись основных средств. Номер документа: 3. Дата составления: 06.09.2021 г. 4. Технический план объекта незавершенного строительства. 5. Договор аренды № Д-Ц-13-11787 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставленного для завершения строительства, без проведения торгов.
<i>Имущественные права на объект оценки:</i>	Право собственности
<i>Правообладатель имущественных прав:</i>	ООО «Компания Север» ОГРН 1025500985146 дата присвоения 27.11.2002 г. 644024, г. Омск, ул. Чкалова, 38
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</i>	Право собственности. Ограничений (обременений) прав, требующих учета не зарегистрировано.
<i>Задачи проведения оценки:</i>	Определение рыночной стоимости производится для ориентирования в ценах при совершении сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта.
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</i>	<ol style="list-style-type: none"> 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>	22.09.2021 г.
<i>Сроки проведения оценки:</i>	В течение 20 рабочих дней с даты подписания договора.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета. 2. Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными. 3. Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной. 4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (которые невозможно выявить при проведении визуального осмотра, без применения специального оборудования и инструментов), влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов и др. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

	<p>6. Оценщик может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.</p> <p>7. Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.</p>
--	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 02/09/2021 на оказание оценочных услуг от 20.09.2021 г. Оценщику 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 Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.

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

Использование Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020) обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом Ассоциация «Русское общество оценщиков».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета.
- Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными.
- Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (которые невозможно выявить при проведении визуального осмотра, без применения специального оборудования и инструментов), влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов и др. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- Оценка проводится с допущением, что объект оценки завершен строительством и введен в эксплуатацию по состоянию на дату проведения оценки
- Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.

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

<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
<i>Организационно-правовая форма:</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север»
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН:</i>	1025500985146 дата присвоения 27.11.2002 г.
<i>Местонахождение:</i>	644024, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ЧКАЛОВА, 38.
<i>Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i>	
<i>Фамилия, Имя, Отчество оценщика</i>	Воловик Дмитрий Павлович
<i>Местонахождение:</i>	Россия, 644076, г. Омск, ул. Осминина, д. 12, кв. 69
<i>Контактные данные:</i>	Телефон: +7(3812) 662040 Электронная почта: citomsk@yandex.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (сокращенно: «РОО»), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000032, дата включения в реестр «РОО»: 09.07.2007 г., регистрационный № 000070. (Место нахождения «РОО»: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, офис 5).
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Диплом о профессиональной подготовке ПП №548274 выдан 10.10.2002 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027329-1 от 03.08.2021 г. «Оценка недвижимости».
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности:</i>	Страховой полис №5809R/776/00033/21 (срок действия: с 26.07.2021 г. до 25.07.2022 г., выдан 26.07.2021 г.) страхования гражданской ответственности оценщиков, выдан ОАО «АльфаСтрахование».
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет.
<i>Независимость оценщика:</i>	Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, так же такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с Ограниченной Ответственностью.
<i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с Ограниченной Ответственностью «Центр интеллектуальных технологий».
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	ОГРН 1025501378528, дата присвоения: 29 августа 2002 г.
<i>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Россия, г. Омск-123, ул. 70 лет Октября, д. 10 к. 1 кв. 22.
<i>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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 Воловик Дмитрий Павлович 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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №02/09/2021 на оказание оценочных услуг от 20.09.2021 г.		
Общая информация об объекте оценки:	Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.		
Дата обследования (осмотра) объекта оценки:	23.07.2021 г.		
Результаты, полученные в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки методами:	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода
	Не применялся	20 687 633	21 974 388
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, (округленно), руб.:	21 330 000		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. ▪ Оценка проводится с допущением, что объект оценки завершен строительством и введен в эксплуатацию по состоянию на дату проведения оценки. ▪ 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. 		

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ рынка в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами 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. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определил стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Исполнитель применил сравнительный подход в определении стоимости. Методы затратного и доходного подходов 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 ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, как отношения величины годового дохода и 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

№	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. 1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. 1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. 1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. 1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. 1.6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29. 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. 1.8. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2003 1.9. Российское общество оценщиков. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. Строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон.
2	Экспертно-аналитические и статистические	2.1. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 2 квартал 2021 г. 2.2. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». 2.3. Информационное письмо об использовании «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020.» при оценке земельных участков в 2020 году и 1 квартале 2021 года. 2.4. Разъяснения о применении корректировки на наличие улучшений, при определении рыночной стоимости земельного участка с целью установления кадастровой стоимости в размере рыночной исх. №14/21 от 28.04.2021 г.
3	Рыночные	3.1. Интернет ресурсы: http://omsk.mls.ru , https://omsk.cian.ru ; https://omsk.domofond.ru ; https://www.avito.ru ; https://kvartelia.ru и др.
4	Информационные	4.1. Интернет ресурсы: http://maps.google.com/ ; http://www.admomsk.ru/ ; http://omsk.gks.ru/

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Решение арбитражного суда Омской области от 19 мая 2021 года № дела А46-1495/2021.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
3. Инвентаризационная опись основных средств. Номер документа: 3. Дата составления: 06.09.2021 г.
4. Технический план объекта незавершенного строительства.
5. Договор аренды № Д-Ц-13-11787 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставленного для завершения строительства, без проведения торгов.
6. Технический паспорт нежилого строения. Адрес: г. Омск, ул. Чкалова №38, корпус 1.

9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1

<i>Границы:</i>	Границы района расположения объекта соответствуют границам Центрального АО г. Омска.
<i>Окружающая застройка:</i>	Окружающая застройка представлена административными, индивидуальными жилыми зданиями и хозяйственными постройками.
<i>Природные климатические условия:</i>	Климат: умеренно-континентальный.
<i>Расчетная температура наиболее холодной пятидневки:</i>	- 37 °С
<i>Расчетная температура наиболее холодных суток:</i>	- 41 °С
<i>Снеговой район:</i>	II
<i>Ветровой район:</i>	II
<i>Продолжительность отопительного периода:</i>	220 дней
<i>Зона затопляемости:</i>	Отсутствует.
<i>Состояние окружающей среды:</i>	Удовлетворительное. Содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.
<i>Транспортная доступность объекта:</i>	Близлежащей основной городской магистралью в данном случае является ул. Маршала Жукова. В район расположения объекта оценки можно попасть по улицам Маршала Жукова, Чкалова, Учебная, Красных Зорь. Ближайшая остановка общественного транспорта (трамвай) «Казачий рынок» по ул. Маршала Жукова расположена на расстоянии ~ 400 м. Парковка индивидуального транспорта предусмотрена на прилегающей территории.
<i>Зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости:</i>	Типичным использованием окружающей недвижимости является использование в качестве административных, жилых и торговых зданий. В соответствии с Решением Омского городского Совета № 318 от 16.06.2021 г. о внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» земельный участок находится в территориальной зоне ИЗ-1/21 (зона исторической застройки) (https://admomsk.ru/c/document_library/get_file?p 1 id=125420&folderId=145627&name=DLFE-78286.pdf . Рис. 9.3.).
<i>Ландшафт:</i>	Равнинный.

ВЫВОДЫ:

<i>Положительная характеристика местоположения:</i>	Объект оценки расположен в деловом центре города, в районе с развитой инфраструктурой.
<i>Отрицательные характеристики местоположения:</i>	Высокая плотность застройки, отсутствие достаточного количества парковочных мест, удаленность от остановок общественного транспорта.

Фото района расположения объекта оценки (Google Earth)



Рис. 9.1.

Схематический план района расположения объекта оценки (2Гис)

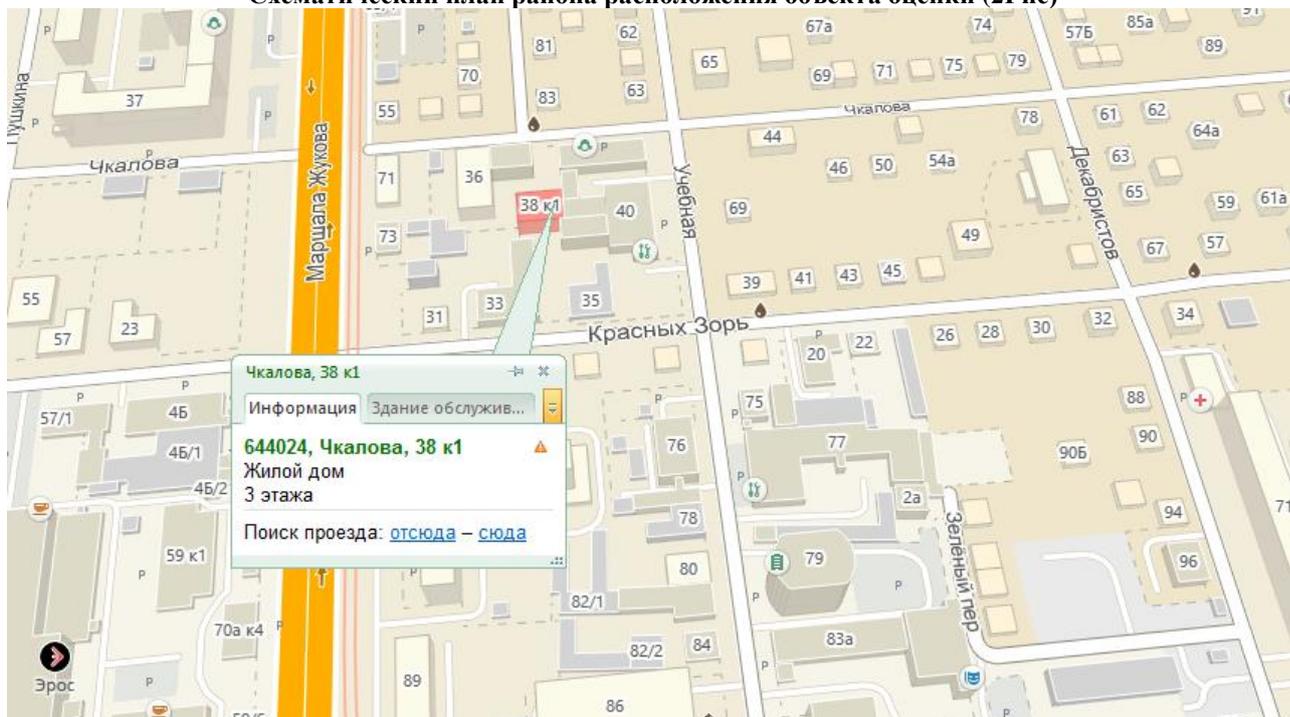


Рис. 9.2.

Карта градостроительного зонирования территорий муниципального образования г. Омска

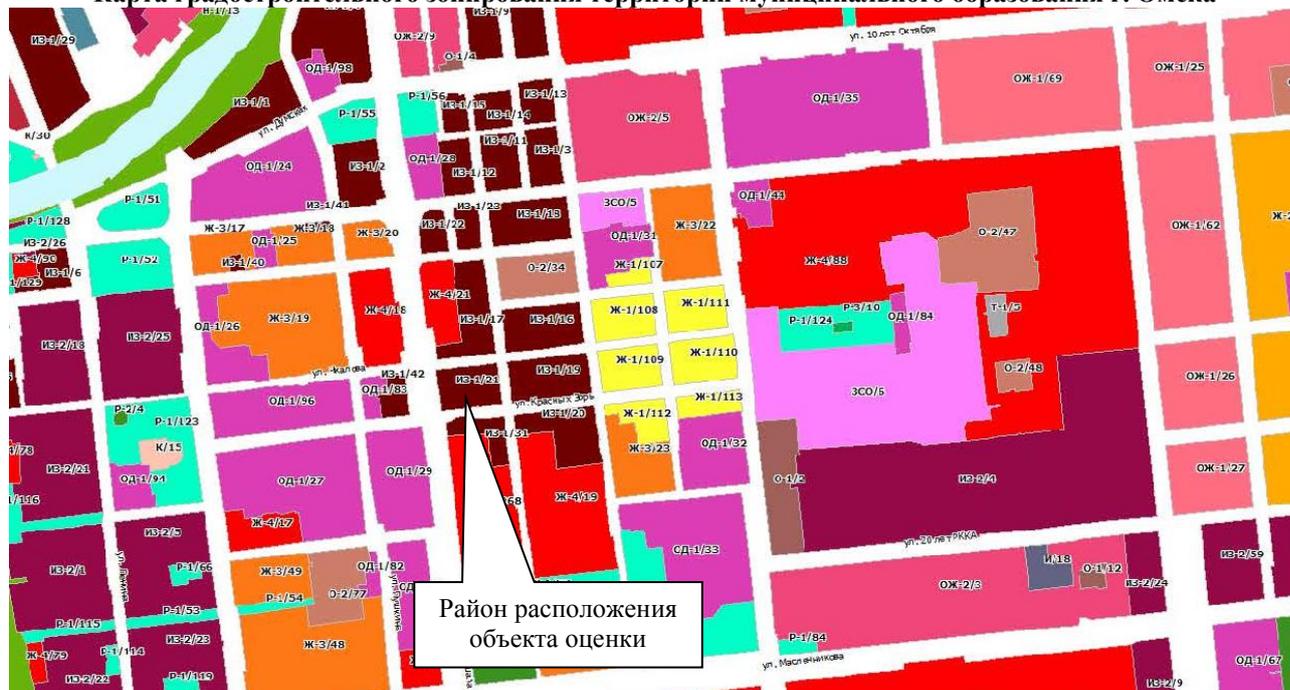


Рис. 9.3

9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - Объект незавершённого строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.

Описание основных характеристик объекта оценки приведено в соответствии с данными визуального осмотра.

Таблица 9.2

Кадастровый номер	55:36:090108:6328
Местоположение	Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корп. 1.
Общая площадь, м ² .	738,7
Количество этажей (в том числе подземных)	4(1)
Имущественные права:	Права собственности
Правообладатель имущественных прав:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север». ОГРН 1025500985146, дата присвоения 27.11.2002 г. Местонахождение: 644024, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ЧКАЛОВА, 38.
Обременения:	Не зарегистрированы
Функциональное назначение:	1,2,3 этажи: административные (офисные) помещения; подвал: вспомогательные помещения (размещение инженерных коммуникаций здания, складирование).
Текущее использование оцениваемого объекта на дату обследования:	По состоянию на дату проведения визуального осмотра, объект оценки не эксплуатируется. Ранее помещения объекта оценки использовались в качестве административных помещений (1,2 этажи). В помещениях 3-го этажа выполняются отделочные работы. Наименование объекта оценки – объект незавершенного строительства... – формальное. Фактически объект завершен строительством и эксплуатировался в качестве административного здания.
Качество отделки внутренних помещений	Подвал: чистовая отделка отсутствует. 1,2 этажи: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 этаж: чистовая отделка отсутствует.
Наличие парковки	Имеется парковка на прилегающей территории. Качество парковки: неудовлетворительное
Доступность	Объект оценки расположен в зоне исторической застройки с возможностью размещения жилой застройки средней этажности и имеет свободный доступ.
Физический износ, %	8,67% (в соответствии с расчетами. Раздела 11).
Функциональное устаревание, %	не выявлено
Внешнее (экономическое) устаревание, %	не выявлено
Балансовая стоимость	Информация не предоставлялась

Таблица 9.3

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	Фундаменты	Сборные ж/бетонные ленточные	Увлажнение
2	Стены	Кирпичные в 2,5 кирпича	Выветривание швов кирпичной кладки
	Перегородки	Кирпичные	-
3	Перекрытия	Сборные ж/бетонные плиты	Трещины в местах сопряжений
4	Кровля	Металлическая по деревянным стропилам	Трещины
5	Полы	Бетонные, кафельная плитка, линолеум	Трещины, стертость в ходовых местах
6	Оконные проемы	ПВХ	-
	Двери	Деревянные, металлические	Нарушение притвора, повреждения дверных полотен
7	Наружная отделка	отсутствует	-
	Внутренняя отделка	Подвал: отделка отсутствует. 1,2 этажи: оштукатурено, обои, керамическая плитка 3 этаж: отделка отсутствует.	загрязнение отделочных покрытий
8	Электро и санитарнотехнические работы	Центральное отопление, водопровод, электроосвещение, канализация	Капельные течи, повреждения трубопроводов. Повреждения
9	Прочие работы	Крыльца	трещины

9.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения о земельном участке, на котором расположен объект оценки, приведена в таблице 9.4.

Таблица 9.4

Кадастровый номер:	55:36:090108:3154
Имущественные права:	Собственность
Собственник:	Муниципальное образование городской округ город Омск Омской области
Иные имущественные права на объект оценки:	Право пользования (аренда)
Правообладатель иных имущественных прав:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север». ОГРН 1025500985146, дата присвоения 27.11.2002 г. Местонахождение: 644024, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ЧКАЛОВА, 38.
Документы, подтверждающие имущественные права:	Договор аренды земельного участка, собственность на который не разграничена, расположенного в г. Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов № Д-Ц-13-11787 от 12.07.2019 г.
Балансовая стоимость:	Данные не предоставлялись.
Обременения объекта оценки:	Не зарегистрировано.
Текущее использование:	на участке расположены: - объект оценки - объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м. - объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:090108:3178, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38.
Местоположение:	Омская область, г. Омск, Центральный АО, ул. Чкалова, дом 38, корпус 1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Административные здания и офисы коммерческих организаций
Площадь, кв.м.:	1 248
Кадастровая стоимость, руб.:	3 702 753,6*
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ² :	2966,95
Подведенные инженерные системы	Системы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации.

* - в соответствии с данными <http://rosreestr.ru> по состоянию на дату оценки.

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

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

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

10.1.1. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие Российской Федерации.

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие Российской Федерации по состоянию на май 2021 года, по данным Федеральной службой государственной статистики (Росстат) (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm), представлены в таблице 10.1.1-10.1.3.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Таблица 10.1.1.

	I квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2020 г.	Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0 ¹⁾	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ²⁾	101,3 ³⁾

1) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

Таблица 10.1.2.

	Май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
					маю 2019 г.	маю 2019 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
в том числе железнодорожного транспорта	227,6	108,3	100,9	104,6	93,5	100,8	94,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,4	62,9	88,0	166,4	в 2,8р.	161,3	143,1

Таблица 10.1.3.

	Апрель 2021 г.	В % к		Январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.	Справочно		
		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.		апрель 2020 г. в % к апрелю 2019 г.	марту 2020 г.	январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

10.1.2. Картина деловой активности. Июнь 2021 г.

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле).

В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

Показатели деловой активности

Таблица 10.2.1.

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январь. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Показатели рынка труда

Таблица 10.2.2.

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январь. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>

10.1.3. Описание территории, на которой расположен объект оценки.

Объект оценки расположен на территории Омской области. Омская область – субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири. Омская область входит в состав Сибирского федерального округа. Расположена на юге Западно-Сибирской равнины.

Краткая характеристика субъекта РФ Сибирского федерального округа (Омской области)

Таблица 10.3

Показатель	Характеристика
Географическое положение	Область расположена в южной части Западно-Сибирской равнины. На западе и севере она граничит с Тюменской областью, на востоке – с Томской и Новосибирской областями, на юге и юго-западе - с Республикой Казахстан (протяженность границы –1020 км)
Дата образования	1823 (по данным портала "Омская губерния") Современная Омская область была образована постановлением ВЦИК от 7 декабря 1934 года (https://ru.wikipedia.org/wiki/Омская_область)
Административный центр	Омск
Расстояние от г. Омска до Москвы	2555 км
Разница во времени с Москвой	+3 часа
Территория	Площадь территории – 141,1 тыс. км2 (2,8% территории СФО, 0,8% территории России), из которых 53,76% - сельскохозяйственного назначения, 41,92% -

Показатель	Характеристика
	леса, 1,74% - земли населенных пунктов, 2,58% - другие земли. По площади территории - 9-е место в СФО. Протяженность с севера на юг - 600 км, с запада на восток – 300 км
Природные условия (особенности рельефа)	Рельеф преимущественно равнинный. Высота поверхности над уровнем моря от 60 до 120 м. Территория области входит в подтаежную, лесостепную и степную природно-климатические зоны умеренного пояса. На юге области расположены обширные степи, центральная её часть представляет собой лесостепную зону в основном с лиственными лесами, на севере – почти сплошные хвойные леса
Природные ресурсы	Нефть, газ, торф, рудные пески циркония и титана, болотные мергели, сапропели, минеральные соли, лечебные грязи
Купные озера	Салтаим (146 кв.км), Тенис (118 кв.км), Эбейты (920 кв.км), Ик (71 кв.км)
Судоходные реки	Иртыш (1132 км), Омь (295 км), Ишим (214 км), Тара (238 км), Уй (315 км)
Административно-территориальное устройство области	Города областного подчинения – 6; Административные округа – 5; Муниципальные районы – 32; Рабочие поселки – 21; Сельские округа – 365; Сельские населенные пункты - 1477
Население	1 926 562 человек (2020 г)
Национальный состав населения	Представлен более чем 122 национальностями и 12 этническими группами. К наиболее многочисленным относятся: русские (83,5%), казахи (4,1%), украинцы (2,7%), немцы (2,6%) и татары (2,2%)
Плотность населения	13,65 чел./км ²

Основными отраслями сельского хозяйства области являются растениеводство, молочно-мясное животноводство, свиноводство и птицеводство. В области выращивают зерновые культуры (пшеница, рожь, овёс, ячмень), картофель, овощи, подсолнечник и другие культуры.

Омская область имеет хорошо развитую сеть транспортных коммуникаций.

По 55-й параллели северной широты по территории области проходит **Транссибирская железнодорожная магистраль**, соединяющая западные и восточные районы страны. Также по территории области проходят автомобильные магистрали, соединяющие северные территории России с областями Республики Казахстан и странами Средней Азии.

Транспортную сеть области составляют 751 км ж/д путей общего пользования, 1474 км внутренних водных судоходных путей.

Протяженность автомобильных дорог Омской области составляет 25,05 тыс. км, в том числе дорог общего пользования с твердым покрытием - 13,84 тыс.км. (из них федеральных - 731 км; регионального и межмуниципального значения - 7,16 тыс.км; местных - 5,95 тыс.км).

Перевозка грузов и пассажиров по водным магистралям осуществляется по судоходным рекам Иртыш, Омь, Ишим, Тара, Уй. Прием пассажирских и транспортных воздушных судов обеспечивает аэропорт города Омска, имеющий статус международного.

Основными природными ресурсами Омской области являются **почвенные ресурсы**, позволяющие развивать крупное зерновое хозяйство и все виды животноводства.

Область расположена в нескольких природных комплексах: полной тайге, мелколиственных лесах, северной и южной лесостепях и степи.

В лесной зоне из лиственных пород преобладают береза и осина, из хвойных пород - сосна обыкновенная, пихта, ель, кедр.

В области насчитывается более 4 тысяч рек и 16 тысяч озер. Крупные озера Омской области: Салтаим, Тенис, Эбейты, Ик. Более десяти водных объектов области имеют статус памятников природы, среди них озера Ульджай и Эбейты - реликтовые соленые озера с галофитами и большими залежами лечебных сульфидных грязей.

Промышленность. Омская область является одним из крупнейших нефтехимических комплексов страны, имеющих полувековую историю (первая установка Омского нефтеперерабатывающего комбината вступила в строй в 1955 году), нефть считается основным сырьевым ресурсом промышленности региона.

Административно-территориальное деление Омской области

Таблица 10.4

Кадастровый квартал	Наименование административного района	Кадастровый квартал	Наименование административного района
55:01	Азовский	55:20	Омский
55:02	Большереченский	55:21	Павлоградский
55:03	Большеуковский	55:22	Полтавский
55:04	Горьковский	55:23	Русско-Полянский
55:05	Знаменский	55:24	Саргатский
55:06	Исилькульский	55:25	Седельниковский
55:07	Калачинский	55:26	Таврический
55:08	Колосовский	55:27	Тарский
55:09	Кормиловский	55:28	Тевризский
55:10	Крутинский	55:29	Тюкалинский

Кадастровый квартал	Наименование административного района	Кадастровый квартал	Наименование административного района
55:11	Любинский	55:30	Усть-Ишимский
55:12	Марьяновский	55:31	Черлакский
55:13	Москаленский	55:32	Шербакульский
55:14	Муромцевский	55:33	г. Исилькуль
55:15	Называевский	55:34	г. Калачинск
55:16	Нижеомский	55:35	г. Называевск
55:17	Нововаршавский	55:36	г. Омск
55:18	Одесский	55:37	г. Тара
55:19	Оконешниковский	55:38	г. Тюкалинск

Экономические зоны Омской области

В разрезе экономической специализации выделяются три экономические зоны Омской области:

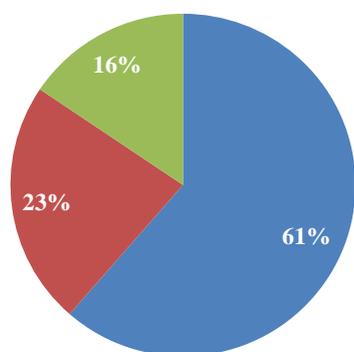
Описание экономических зон Омской области

Таблица 10.5

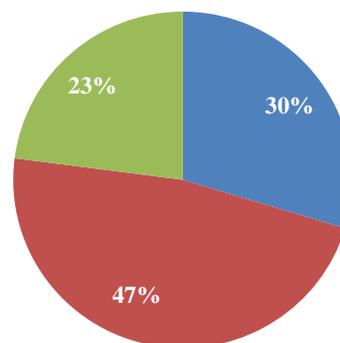
Экономическая зона	Территориальное расположение	Приоритетные направления экономического развития
Северная	Муниципальные районы: Крутинский, Тюкалинский, Горьковский, Саргатский, Колосовский, Большереченский, Усть-Ишимский, Большеуковский, Тевризский, Знаменский, Седельниковский, Тарский, Муромцевский	<ul style="list-style-type: none"> ✓ лесозаготовка и производство продуктов из древесины; ✓ выращивание и глубокая переработка льна-долгунца для его последующего использования в легкой и медицинской промышленности; ✓ заготовка дикоросов; ✓ транспортно-логистические услуги ("северный завод"); ✓ развитие альтернативных источников энергии (использование торфа и древесного топлива).
	Северная культурно-туристическая зона (г. Тара, преимущественно Тарский, Большереченский и Муромцевский муниципальные районы Омской области)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ внутренний и ✓ въездной туризм
Центральная	г. Омск и прилегающие к нему территории Транссибирской железнодорожной магистрали территории; Муниципальные районы: Исилькульский, Москаленский, Называевский, Любинский, Марьяновский, Азовский немецкий национальный, Омский, Кормиловский, Калачинский, Оконешниковский, Нижеомский	<ul style="list-style-type: none"> ✓ нефтехимическая промышленность; ✓ производство высокотехнологичных компонентов и систем; ✓ агропищевой комплекс; ✓ транспортно-логистические услуги; ✓ производство продуктов из древесины; ✓ внутренний и въездной туризм; ✓ сфера услуг (торговля, общественное питание, бытовые услуги и т. п.); ✓ легкая промышленность
Южная	Муниципальные районы: Полтавский, Шербакульский, Одесский, Таврический, Павлоградский, РусскоПолянский, ововаршавский, Черлакский	<ul style="list-style-type: none"> ✓ агропищевой комплекс; ✓ легкая промышленность; ✓ производство продуктов из древесины; ✓ транспортно-логистические услуги; ✓ сфера услуг (торговля, общественное питание, бытовые услуги и т. п.)

Источник информации: Указ Губернатора Омской области от 24.06.2013 № 93 (ред. от 07.05.2018) "О Стратегии социально-экономического развития Омской области до 2025 года" (стр.41,42)

Для более наглядного представления представлены диаграммы, отображающие основные социально-экономические показатели по муниципальным районам Омской области в разрезе экономических зон.



■ Северная ЭЗ ■ Центральная ЭЗ ■ Южная ЭЗ



■ Северная ЭЗ ■ Центральная ЭЗ ■ Южная ЭЗ

Диаграмма 10.1. Распределение площади территорий в разрезе экономических зон

Диаграмма 10.2. Распределение численности населения в разрезе экономических зон

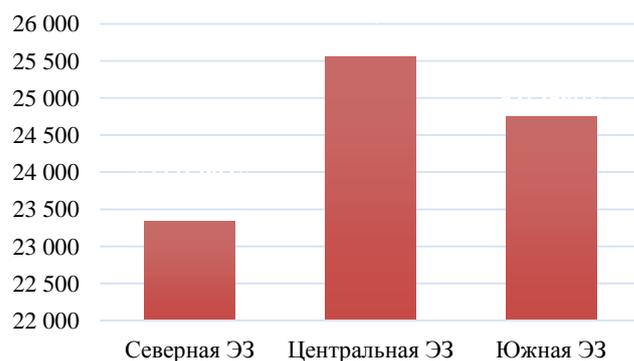


Диаграмма 10.3. Количество организаций в разрезе экономических зон

Диаграмма 10.4. Средняя заработная плата в разрезе экономических зон

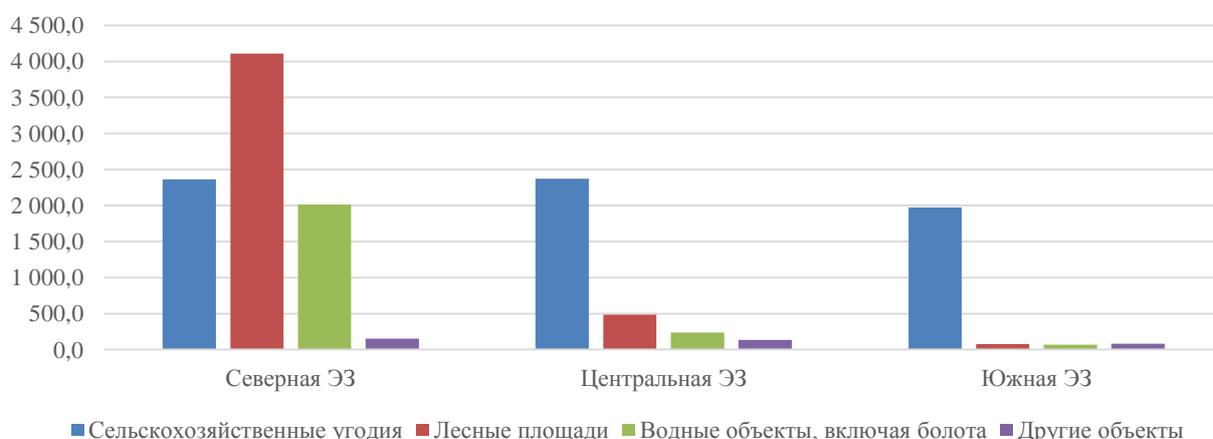


Диаграмма 10.5. Распределение площади территорий по видам использования земель в разрезе экономических зон

Из представленных выше диаграмм видно, что наиболее экономически развитой зоной является центральная экономическая зона, данное обстоятельство обусловлено наличием областного центра в центральной экономической зоне, в котором сосредоточены основные отрасли: нефтегазодобывающая, химическая и лесная промышленность, черная и цветная металлургия, электроэнергетика, машиностроение.

10.1.4. Административный центр Омской области – г. Омск.

Административным центром Омской области является город Омск, численность населения которого более 1,1 млн. чел. Основан в 1716г. на месте впадения в Иртыш реки Омь, как пограничная крепость для защиты от набегов кочевников, статус города получил в 1782г. В XIX в. Омск стал центром сначала Западно-Сибирского, а затем Степного генерал-губернаторства, охватывавшего существенную часть Западной Сибири и Север современного Кавказа.

В годы гражданской войны Омск являлся резиденцией правительства адмирала А.Колчака. С 1925г. Омск – окружной центр Сибирского края, а с 1934 – центр Омской области. Во время великой Отечественной войны в Омск были эвакуированы военные заводы, что послужило дополнительному развитию местной промышленности.

Омск является крупнейшим транспортным узлом. Так же город является крупнейшим промышленным центром области в нем имеются предприятия пищевой промышленности, легкой промышленности, химической промышленности, полиграфической промышленности, авиакосмической и нефтехимической промышленности.

Краткая характеристика города Омска

Таблица 10.6

Показатель	Характеристика
Основан	В 1716 году
Площадь города, км ²	566,9
Население города	1 164 815 человек (2019 г.) (https://ru.wikipedia.org)
Плотность населения	2 067,51 чел./км ²
Национальность населения	Русские – 88,8%, казахи – 3,4%, украинцы – 2,0%, татары – 1,9%, немцы – 1,3%

Территориальное деление	Территория города разделена на 5 административных округов: Центральный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский
-------------------------	---

Краткая характеристика административных округов г. Омска

Таблица 10.7

Административный округ	Дата образования	Площадь территории, км ²
Кировский	10.04.1933	129,0
Ленинский	14.08.1930	153,2
Октябрьский	14.04.1942	65,7
Советский	14.08.1930	103,2
Центральный	23.08.1945	105,2

Источник информации: Официальный портал Администрации г. Омска (<http://admomsk.ru/web/14/30>)

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое состояние Омской области, на основании данных Росстата (https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263) представлены в таблице:

Основные экономические и социальные показатели Омской области

Таблица 10.8

	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к маю 2020 г.	Январь –май 2021 г.	Январь – май 2021 г. в % к январю – маю 2020 г.	Справочно январь – май 2020 г. в % к январю – маю 2019 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	113,7	-	101,1	98,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей					
Добыча полезных ископаемых	303	в 3,4 р.	1332	194,3	43,3
Обрабатывающие производства	96026	156,8	430814	129,4	85,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3485	109,9	28347	113,6	96,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1495	142,9	6190	123,3	118,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	29,8	163,7 ²⁾	99,7/ 100,6 ²⁾	78,8 ²⁾	73,3 ³⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	30053,7	108,3	142833,0	99,3	94,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8671,3	146,2	43109,4	114,9	85,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,4 ⁴⁾	106,6	-	103,5 ⁵⁾	101,8 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾ , %	102,8 ⁴⁾	139,7	-	123,6 ⁵⁾	86,0 ⁶⁾
Среднесписочная численность работников организаций (апрель, январь-апрель соответственно), тыс. человек	504,1	98,5 ⁸⁾	502,0	97,9 ⁹⁾	100,9 ¹⁰⁾
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	24,0 ¹¹⁾	83,1 ¹²⁾	36,3 ¹³⁾	в 2,1 р.	130,4
Среднемесячная начисленная заработная плата (апрель, январь-апрель соответственно)					
номинальная, рублей	40697,0	108,6 ⁸⁾	38439,1	106,7 ⁹⁾	107,0 ¹⁰⁾
реальная, %	-	102,1 ⁸⁾	-	100,7 ⁹⁾	104,4 ¹⁰⁾

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⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁴⁾ Май 2021 года в процентах к апрелю 2021 года.

⁵⁾ Май 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.

⁶⁾ Май 2020 года в процентах к декабрю 2019 года.

⁷⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоюзный 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⁾ Апрель 2021 года в процентах к апрелю 2020 года.

⁹⁾ Январь-апрель 2021 года в процентах к январю-апрелю 2020 года.

¹⁰⁾ Январь-апрель 2020 года в процентах к январю-апрелю 2019 года.

¹¹⁾ Данные на конец мая 2021 года.

¹²⁾ Данные на конец мая 2021 года в процентах к концу мая 2020 года.

¹³⁾ В среднем за период.

Инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в России и в Омской области в частности не позволяет говорить о благоприятной перспективе инвестиций в недвижимость. Неуверенность на рынке недвижимости была и остается основным фактором, оказывающим негативное влияние на темпы восстановления рынка. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России, ограничений, вызванных коронавирусной инфекцией, снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

По функциональному назначению, объект оценки относится к помещениям административного (офисного) назначения. Объемно-планировочные и конструктивные решения объекта оценки соответствуют помещениям административного (офисного) назначения.

Таким образом, объект оценки относится к обособленному сегменту рынка недвижимости - рынку коммерческой недвижимости и его подсегменту – рынку объектов административного (офисного) назначения.

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сектор продаж

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2021 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 10 000 – 146 667 руб. за 1 кв.м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв.м помещением являлось отдельно стоящее здание площадью 1 200 кв.м, расположенное по адресу: ул. 17-я Северная, д. 77, предлагаемое к продаже по цене 12 000 000 руб. Самое дорогое помещение – эксклюзивный объект площадью 75 кв.м, расположенный на улице Ленина, предлагаемый к продаже по цене 11 000 000 руб. По итогам 2-го квартала 2021 года нижняя граница цен незначительно снизилась (-6,7%). Верхняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период снизилась всего на 0,9% до номинального значения 146 667 руб./кв.м. Таким образом, по итогам 2-го квартала 2021 года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости незначительно изменился с 14-ти кратной до 15-ти кратной разницы.

Во 2-м квартале 2021 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 51 809 руб., а средневзвешенная 37 653 руб. за 1 кв.м. Необходимо отметить, что показатели как средней цены, так и средневзвешенной цены достигли рекордно высоких за весь период мониторинга значений. При этом средняя цена предложения находится в положительном тренде уже четвертый квартал подряд. Конкретно по итогам 2-го квартала 2021 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 9,2%, а средневзвешенная на 3,3%.

Таблица 10.9

	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	
Q2/20	8 065	(-22,98%)	132 353	(-8,32%)	41 468	(-3,18%)	34 397	(-3,71%)
Q3/20	8 333	(+3,33%)	132 353	(0,00%)	44 256	(+6,72%)	35 561	(+3,38%)
Q4/20	8 333	(0,00%)	150 485	(+13,70%)	47 023	(+6,25%)	35 875	(+0,88%)
Q1/21	10 714	(+28,57%)	148 058	(-1,61%)	47 443	(+0,89%)	36 446	(+1,59%)
Q2/21	10 000	(-6,67%)	146 667	(-0,94%)	51 809	(+9,20%)	37 653	(+3,31%)



Во 2-м квартале 2021 года в секторе продаж было зафиксировано 497 объектов суммарной площадью 132 829 кв.м. В рассматриваемый период тренд количественного объема резко изменил свою направленность в сторону снижения, относительно предыдущего квартала показатель снизился на 7,5%. Значение суммарной площади так же характеризовалось снижением в сопоставимой степени (- 8,6%), но оставаясь на достаточно высоком за последние два года показателе. Средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим периодом очень незначительно (- 1,2%) снизилась, и при этом, оставаясь в среднем положении последних кварталов.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 2-го квартала 2021 года разрыв средней площади экспонируемых офисных объектов сохранился на уровне 1 / 0,2 к объектам street-retail, а к производственно-складским незначительно увеличился с 1 / 6,6 до 1 / 6,8 раза.

Таблица 10.10

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q2/20	486	(+3,62%)	124 317	(+1,25%)	256	(-2,29%)
Q3/20	433	(-10,91%)	125 666	(+1,08%)	290	(+13,46%)
Q4/20	399	(-7,85%)	109 549	(-12,83%)	275	(-5,40%)
Q1/21	537	(+34,59%)	145 310	(+32,64%)	271	(-1,44%)
Q2/21	497	(-7,45%)	132 829	(-8,59%)	267	(-1,23%)

Во 2-м квартале 2021 года Центральный АО оставался абсолютным лидером по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости, при этом несколько увеличил «свою роль» (45% от общего количества предложений и 47% от общей площади офисов). Перманентное доминирование данного административного округа определяется спецификой сегмента офисных объектов, традиционно расположенных в зоне удобства территориальной и транспортной доступности (центр города). Этим было обусловлено то, что строительство и реконструкция абсолютного большинства крупных бизнес-центров в период 2000-х годов осуществлялось именно в центральной части города, сформировав потенциально большой объем предложений на рынке.

В рассматриваемый период в противовес разнонаправленной динамике предыдущего квартала зафиксирован выражено положительный тренд средних цен предложения на офисы по всем без исключения административным округам. Диапазон роста средних цен составил от «7,7%» в Ленинском АО до максимальных «14,2%» в Октябрьском АО. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 44 853 руб./кв.м в Советском АО до 56 171 руб./кв.м в Ленинском АО (коэффициент различия увеличился с 25% до 27%).

Во 2-м квартале 2021 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Центральном АО (10 000 руб./кв.м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Кировского АО – самый дешевый офисный объект предлагался по цене 16 687 руб./кв.м. Таким образом, в целом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе незначительно вырос до уровня 1,7 раза. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении различаются на сопоставимом уровне (1,6 раза). Максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 146 667 руб./кв.м, а на территории Советского АО максимум цены предложения составил всего 90 909 руб./кв.м.

По итогам 2-го квартала 2021 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Ленинский АО (285 кв.м), Советский АО (283 кв.м), Центральный АО (276 кв.м), Кировский АО (258 кв.м), Октябрьский АО (206 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенный рост показателя средней площади продаваемых офисов в Октябрьском АО (с 165 до 206 кв.м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным снижением, либо практическим сохранением показателя, как, например, в Кировском АО. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе существенно снизилась с 2,2 до 1,4-кратной величины.

Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2021

Таблица 10.11

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	97	34	49	92	225
Доля от общего числа объектов	20%	7%	10%	19%	45%
Минимальная цена, руб./кв.м	16 687	15 739	12 000	13 000	10 000
Средняя цена, руб./кв.м	51 051	56 171	46 811	44 853	55 627
Максимальная цена, руб./кв.м	145 833	132 000	100 000	90 909	146 667
Суммарный метраж, в кв.м	24 984	9 704	10 108	26 024	62 009
Доля от суммарного метража	19%	7%	8%	20%	47%
Средняя площадь, в кв.м	258	285	206	283	276

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

Таблица 10.12

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	121	26 588	39	8 502	47	9 359	77	23 818	202	56 050
Q3/20	84	27 760	33	8 790	50	10 364	74	23 672	192	55 080
Q4/20	81	16 612	31	8 029	42	8 122	61	22 953	184	53 833
Q1/21	121	31 338	34	10 561	57	9 382	96	34 348	229	59 681
Q2/21	97	24 984	34	9 704	49	10 108	92	26 024	225	62 009

Средняя цена 1 кв.м офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

Таблица 10.13

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	40 016	(-4,20%)	44 305	(+2,66%)	38 931	(-3,27%)	39 147	(-4,17%)	43 503	(-2,89%)
Q3/20	42 677	(+6,65%)	44 580	(+0,62%)	43 141	(+10,82%)	39 255	(+0,28%)	47 332	(+8,80%)
Q4/20	44 730	(+4,81%)	50 973	(+14,34%)	44 691	(+3,59%)	40 864	(+4,10%)	50 155	(+5,96%)
Q1/21	47 379	(+5,92%)	49 514	(-2,86%)	40 999	(-8,26%)	41 659	(+1,95%)	51 429	(+2,54%)
Q2/21	51 051	(+7,75%)	56 171	(+13,45%)	46 811	(+14,18%)	44 853	(+7,67%)	55 627	(+8,16%)

Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

Таблица 10.14

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/20	220	218	199	309	277
Q3/20	330	266	207	320	287
Q4/20	205	259	193	376	293
Q1/21	259	311	165	358	261
Q2/21	258	285	206	283	276

Во 2-м квартале 2021 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв.м относительно предыдущего периода увеличился на три процентных пункта до уровня 52% от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв.м показатель снизился на один процентный пункт до уровня 13% от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

За рассматриваемый квартал тренд средней цены предложения по категориям офисных площадей обозначился положительными значениями за исключением единственной категории «более 500 кв.м», в которой снижение составило 5,6%. Увеличение показателя произошло от 7,9% в категории «251-500 кв.м» до 10,8% по площадям «до 100 кв.м».

По итогам 2-го квартала 2021 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь – выше цена за кв.м» во всех категориях площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения существенно увеличилась с пропорции «1,7» до «2,0». Данное обстоятельство связано с крайне низким значением средних цен по категории самых крупных офисов.

Во 2-ом квартале 2021 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей максимальное значение традиционно наблюдалось в категории «до 100 кв.м» (146 667 руб./кв.м), а минимальная цена предложения наоборот была отмечена в категории самых крупных площадей (10 000 руб./кв.м). Соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям по сравнению с предыдущим кварталом значительно сократилось с коэффициента «2,0» до «1,8».

Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2021

Таблица 10.15

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	258	109	69	61
Доля от общего числа объектов	52%	22%	14%	12%
Минимальная цена, руб./кв.м	12 000	20 455	15 739	10 000
Средняя цена, руб./ кв.м	58 172	52 982	47 161	28 862
Максимальная цена, руб./кв.м	146 667	114 286	100 000	79 681

Объем предложения в количественном выражении, в шт.

Таблица 10.16

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q2/20	246	132	49	59
Q3/20	208	116	52	57
Q4/20	203	103	42	51
Q1/21	263	128	74	72
Q2/21	258	109	69	61

Средняя цена 1 кв.м офисной недвижимости, предложенной к продаже, в руб.

Таблица 10.17

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q2/20	44 778	(-2,26%)	41 316	(-4,68%)	37 387	(+0,38%)	32 210	(-4,52%)

Q3/20	48 099	(+7,42%)	44 626	(+8,01%)	41 753	(+11,68%)	32 513	(+0,94%)
Q4/20	51 427	(+6,92%)	49 781	(+11,55%)	40 173	(-3,78%)	30 339	(-6,69%)
Q1/21	52 519	(+2,12%)	49 077	(-1,41%)	43 698	(+8,77%)	30 583	(+0,81%)
Q2/21	58 172	(+10,76%)	52 982	(+7,96%)	47 161	(+7,93%)	28 862	(-5,63%)

Сектор аренды

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде во 2-м квартале 2021 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 530 руб./кв.м/месяц, а средневзвешенная – 499 руб./кв.м/месяц. По итогам 2-го квартала 2021 года обозначился рост как средней ставки (+6,0%), так и средневзвешенной ставки, которая продемонстрировала еще более значительную положительную динамику (+9,4%).

Во 2-м квартале 2021 года по сравнению с предыдущими периодами впервые обозначилось символическое увеличение показателя минимальной ставки на офисные помещения (до 120 руб./кв.м/месяц). При этом, максимальная ставка выросла в гораздо более значительной степени (+13,6%) до номинала 1 768 руб./кв.м/месяц. Таким образом, «коридор цен» увеличился с тринадцатикратного значения до пятнадцатикратного.

Таблица 10.18

	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	
Q2/20	150	(0,00%)	1 600	(+6,67%)	494	(0,00%)	440	(-2,78%)
Q3/20	150	(0,00%)	1 400	(-12,50%)	508	(+2,83%)	464	(+5,35%)
Q4/20	120	(-20,00%)	1 500	(+7,14%)	515	(+1,42%)	458	(-1,18%)
Q1/21	117	(-2,78%)	1 556	(+3,70%)	500	(-2,93%)	456	(-0,59%)
Q2/21	120	(+2,86%)	1 768	(+13,64%)	530	(+5,96%)	499	(+9,40%)

Во 2-м квартале 2021 года к аренде было предложено 964 объекта суммарной площадью 172 526 кв.м – оба показателя продемонстрировали рост в сопоставимых значениях (на 10,1% и 14,3% соответственно). Данная тенденция является обратным разворотом заложенным предыдущими кварталами трендом отрицательной динамики.

Показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом увеличился на 3,9% до номинального значения 179 кв.м, которое является рекордно высоким за всю историю мониторинга.

Таблица 10.19

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q2/20	885	(-6,35%)	142 958	(-14,90%)	162	(-9,13%)
Q3/20	924	(+4,41%)	152 999	(+7,02%)	166	(+2,51%)
Q4/20	1 068	(+15,58%)	178 028	(+16,36%)	167	(+0,67%)
Q1/21	876	(-17,98%)	150 922	(-15,23%)	172	(+3,35%)
Q2/21	964	(+10,05%)	172 526	(+14,31%)	179	(+3,88%)

В течение 2-го квартала 2021 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ, незначительно увеличил показатель по количеству предложений – 61% общей доли рынка, а так же по параметру суммарного метража значение увеличилось с 60% до 62% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей. Ленинский АО, позиционирующийся как значительная зона частного сектора, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода составила 6% как от числа общегородских предложений, и 5% от объема площадей. Эти значения оказались схожими с традиционным аутсайдером в данном аспекте – Октябрьским АО с долей всего в 9% как от количества омских офисов, и 10% от общегородского суммарного метража.

Итоги 2-го квартала 2021 года свидетельствуют, что Центральный АО и Советский АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (543 и 529 руб./кв.м/месяц соответственно). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Центрального АО, самый низкий в Октябрьском АО («всего» 476 руб./кв.м/месяц). Необходимо отметить, что данный «коридор» ставок по территориальному признаку относительно предыдущего квартала заметно снизился с 25% разницы до 14%.

В течение 2-го квартала 2021 года динамика средних арендных ставок на офисы по административно-территориальному признаку являлась выражено растущей. Диапазон роста ставок аренды составил от 2,9% в Кировском АО до 16,8% в Советском АО.

Во 2-м квартале 2021 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 134 кв.м в Ленинском АО до 193 кв.м в Октябрьском АО. В целом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года диапазон средних площадей в территориальном аспекте заметно снизился до уровня коэффициента 1,4.

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q2 – 2021

Таблица 10.20

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	118	60	89	113	584
Доля от общего числа объектов	12%	6%	9%	12%	61%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	200	250	200	120	143
Средняя ставка, руб./ кв.м	517	508	476	529	543
Максимальная ставка, руб. / кв.м	1 300	1 556	1 100	1 515	1 768
Суммарный метраж, в кв.м	19 217	8 015	17 212	21 634	106 448
Доля от суммарного метража	11%	5%	10%	13%	62%
Средняя площадь, в кв.м	162,9	133,6	193,4	191,5	182,3

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

Таблица 10.21

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	137	19 741	48	6 992	64	5 761	91	19 087	545	91 378
Q3/20	139	22 589	60	9 258	94	9 482	107	17 125	524	94 546
Q4/20	153	22 138	73	7 875	84	10 295	122	20 505	636	117 215
Q1/21	105	15 781	57	8 028	79	14 927	92	21 177	543	91 010
Q2/21	118	19 217	60	8 015	89	17 212	113	21 634	584	106 448

Средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости, в руб./кв.м/месяц

Таблица 10.22

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	502	(+1,74%)	395	(-14,24%)	407	(-6,89%)	452	(-11,18%)	518	(+3,05%)
Q3/20	505	(+0,60%)	491	(+24,19%)	470	(+15,54%)	493	(+8,90%)	521	(+0,54%)
Q4/20	507	(+0,26%)	451	(-8,12%)	426	(-9,35%)	484	(-1,72%)	543	(+4,18%)
Q1/21	502	(-0,90%)	485	(+7,52%)	417	(-2,08%)	452	(-6,55%)	522	(-3,86%)
Q2/21	517	(+2,92%)	508	(+4,81%)	476	(+14,15%)	529	(+16,84%)	543	(+4,13%)

Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

Таблица 10.23

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/20	144	146	90	210	168
Q3/20	163	154	101	160	180
Q4/20	145	108	123	168	184
Q1/21	150	141	189	230	168
Q2/21	163	134	193	191	182

В течение 2-го квартала 2021 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв.м по сравнению с предыдущим периодом снизилась до показателя 63% от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв.м увеличилась до уровня 8% рынка.

По итогам 2-го квартала 2021 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений внутренняя пропорция предложений по размерам площадей продолжает отличаться. В частности, доля малых площадей до 100 кв.м на рынке продажи составила 52% против 63% на рынке аренды, а удельная доля офисов со значительными площадями превышает удельную долю крупногабаритных офисов – 12% против 8% на рынке аренды. Это обусловлено тем, что крупные офисные площади по своему существу более фундаментальны и стабильны, т.е. долгосрочно заняты крупными бизнес-структурами.

В течение 2-го квартала 2021 года «разрыв» показателей средних арендных ставок по крайним точкам площадей в очередной раз заметно сократился с 21% до 15% - по объектам в сегменте «до 100 кв.м», средние арендные ставки составили 530 руб./кв.м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв.м – 461 руб./кв.м/месяц. Характеристикой рассматриваемого периода в сегменте аренды офисов является отсутствие прямой пропорциональной зависимости между площадью помещений и уровнем арендных ставок по всем категориям площадей. В частности, средние ставки в категории «101-250 кв.м» оказались незначительно, но выше, чем в самых малых помещениях (557 руб./кв.м/месяц относительно 530 руб./кв.м/месяц).

По итогам 2-го квартала 2021 года абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории офисов площадью «101-250 кв.м» – 120 руб./кв.м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «251-500 кв.м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 196 руб./кв.м/месяц.

По итогам 2-го квартала 2021 года в отличие от предыдущего квартала средние арендные ставки продемонстрировали положительный тренд во всех без исключения категориях площадей. Максимальный рост наблюдался в категории «251-500 кв.м» (+ 13,8%), в наименьшей степени выросли средние арендные ставки в категории «до 100 кв.м» (+ 4,3%).

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q2 – 2021
Таблица 10.24

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	606	214	71	73
Доля от общего числа объектов	63%	22%	7%	8%
Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц	143	120	196	150
Средняя ставка, руб./кв.м/месяц	530	557	520	461
Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц	1 556	1 768	1 403	1 000

Объем предложения в количественном выражении, шт.

Таблица 10.25

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q2/20	623	148	63	51
Q3/20	600	186	80	58
Q4/20	720	208	73	67
Q1/21	587	163	66	60
Q2/21	606	214	71	73

Средняя арендная ставка предложения в сегменте офисной недвижимости, руб./кв.м/месяц

Таблица 10.26

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q2/20	501	(+0,50%)	502	(-1,26%)	481	(+1,20%)	399	(-8,30%)
Q3/20	507	(+1,11%)	532	(+6,11%)	523	(+8,77%)	420	(+5,50%)
Q4/20	522	(+2,87%)	530	(-0,41%)	528	(+0,94%)	388	(-7,77%)
Q1/21	508	(-2,55%)	518	(-2,29%)	457	(-13,48%)	420	(+8,41%)
Q2/21	530	(+4,26%)	557	(+7,43%)	520	(+13,82%)	461	(+9,64%)

Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

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

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

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

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

Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, но при этом, в период 2020-2021 г.г. как цены предложения, так и ставки аренды находятся в положительном тренде. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

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

Таблица 10.27

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
	Q3/20	44 256	(+3,33%)	508
Q4/20	47 023	(+6,25%)	515	(+1,42%)
Q1/21	47 443	(+0,89%)	500	(-1,55%)
Q2/21	51 809	(+9,20%)	530	(+5,96%)

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 2021 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах от 6,3 до 8,2 года. Таким образом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года нижняя граница диапазона средних сроков окупаемости увеличилась на 0,3 года, что является негативным знаком для сегмента коммерческой недвижимости. Максимальный показатель по сравнению с предыдущим кварталом вырос на 0,3 года, что, в свою очередь, является так же, негативным для рынка показателем. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода диапазона показателей, учитываемых при оценке рентабельности инвестиций, сохранился на уровне 1,9 года.

Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q2 – 2021

Таблица 10.28

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи, руб./кв.м	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц	ВРМ, лет	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	59 909	789	6,32	0,16
Офисные объекты	51 809	530	8,15	0,12
Производственно-складские	15 160	186	6,79	0,15

По итогам 2-го квартала 2021 года в сравнении с аналогичным кварталом прошлого года по сегментам коммерческой недвижимости была зафиксирована отрицательная динамика изменений средних показателей ВРМ и КК (в контексте функционального назначения, территориального расположения объектов и их площади). В частности, срок окупаемости относительно 2-го квартала 2020 года офисной недвижимости увеличился с 7,0 до 8,2, по торговым площадям увеличение составило с 5,7 до 6,3 года, по производственно-складским объектам срок окупаемости вырос с 6,1 до 6,8 года.

При этом, соответственно, коэффициент капитализации по всем видам коммерческой недвижимости. В частности, по торговой недвижимости с 0,18 до 0,16, по офисной с 0,14 до 0,12, по производственно-складской с 0,16 до 0,15.

Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта

Таблица 10.29

	ВРМ / КК, офисная недвижимость, Offices	ВРМ / КК, торговая недвижимость, Retail	ВРМ / КК, производственно-складская недвижимость, W&I
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
Q3/19	7,12 / 0,14	6,18 / 0,16	6,25 / 0,16
Q4/19	7,37 / 0,14	4,81 / 0,21	5,82 / 0,17
Q1/20	7,23 / 0,14	5,27 / 0,19	6,23 / 0,16
Q2/20	6,99 / 0,14	5,66 / 0,18	6,06 / 0,16
Q3/20	7,26 / 0,14	5,09 / 0,20	5,84 / 0,17
Q4/20	7,60 / 0,13	5,61 / 0,18	6,42 / 0,16
Q1/21	7,90 / 0,13	6,75 / 0,15	5,98 / 0,17
Q2/21	8,15 / 0,12	6,32 / 0,16	6,79 / 0,15

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

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;
- обеспеченность парковочными местами;
- этаж расположения;
- доступность помещений (офисные помещения);
- 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 промежутки времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке 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.

Уторговывание - 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 экспертным путем. Данные представлены в нижеприведенной таблице [2.1]:

Скидки на цену предложения объектов коммерческой недвижимости (интервал):

Таблица 10.30

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %					
	Продажа			Аренда		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	2,9	15,9	9,4	2,2	10,2	6,2
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 собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

- наличие или перспектива получения правительственной 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%.

Техническое состояние основных долговечных конструктивных элементов. Техническое состояние основных конструктивных элементов является одним из определяющих факторов, влияющих на стоимость. Наибольшей популярностью у потенциальных покупателей пользуются объекты недвижимости, не требующие дополнительных вложений на приведение помещений в надлежащие состояние.

Корректировка учитывает зависимость стоимости объекта недвижимости от технического состояния конструктивных элементов. Величина корректировки определяется на основе соотношения физического износа объектов аналогов и объектов оценки.

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 оценки

I_{oa} – коэффициент физического износа объекта аналога.

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».

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.

Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества для торгово-офисных помещений [2.1]

Таблица 10.31

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,0 т.р./кв.м	0,0 т.р./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	1,9 т.р./кв.м – 4,1 т.р./кв.м	3,0 т.р./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	4,1 т.р./кв.м – 7,1 т.р./кв.м	5,6 т.р./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	7,3 т.р./кв.м – 11,3 т.р./кв.м	9,3 т.р./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,00 т.р./кв.м	от 11,00 т.р./кв.м

В таблице 10.32. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях качества отделки объекта оценки и качества отделки объекта-аналога для торгово-офисных помещений. 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:

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

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 ($K_{oo} = 3,0$ т.р./кв.м) (см. таблицу 10.31.), качество отделки объекта оценки хорошее ($K_{oa} = 5,6$ т.р./кв.м) (см. таблицу 10.31.), подставив значения в формулу получим:

$$3,0 - 5,6 = -2,6 \text{ т.р./кв.м}$$

Таблица 10.32

Объект аналог \ Объект оценки	Без отделки (требуется отделка)	Удовлетворительная отделка (эконом)	Хорошая отделка (стандарт)	Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)
Без отделки (требуется отделка)	0 т.р./кв.м	-3,0 т.р./кв.м	-5,6 т.р./кв.м	-9,3 т.р./кв.м	-11,0 т.р./кв.м
Удовлетворительная отделка (эконом)	3,0 т.р./кв.м	0 т.р./кв.м	-2,6 т.р./кв.м	-6,3 т.р./кв.м	-8,0 т.р./кв.м
Хорошая отделка (стандарт)	5,6 т.р./кв.м	2,6 т.р./кв.м	0 т.р./кв.м	-3,7 т.р./кв.м	-5,4 т.р./кв.м
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	9,3 т.р./кв.м	6,3 т.р./кв.м	3,7 т.р./кв.м	0 т.р./кв.м	-1,7 т.р./кв.м
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	11,0 т.р./кв.м	8,0 т.р./кв.м	5,4 т.р./кв.м	1,7 т.р./кв.м	0 т.р./кв.м

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

Таблица 10.33

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 10.34 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях качества отделки объекта оценки и качества отделки объекта-аналога для производственно-складских помещений. Приведенные в таблице 10.34 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.33. 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 10.33.), качество отделки объекта оценки хорошее ($K_{oa} = 3,05$ т.р./кв.м) (см. таблицу 10.33.), подставив значения в формулу получим:

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

Таблица 10.34

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 стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков». 2 квартал 2021 года.

Корректировки на этаж для офисных помещений [2.1]

Таблица 10.35

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 производственно-складских помещений [2.1]

Таблица 10.36

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

Обеспеченность парковочными местами. Проанализировав данные, представленные в обзоре коммерческой недвижимости города Омска, можно утверждать, что прослеживается зависимость стоимости торгово-офисного помещения от наличия/отсутствия парковочных мест в непосредственной близости от объекта. Соответственно данный фактор является одним из ценообразующих факторов и при проведении расчетов его необходимо учитывать.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами [2.1]

Таблица 10.37

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%
--	------

В таблице 10.38. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях обеспеченности парковочными местами объекта оценки и объекта-аналога для торгово-офисных помещений. Приведенные в таблице 10.38. значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.37. 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:

Обеспеченность парковочными местами объекта оценки неудовлетворительная ($K_{oo} = -7,4\%$) (см. таблицу 10.37), обеспеченность парковочными местами объекта-аналога удовлетворительная ($K_{oa} = 0,0\%$) (см. таблицу 10.37), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(-7,4\%)) / (1+(0,0\%))) - 1) * 100 = ((0,926 / 1,0) - 1) * 100 = (0,926 - 1) * 100 = -7,4\%$$

Таблица 10.38

Объект оценки \ Объект аналог	Неудовлетворительная обеспеченность, %	Удовлетворительная обеспеченность, %	Хорошая обеспеченность, %	Отличная обеспеченность, %
Неудовлетворительная обеспеченность, %	0,00	-7,40	-10,95	-14,68
Удовлетворительная обеспеченность, %	7,99	0,00	-4,67	-8,93
Хорошая обеспеченность, %	14,03	4,90	0,00	-4,67
Отличная обеспеченность, %	20,77	9,80	5,15	0,00

Доступность для офисных помещений. Если оцениваемые помещения офисного назначения, расположены на территории режимных объектов (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположены 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 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.

Корректировки на доступность офисных помещений [2.1]

Таблица 10.39

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Корректировка		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Офисное помещение расположено на территории режимного предприятия	0,52	0,65	0,58
Офисное помещение расположено на территории промышленных зон города	0,61	0,73	0,67

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 офисных помещений [2.1]

Таблица 10.40

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

В таблице 10.41. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях общей площади у объекта оценки и объекта-аналога для офисных помещений. Приведенные в таблице 10.41. значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.40. 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:

Площадь объекта оценки 400 кв.м. ($K_{oo} = -13,1\%$) (см. таблицу 10.40), площадь объекта-аналога 200 кв.м. ($K_{oa} = -9,2\%$) (см. таблицу 10.40), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(-13,1\%)) / (1+(-9,2\%))) - 1) * 100 = ((0,869 / 0,908) - 1) * 100 = (0,957 - 1) * 100 = -4,3\%$$

Таблица 10.41

Объект оценки \ Объект аналог	до 100 м ²	101-250 м ²	251-500 м ²	Более 501 м ²
до 100 м ²	0,00%	10,13%	15,07%	25,00%
101-250 м ²	-9,20%	0,00%	4,49%	13,50%
251-500 м ²	-13,10%	-4,30%	0,00%	8,62%
Более 501 м ²	-20,00%	-11,89%	-7,94%	0,00%

Корректировки на площадь для производственно-складских помещений [2.1]

Таблица 10.42

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 10.43 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях общей площади у объекта оценки и объекта-аналога для торгового помещений. Приведенные в таблице 10.43 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.42. 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:

Площадь объекта оценки 600 кв.м. ($K_{oo} = -15,1\%$) (см. таблицу 10.42), площадь объекта-аналога 200 кв.м. ($K_{oa} = -9,6\%$) (см. таблицу 10.42), подставив значения в формулу получим:

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

Таблица 10.43

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	0,00	-6,08	-15,93	-22,23
501-1000 м ²	17,79	6,48	0,00	-10,48	-17,20
1001-5000 м ²	31,58	18,95	11,71	0,00	-7,50
боле 5001 м ²	42,25	28,59	20,77	8,11	0,00

Примечание: При проведении анализа ценообразующих факторов, были использованы следующие источники информации:

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» – НИП «Омская коллегия оценщиков» 2 квартал 2021 года. [2.1].

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Рынок купли-продажи и аренды единых 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 офисную недвижимость в Центральном районе (районе расположения объекта оценки) варьируются в диапазоне от 10 000 руб./м² до 146 667 руб./м², среднее значение 55 627 руб./м². (см. таблицу 10.11). За период, предшествующий дате оценки в Центральном АО наблюдалось незначительное колебание цен. Зафиксировано увеличение объема предложений при увеличении среднего значения выборки.

Арендные ставки на офисную недвижимость в Центральном районе (районе расположения объекта оценки) варьируется в диапазоне от 143 руб./м²/мес. до 1768 руб./м²/мес., среднее значение 543 руб./м². (см. таблицу 10.20). В рассматриваемый период в секторе аренды наблюдалось увеличение количества предложений и увеличение среднего значения выборки.

Цены предложений по сопоставим объектам недвижимости офисного назначения, представленным на рынке составляют:

- предложения о продаже: от 21 221 до 42 482 рублей/кв.м.

- предложения об аренде административных помещений в районе расположения объекта оценки составляют от 333 до 500 рублей за 1 кв.м.

На цену предложения и арендную ставку влияют факторы, описанные в пункте: «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Ликвидность офисных помещений средняя по сравнению с другими представленными на рынке объектами коммерческой недвижимости (срок экспозиции и скидка на торг средние из представленных на рынке объектов коммерческой недвижимости (торговая, производственно-складская)).

Предложений о продаже подвальных помещений, схожих по конструктивным особенностям и текущему состоянию с подвальными помещениями объекта оценки не выявлено (помещения без световых проемов, высота около 2-х метров, в помещениях располагаются общедомовые коммуникации, инженерное оборудование помещений включает только электроосвещение).

При этом предложения об аренде подобных помещений представлены. Величина арендной ставки находится в диапазоне 150-300 рублей за 1 кв.м. в месяц.

Рынок коммерческой недвижимости Омска продолжает находиться в стадии формирования и характеризуется умеренным спросом. Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, но при этом, в период 2019-2020 гг. как цены предложения, так и ставки аренды находятся в положительном тренде. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

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

2. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

11.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Объектом оценки является нежилое здание.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

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

Законодательно разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве нежилого.

Функциональное назначение объекта оценки: в соответствии с объемно-планировочными решениями объект оценки относится к помещениям административного (офисного) назначения.

Типичное использование окружающей недвижимости – административно-офисные, жилые помещения. Объект оценки расположен в центральной части города, в жилом микрорайоне.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективным вариантом использования собственности является использование в качестве административного (офисного) помещения.

11.2. 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.

11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения или воспроизводства, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

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.

Объектом оценки является нежилое здание.

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 рекомендации, изложенные в ФСО №7 пункт 24 (в), Оценщик счел возможным отказаться от использования затратного подхода в оценке в отношении объекта оценки.

11.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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 к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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.

1. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

2. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

5. 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 Исполнителю не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных 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 жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Исполнителя, 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, 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, Исполнитель справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Исполнителем в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Исполнитель 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).

Единые объекты недвижимости коммерческого назначения отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны здания административного (офисного) назначения. Здания имеют несколько этажей, включая помещения, находящиеся в подвальном и цокольном этаже.

- схожее месторасположение (микрорайоны центрального административного округа города Омска). Объекты расположены на удалении от основных автомобильных магистралей ЦАО, при этом к объектам имеется свободный доступ.

- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения (нежилые помещения с наличием основных и вспомогательных помещений; отделка и инженерное обеспечение характерно для административных помещений).

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: 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 11.1

	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект аналог 1</i>	<i>Объект аналог 2</i>	<i>Объект аналог 3</i>	<i>Объект аналог 4</i>
Адрес	г. Омск, ул. Чкалова, 38, корпус 1	г. Омск, ул. Пушкина, 115	г. Омск, ул. 10 лет Октября, 141, к2	г. Омск, ул. Учебная, 83 к1	г. Омск, ул. Гусарова, 31А
Цена предложения, руб.	-	17 900 000	26 000 000	32 445 000	34 950 000
Площадь, м ² .	738,7	640,8	700	1528,9	822,7
Цена предложения, руб./кв.м.	-	27 934	37 143	21 221	42 482
Год постройки	2008	1987	2012	1998	2020
Физический износ основных долгоживущих конструктивных элементов здания*	Физический износ 8,67%	Физический износ 22,67%	Физический износ 6,00%	Физический износ 15,33%	Физический износ 0,67%
Качество отделки внутренних помещений**	подвал: чистовая отделка отсутствует. 1-2 эт: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 эт: чистовая отделка отсутствует.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	чистовая отделка отсутствует
Этаж	подв,1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	цок,1,2,3,4,5	подв,1,2
Обеспеченность парковочными местами	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки
Передаваемые (оцениваемые) права***	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Доступность объекта	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона
Форма продажи	-	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-omsk-211024408	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/240790485/	https://omsk-region.afy.ru/omsk/kupit-ofis/600608549	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-omsk-3221025721
Дата оферты	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021

Примечание:

* - Величина физического износа основных долгоживущих конструктивных элементов зданий определена из соотношения фактического срока службы конструктивных элементов и среднего предельного срока службы строения (в соответствии с данными, изложенными в [1.9], жилые дома каменные, кирпичные, средний предельный срок службы – 150 лет).

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

*** - на данном этапе определяется стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и земельный участок под строением. Корректировка стоимости земельного участка с учетом права пользования выполняется далее.

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. 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 ofert по объектам аналогам не значительно разнесены по времени, 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 2021 г. – [2.1] величина данной скидки для продажи офисных помещений составляет от 2,9% до 15,9%. Для расчетов принимаем среднеарифметическое значение скидки в размере -9,40%.

Результаты внесения корректировок по 1-й группе элементов сравнения приведены в таблице 11.2.

Таблица 11.2

Элементы сравнения	Объекты сравнения				
	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
Единицы сравнения					
Цена, руб.	-	17 900 000	26 000 000	32 445 000	34 950 000
Общая площадь, м ²	738,70	640,80	700,00	1 528,90	822,70
Цена за единицу общей площади, руб./м ²	-	27 934	37 143	21 221	42 482
поправки 1-й группы элементов сравнения					
Единица сравнения, руб./м ²	-	27 934	37 143	21 221	42 482
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м ²	-	27 934	37 143	21 221	42 482
Условия рынка (дата сделки/предложения)	сент 2021				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м ²	-	27 934	37 143	21 221	42 482
Уторговывание	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %	-	-9,40%	-9,40%	-9,40%	-9,40%
Скорректированная величина, руб./м ²	-	25 308	33 651	19 226	38 489
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м ²	-	25 308	33 651	19 226	38 489
Передаваемые (оцениваемые) права	право собственности				
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м ²	-	25 308	33 651	19 226	38 489

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, техническое состояние основных долгоживущих конструктивных элементов здания, качество отделки, обеспеченность парковочными местами, этаж расположения, доступность объекта, площадь объекта недвижимости.

Корректировка на местоположение. Местоположение является одним из значимых факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Внесение корректировки не требуется, так как месторасположение объектов оценки и объектов-аналогов аналогичное (объекты аналоги расположены в жилых микрорайонах центральной части города и имеют схожую доступность).

Корректировка на «Техническое состояние основных долгоживущих конструктивных элементов здания» учитывает зависимость стоимости от технического состояния здания. Величина корректировки определена на основе соотношения физического износа основных долгоживущих элементов объектов аналогов и оцениваемых объектов недвижимости.

Величина физического износа основных долгоживущих элементов зданий определена из соотношения фактического срока службы конструктивных элементов и среднего предельного срока службы строения (в соответствии с данными, изложенными в [1.9], жилые дома каменные, кирпичные, средний предельный срок службы – 150 лет).

Физический износ составит:

объект оценки (2021-2008)/150*100% = 8,67%;
объект-аналог №1 (2021-1987)/150*100% = 22,67%;
объект-аналог №2 (2021-2012)/150*100% = 6%;
объект-аналог №3 (2021-1998)/150*100% = 15,33%;
объект-аналог №4 (2021-2020)/150*100% = 0,67%

Доля, приходящаяся на отделочные работы, определена как отношение удельной стоимости затрат на отделочные работы в здании к удельной стоимости всего здания, что составляет:

$(5600 \times 0,75) / 55627 = 0,08$;

где: 5600 руб./м² – средние расчетные затраты на хорошую отделку (стандарт) (см. таблицу 10.31).

0,75 – корректирующий коэффициент, учитывающий состояние отделки, в данном случае состояние отделки среднее (наиболее типичное состояние хорошей отделки (стандарт) для офисных помещений).

55627 руб./м² – средняя цена офисных объектов, расположенных в ЦАО г. Омска (см. Таблицу 10.11).

Доля основных долгоживущих элементов составляет:

$1 - 0,08 = 0,92$;

где 1 – доля, приходящаяся на единый объект недвижимости;

0,08 - доля, приходящаяся на отделочные работы.

Величина корректировки рассчитана по формуле:

$K = (((1 - \text{Иоо}) / (1 - \text{Иоа}) - 1) * 0,92) * 100\%$,

где К – поправка на техническое состояние, %

Иоэ – коэффициент физического износа основных долгоживущих элементов оцениваемых объектов недвижимости

Иоа – коэффициент физического износа основных долгоживущих элементов объекта аналога;

0,92 - доля основных долгоживущих элементов единого объекта недвижимости.

Корректировка на «Качество отделки» учитывает зависимость стоимости от качества отделки помещений. Корректировка определена в соответствии с Таблицами 10.31. и 10.32.

По результатам визуального осмотра был определен уровень качества отделочных работ объекта 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: подвал: чистовая отделка отсутствует. 1-2 эт: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 эт: чистовая отделка отсутствует.

Расчетные затраты на отделку с учетом площадей помещений составляют:

$(5600*0)*182,4/738,7 + (5600*0,75)*(199,8+176,9)/738,7 + (5600*0)*179,6/738,7 = 2141,21$ рублей за 1 кв.м.

Информация о площадях получена из экспликации Технического паспорта нежилого строения. Адрес: г. Омск, ул. Чкалова №38, корпус 1 (копия представлена в Приложении).

Уровень качества отделочных работ объектов-аналогов №№ 1,2,3: хорошая отделка (стандарт), состояние удовлетворительное.

Расчетные затраты на отделку составляют:

$5600*0,75 = 4200$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объекта-аналога №4: чистовая отделка отсутствует.

Расчетные затраты на отделку составляют:

0,00 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 10.35. и с учетом площадей каждого этажа объекта оценки: $(0,73*182,4+1*199,8+0,88*176,9+0,84*179,6)/738,7 = 0,87$.

Корректировка на «Обеспеченность парковочными местами» учитывает влияние имеющейся автомобильной парковки в районе расположения офисных помещений на их стоимость.

Внесение корректировки не требуется, так как обеспеченность парковочными местами у объектов оценки и объектов-аналогов аналогичное.

Корректировка на «Доступность для офисных помещений» учитывает различие в стоимости объектов, расположенных в промышленных зонах города к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах. Внесение корректировки не требуется, так как доступность у объектов оценки и объектов-аналогов аналогичная.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объектов оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблиц 10.40, 10.41.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения.

Таблица 11.3

	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект аналог 1</i>	<i>Объект аналог 2</i>	<i>Объект аналог 3</i>	<i>Объект аналог 4</i>
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	25 308	33 651	19 226	38 489
<i>Местоположение</i>	г. Омск, ул. Чкалова, 38	г. Омск, ул. Пушкина, 115	г. Омск, ул. 10 лет Октября, 141, к2	г. Омск, ул. Учебная, 83 к1	г. Омск, ул. Гусарова, 31А
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	25 308	33 651	19 226	38 489
<i>Физический износ основных долгоживущих конструктивных элементов здания, %</i>	8,67	22,67	6,00	15,33	0,67
<i>Корректировка, %</i>	-	16,66	-2,61	7,24	-7,41
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	29 523	32 773	20 619	35 637
<i>Качество внутренней отделки</i>	1-2 эт: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 эт: чистовая отделка отсутствует.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	чистовая отделка отсутствует
<i>Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м²</i>	2 141,21	4 200,00	4 200,00	4 200,00	0,00
<i>Корректировка, руб./м²</i>	-	-2058,79	-2058,79	-2058,79	2141,21
<i>Скорректированная величина, руб./м².</i>	-	27 464	30 714	18 560	37 778
<i>Этаж расположения</i>	подв,1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	цок,1,2,3,4,5	подв,1,2
<i>Корректирующий коэффициент относительно 1 этажа</i>	0,87	0,91	0,88	0,86	0,87
<i>Корректирующий коэффициент</i>	-	0,95	0,98	1,01	1,00
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	26 223	30 129	18 719	37 591
<i>Обеспеченность парковочными местами</i>	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	26 223	30 129	18 719	37 591
<i>Доступность объекта</i>	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная величина, руб.</i>	-	26 223	30 129	18 719	37 591
<i>Площадь м²</i>	738,70	640,80	700,00	1528,90	822,70
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	26 223	30 129	18 719	37 591
<i>Абсолютная валовая корректировка, %</i>	-	36,30%	18,88%	26,41%	21,59%
<i>весовой коэффициент</i>	-	0,167	0,322	0,230	0,281
<i>Рыночная стоимость, руб./кв.м.</i>	28 951,00				

Для повышения надежности полученных в таблице 11.3. 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 по выборке. Стандартное отклонение — это мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего значения.
 \bar{x} - среднее арифметическое значение итоговых скорректированных величин.

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:

$$v = \frac{7868}{28166} \times 100\% = 27,93\%$$

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

Примечание к таблице 11.3:

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.

Таблица 11.4

Наименование объекта	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб./м ²	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.	738,7	28 951	21 386 104

Величина рыночной стоимости, определенная в таблице 11.4. учитывает право собственности, в качестве прав на земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание. Поскольку земельный участок находится в краткосрочной аренде (Договор аренды земельного участка, собственность на который не разграничена, расположенного в г. Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов № Д-Ц-13-11787 от 12.07.2019 г.), необходимо внесение корректировки. Дальнейшие расчеты, выполняются в соответствии с данными, представленными в [2.2] и приведены в таблице 11.5.

Таблица 11.5

Наименование объекта оценки:	Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и земельный участок, руб.:	21 386 104
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости из сегмента Предпринимательство (подсегмент «офисные здания»), %:	14,2
Рыночная стоимость земельного участка на праве собственности, руб.:	3 036 827
Рыночная стоимость строения на праве собственности, руб.:	18 349 277
Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет), %:	22,6 (корректирующий коэффициент 0,77)
Рыночная стоимость земельного участка на праве пользования (краткосрочная аренда), руб.:	2 338 357
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и права пользования на земельный участок, руб.:	20 687 633

11.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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.

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 годовая ставка капитализации.

В качестве **I** может использоваться нормализованный доход за 1 год, получаемый путем усреднения дохода за несколько лет.

Ставка капитализации **R** отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в актив. Методы расчета ставки капитализации выбираются в зависимости от конкретных условий, в которых функционирует объект оценки: информации о доходах и ценах сделок на основе выборки по сопоставимым объектам, источниках и условиях финансирования сделок, возможности корректного прогноза относительно стоимости объекта в конце прогнозного периода.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (ПОМЕЩЕНИЯ 1,2,3 ЭТАЖЕЙ)

Для определения рыночной величины арендной ставки объекта оценки был проведен анализ арендных ставок административных и офисных помещений, расположенных в Центральном АО г. Омска (находящихся максимально близко к оцениваемому объекту). В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались специализированные открытые Интернет сайты <https://lk.omskrielt.com>; <https://omsk.mlsn.ru>, <https://omsk.cian.ru>.

Объекты отбирались по совокупности следующих признаков: административные (офисные) помещения, схожее месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов, схожие объемно-планировочные и конструктивные решения, схожее текущее использование (административные помещения).

Данные об отобранных для сравнения объектах, предложенных к аренде в г. Омске, приведены в таблице 11.6.

Таблица 11.6

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Адрес объекта	г. Омск, ул. Чкалова, 38	г. Омск, ул. Почтовая, 41	г. Омск, ул. Учебная, 83	г. Омск, ул. Звездова, 39	г. Омск, ул. Учебная, 83/1	г. Омск, ул. Учебная, 82	г. Омск, ул. б-р Мартынова, 4	г. Омск, ул. Учебная, 76
Правовой статус	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (дата сделки/предложения)	сент 2021	июль 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения, руб. с НДС в мес.	-	150 000	57 000	70 000	500 000	230 000	123 000	75 000
Площадь, м ²	738,70	377	150	200	1500	557	246	150
Цена предложения, руб. с НДС/кв.м. в мес.	-	398	380	350	333	413	500	500
Наличие отделки, качество	1-2 эт: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 эт: чистовая отделка отсутствует.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	удовлетворительная отделка. Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки хорошее.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.			
Этаж расположения	1,2,3	1,2	3	2	цок,1,2,3,4	1,2	цоколь	3
Обеспеченность парковочными местами	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки				
Ссылка на Интернет ресурс	-	https://omsk.cian.ru/rent/commercial/256787080/	https://omsk.cian.ru/rent/commercial/260158796/	https://omsk.cian.ru/rent/commercial/259626340/	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/679824?from_search=1	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/607458?from_search=1	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/694499?from_search=1	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/689590?from_search=1

Примечание: содержание объектов аренды производится за счет собственных средств арендатора в соответствии с эксплуатационными, санитарными, противопожарными, экологическими и иными нормами.

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 предлагаются в аренду, 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, существенных изменений за этот период времени не произошло, в соответствии с чем, корректировка равна 0%.

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 «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 2021 года величина данной скидки при аренде офисных помещений составляет от -2,2% до -10,2%. Для расчетов принимаем среднеарифметическое значение скидки в размере -6,2%.

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.

Таблица 11.7

Элементы сравнения	Объекты сравнения							
	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6	аналог 7
	Единицы сравнения							
Общая площадь, м ²	738,70	377	150	200	1500	557	246	150
Ставка аренды, руб. с НДС/м ² /мес.	-	398	380	350	333	413	500	500
	поправки 1-й группы элементов сравнения							
Единица сравнения, руб. с НДС /м ² /мес.		398	380	350	333	413	500	500
Правовой статус	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб. с НДС /м ² /мес.		398	380	350	333	413	500	500
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб. с НДС /м ² /мес.		398	380	350	333	413	500	500
Условия рынка (дата сделки/предложения)	сент 2021	июль 2021	сент 2021					
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб. с НДС /м ² /мес.		398	380	350	333	413	500	500
Уторговывание	цена продажи	цена предложения						
Корректировка, %		-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%	-6,20%
Скорректированная величина, руб. с НДС /м ² /мес.		373	356	328	313	387	469	469
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная величина, руб. с НДС /м²/мес.		373	356	328	313	387	469	469
--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, качество отделки, на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций, на площадь, на этаж расположения, доступность объекта.

Корректировка на «Местоположение». Данная корректировка не применяется, поскольку характеристики местоположения объектов-аналогов и объекта оценки схожи.

Корректировка на «Качество отделки» учитывает зависимость стоимости от технического состояния отделки помещений. Величина корректировки выполнена в соответствии с данными таблиц 10.31., 10.32.

По результатам визуального осмотра был определен уровень качества отделочных работ объекта оценки и объектов-аналогов. Соответственно определены средние величины затрат, соответствующие уровню отделки с учетом корректирующего коэффициента ориентировочно учитывающего временной интервал, прошедший с даты проведения отделочных работ [2.1]. В данном случае применены различные корректирующие коэффициенты для объектов аналогов.

Уровень качества отделочных работ для объекта оценки: 1-2 эт: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 эт: чистовая отделка отсутствует.
Расчетные затраты на отделку составят: $(5600*0,75)*(199,8+176,9)/556,3+(5600*0)*179,6/556,3=2844,04$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ для объектов-аналогов №№1,2,3,4,7: удовлетворительная отделка (стандарт), состояние удовлетворительное.
Расчетные затраты на отделку объектов-аналогов №№1,2,3,4,7: $5600*0,75=4200$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ для объекта-аналога №5: удовлетворительная отделка (стандарт), состояние удовлетворительное.
Расчетные затраты на отделку объекта-аналога №5: $3000*0,75=2250$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ для объекта-аналога №6: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.
Расчетные затраты на отделку объекта-аналога №5: $5600*0,9=5040$ рублей за 1 кв.м.

Величина корректировки для соответствующего объекта определялась путем умножения полученной величины затрат на отделку на величину коэффициента капитализации для торговых помещений города Омска.

Величина коэффициента капитализации для офисных помещений для г. Омска составляет 0,12 лет см. таблицу 10.29.

Корректировка для объекта-аналога №№1,2,3,4,7 составит:
 $(2844,04-4200)*0,12/12 = -13,56$ рублей/м²/мес.
Корректировка для объекта-аналога №5 составит:
 $(2844,04-2250)*0,12/12 = 5,94$ рублей/м²/мес.
Корректировка для объекта-аналога №,6 составит:
 $(2844,04-5040)*0,12/12 = -21,96$ 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 10.35. и с учетом площадей каждого этажа объекта оценки: $(1*199,8+0,88*176,9+0,84*179,6)/556,3 = 0,91$.

Корректировка на «Обеспеченность парковочными местами» выполняется в соответствии с таблицей 10.37.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объекта оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки на площадь определена в соответствии с данными таблицы 10.40.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения приведены ниже.

Таблица 11.8

<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	373	356	328	313	387	469	469
<i>Местоположение</i>	г. Омск, ул. Чкалова, 38	г. Омск, ул. Почтовая, 41	г. Омск, ул. Учебная, 83	г. Омск, ул. Звездова, 39	г. Омск, ул. Учебная, 83/1	г. Омск, ул. Учебная, 82	г. Омск, ул. б-р Мартынова, 4	г. Омск, ул. Учебная, 76
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	373	356	328	313	387	469	469
<i>Качество и наличие внутренней отделки</i>	1-2 эт: хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. 3 эт: чистовая отделка отсутствует.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	удовлетворительная отделка. Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки хорошее	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.			
<i>Затраты на отделку, руб. с НДС/м²/мес.</i>	2 844,04	4 200,00	4 200,00	4 200,00	4 200,00	2 250,00	5 040,00	4 200,00
<i>Корректировка, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	-13,56	-13,56	-13,56	-13,56	5,94	-21,96	-13,56
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	360	343	315	299	393	447	455
<i>Этаж расположения</i>	1,2,3	1,2	3	2	цок,1,2,3,4	1,2	цоколь	3
<i>Корректирующий коэффициент относительно 1 этажа</i>	0,91	0,94	0,84	0,88	0,87	0,94	0,83	0,84
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,97	1,08	1,03	1,04	0,97	1,10	1,08
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	348	372	326	312	381	490	493
<i>Парковка</i>	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	348	372	326	312	381	490	493
<i>Площадь, м²</i>	738,70	377,00	150,00	200,00	1500,00	557,00	246,00	150,00
<i>Корректировка, %</i>	-	-7,94	-11,89	-11,89	0,00	0,00	-11,89	-11,89
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	321	327	287	312	381	432	435
<i>Абсолютная валовая</i>	-	19,43%	28,93%	24,22%	14,20%	10,66%	30,89%	28,26%

корректировка, %								
весовой коэффициент	-	0,143	0,096	0,115	0,196	0,261	0,090	0,098
Рыночная стоимость, руб. с НДС/м²/мес.	353							

Для повышения надежности полученных в таблице 11.3. 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 по выборке. Стандартное отклонение — это мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего значения.
 \bar{x} - среднее арифметическое значение итоговых скорректированных величин.

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 № 1-7) в вышеприведенную формулу получим:

$$v = \frac{60}{356} \times 100\% = 16,75\%$$

Выборка (аналоги № 1-7) однородна. Гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

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:

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

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

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

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 2021 года. При этом использовались данные о величине ставки капитализации для офисных помещений города Омска. Ставка капитализации составляет 0,12 (таблица 10.29).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ (ПОМЕЩЕНИЯ ПОДВАЛА)

Для определения рыночной величины арендной ставки подвальных помещений объекта оценки был проведен анализ арендных ставок подвальных помещений, расположенных в жилых микрорайонах. В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались специализированные открытые Интернет сайты <https://lk.omskrielt.com>; <https://omsk.mlsn.ru>, <https://omsk.cian.ru>.

Объекты отбирались по совокупности следующих признаков: подвальные помещения, не имеющие отделки, месторасположения – жилые микрорайоны г. Омска, схожие объемно-планировочные и конструктивные решения, собственники не позиционируют сдаваемые помещения в качестве административных либо торговых. Данные об отобранных для сравнения объектах, предложенных к аренде в г. Омске, приведены в таблице 11.9.

Таблица 11.9

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес объекта	г. Омск, ул. Чкалова, 38	г. Омск, ул. Дергачева	г. Омск, ул. 4-я Марьяновская, 4а	г. Омск, ул. Масленникова	г. Омск, ул. Голика, 2
Правовой статус	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (дата сделки/предложения)	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения, руб. с НДС в мес.	-	55 000	90 000	171 000	39 000
Площадь, м ²	738,70	220	600	570	260
Цена предложения, руб. с НДС/кв.м. в мес.	-	250	150	300	150
Наличие отделки, качество	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.
Этаж расположения	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
Обеспеченность парковочными местами	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки
Ссылка на Интернет ресурс	-	https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-dergacheva-id761011/	https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-4-ya-maryanovskaya-4a-id756856/	https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-maslennikova-ul-id759550/	https://omsk.cian.ru/rent/commercial/247207210/

Примечание: содержание объектов аренды производится за счет собственных средств арендатора в соответствии с эксплуатационными, санитарными, противопожарными, экологическими и иными нормами.

Корректировка объектов аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

Поскольку объекты-аналоги (подвальные помещения) позиционируются собственниками в качестве складских помещений, применяем корректировки из раздела производственно-складских объектов.

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 предлагаются в аренду, 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, существенных изменений за этот период времени не произошло, в соответствии с чем, корректировка равна 0%.

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 «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 2021 года величина данной скидки при аренде производственно-складских помещений составляет от -5,2% до -19,3%. Для расчетов принимаем среднеарифметическое значение скидки в размере -12,25%.

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.

Таблица 11.10

Элементы сравнения	Объекты сравнения				
	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4
	Единицы сравнения				
Общая площадь, м ²	738,70	220	600	570	260
Ставка аренды, руб. с НДС/м ² /мес.		250	150	300	150
	поправки 1-й группы элементов сравнения				
Единица сравнения, руб. с НДС /м ² /мес.		250	150	300	150
Правовой статус	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб. с НДС /м ² /мес.		250	150	300	150
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб. с НДС /м ² /мес.		250	150	300	150
Условия рынка (дата сделки/предложения)	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021	сент 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<i>Скорректированная величина, руб. с НДС /м²/мес.</i>		250	150	300	150
<i>Уторговывание</i>	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-12,25%	-12,25%	-12,25%	-12,25%
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС /м²/мес.</i>		219	132	263	132
<i>Условия продажи</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС /м²/мес.</i>		219	132	263	132

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, качество отделки, на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций, на площадь, на этаж расположения, доступность объекта.

Корректировка на «Местоположение». Данная корректировка не применяется, поскольку характеристики местоположения объектов-аналогов и объекта оценки схожи.

Корректировка на «Качество отделки» учитывает зависимость стоимости от технического состояния отделки помещений. Величина корректировки выполнена в соответствии с данными таблиц 10.33., 10.34.

Корректировка не требуется, поскольку все объекты не имеют чистовой отделки.

Корректировка на «Этаж расположения» учитывает зависимость стоимости от расположения помещения на различных этажах здания. Корректировка не требуется.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объекта оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки на площадь определена в соответствии с данными таблицы 10.36.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения приведены ниже.

Таблица 11.11

<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	219	132	263	132
<i>Местоположение</i>	г. Омск, ул. Чкалова, 38	г. Омск, ул. Дергачева	г. Омск, ул. 4-я Марьяновская, 4а	г. Омск, ул. Масленникова	г. Омск, ул. Голика, 2
<i>Корректировка, %</i>	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	219	132	263	132
<i>Качество и наличие внутренней отделки</i>	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.	чистовая отделка отсутствует.
<i>Затраты на отделку, руб. с НДС/м²/мес.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Корректировка, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	248	204	263	132
<i>Этаж расположения</i>	подвал	подвал	подвал	подвал	подвал
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная величина, руб. с НДС/м²/мес.</i>	-	248	204	263	132
<i>Площадь, м²</i>	738,70	220,00	600,00	570,00	260,00
<i>Корректировка, %</i>	-	-6,08	0,00	0,00	-6,08
<i>Скорректированная величина, руб. с</i>	-	233	204	263	124

<i>НДС/м²/мес.</i>					
<i>Абсолютная валовая корректировка, %</i>	-	29,74%	60,67%	12,25%	17,58%
<i>весовой коэффициент</i>	-	0,178	0,087	0,433	0,302
<i>Рыночная стоимость, руб. с НДС/м²/мес.</i>	211				

Для повышения надежности полученных в таблице 11.3. 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 по выборке. Стандартное отклонение — это мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего значения.
 \bar{x} - среднее арифметическое значение итоговых скорректированных величин.

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:

$$v = \frac{60}{206} \times 100\% = 29,11\%$$

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

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.

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 2021 года. При этом использовались данные о величине ставки капитализации для производственно-складских помещений города Омска. Ставка капитализации составляет 0,15 (таблица 10.29).

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 годовая ставка капитализации.

Таблица 11.12

Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Величина арендной ставки, руб. с НДС/м ² /мес.	Кол-во месяцев в году	Коэффициент капитализации	Рыночная стоимость, руб. с НДС	
Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.	1,2,3 этажи	556,3	353	12	0,12	19 637 390
	подвал	182,4	211	12	0,15	3 078 912
итого					22 716 302	

Величина рыночной стоимости, определенная в таблице 13.10. учитывает право собственности, в качестве прав на земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание. Поскольку земельный участок находится в краткосрочной аренде (Договор аренды земельного участка, собственность на который не разграничена, расположенного в г. Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов № Д-Ц-13-11787 от 12.07.2019 г.), необходимо внесение корректировки. Дальнейшие расчеты, выполняются в соответствии с данными, представленными в [2.2] и приведены в таблице 11.13.

Таблица 11.13

Наименование объекта оценки:	Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и земельный участок, руб.:	22 716 302
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости из сегмента Предпринимательство (подсегмент «офисные здания»), %:	14,2
Рыночная стоимость земельного участка на праве собственности, руб.:	3 225 715
Рыночная стоимость строения на праве собственности, руб.:	19 490 587
Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет), %:	22,6 (корректирующий коэффициент 0,77)
Рыночная стоимость земельного участка на праве пользования (краткосрочная аренда), руб.:	2 483 801
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и права пользования на земельный участок, руб.:	21 974 388

11.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 11.14

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.	не применялся	20 687 633	21 974 388

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

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

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

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

где: PC — рыночная стоимость объекта оценки;

$ЗП$ — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

$СП$ — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

$ДП$ — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

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

Прежде чем присвоить весовой коэффициент, каждому из применявшихся к оценке рыночной стоимости подходов, рассмотрим преимущества и недостатки каждого из них:

- **Затратный подход** полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Не применялся.

- **Сравнительный подход** наиболее отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Этот подход имеет наибольшее значение по тем объектам, по которым имеется сложившийся рынок.

Преимущества:

Использована информация по действующим предложениям на рынке коммерческой недвижимости города Омска. В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались сведения Интернет сайтов.

Учен рыночный аспект, т.е. цена сделки купли-продажи (предложения) отражает реальный уровень цен сложившийся при взаимодействии спроса и предложения на рынке аналогичных объектов.

Недостатки:

Ограниченное количество сделок купли-продажи (предложения) не позволяет подобрать объект-аналог наиболее близко соответствующий оцениваемому объекту и объективно обосновать выбор величины корректировок.

Определение технического состояния объектов аналогов осуществлялось путем интервьюирования продавцов, мнение которых в большой степени носит субъективный характер.

- **Доходный подход** отражает ожидания инвестора на выгоды связанные с использованием объекта оценки.

Преимущества:

В большой степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Недостатки:

Ограниченное количество сделок по сдаче в аренду и не позволяет подобрать объект-аналог наиболее близко соответствующий оцениваемому объекту и объективно обосновать выбор величины корректировок.

Коэффициент капитализации определен по результатам анализа среднерыночных данных сегмента коммерческой недвижимости, что возможно не вполне учитывает особенности конкретного объекта.

Определение технического состояния объектов аналогов осуществлялось путем интервьюирования продавцов, мнение которых в большой степени носит субъективный характер.

Проанализировав все преимущества и недостатки, присущие каждому из применявшихся подходов, мы пришли к выводу о возможности применения равных весовых коэффициентов к каждому из подходов.

Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весового коэффициента и заключение о рыночной стоимости приведены в таблице 11.15.

Таблица 11.15

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, руб.</i>	<i>Согласованное значение величины рыночной стоимости, руб.</i>
Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.	20 687 633	21 974 388	21 331 011
Весовой коэффициент	0,5	0,5	

Итоговая величина рыночной стоимости (округленно) представлена в таблице 11.16.

Таблица 11.16

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>
Объект незавершенного строительства - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литера «А», кадастровый номер объекта: 55:36:090108:6328, инвентарный номер объекта: 6659699, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, общей площадью 738,7 кв.м.	21 330 000

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

**Генеральный директор
ООО «Центр интеллектуальных технологий»**

Воловик Д.П.

Оценщик

Воловик Д.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

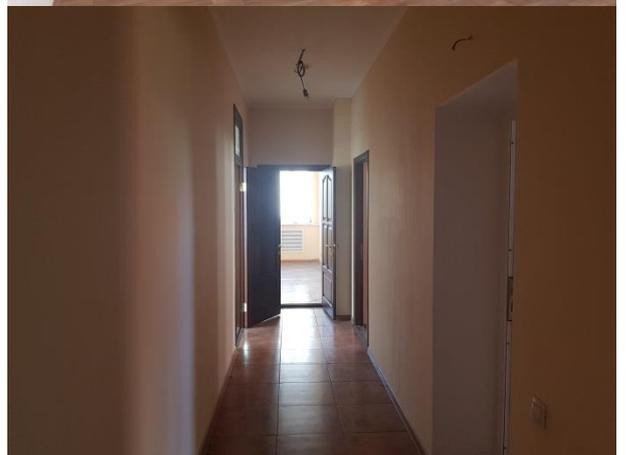
Фотографии объекта оценки















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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.08.2021г.			
Кадастровый номер:	55:36:090108:6328		
Номер кадастрового квартала:	55:36:090108		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.08.2021		
Внес присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	644024, Омская область, г. Омск, р-н Центральный, ул. Чкалова, д. 38, корп. 1		
Площадь, м2:	738.7		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	80		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проецируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	738.7	к.квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое здание		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:090108:3154, 55:36:090108:5817		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Костякова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Север", 5504054445		

Государственный регистратор _____
полное наименование должности _____

Подпись _____
М.П. _____
П.М. Ярусова
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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.08.2021г.			
Кадастровый номер:	55:36:090108:6328		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Север", ИНН: 5504054445, ОГРН: 1025500985146
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:36:090108:6328-55/092/2021-1 27.08.2021 06:17:40
3	Документы-основания	3.1	Решение Арбитражного суда Омской области, № А46-11646/2015, выдан 19.10.2016, Арбитражный суд Омской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отпущения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Государственный регистратор _____
полное наименование должности _____

Подпись _____
М.П. _____
П.М. Ярусова
инициалы, фамилия



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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.08.2021г.			
Кадастровый номер:		55:36:090108:6328	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		Ярусова	
Подпись: _____		Подпись: _____	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	



Унифицированная форма №ИНВ-1
 Утверждена постановлением
 Правительства России
 от 18.08.1998 № 88

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Север"
 Структурное подразделение:

КОДЫ	
0317001	Форма по ОКУД по ОКПО
31625836	Вид деятельности
1-И	Номер
27.08.2021	Дата
27.08.2021	Дата начала инвентаризации
08.09.2021	Дата окончания инвентаризации
	Вид операции

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение, № _____
 Неужелое за-вершить _____ Дата _____
 Дата начала инвентаризации _____
 Дата окончания инвентаризации _____
 Вид операции _____

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 основных средств**

Номер документа	Дата составления
3	06.09.2021

Основные средства: _____
 находящиеся в собственности организации
 в собственности организации, на ответственное хранение, в том числе арендованные
 Местонахождение: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корп. 1
 Арендодатель: _____

РАСПИСКА

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

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

Конкурсный управляющий
 должность _____
 подпись _____
 должность _____
 должность _____

 подпись _____

 подпись _____

 подпись _____

Костякова Н.В.
 регистрационная подпись _____

 регистрационная подпись _____

 регистрационная подпись _____

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на "06" сентября 2021г.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Объект незавершенного строительства (четырёхэтажное здание), кадастровый номер 55:36:090106:6328, площадь 739,7 кв.м., адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 36, корп. 1					6659699			1	8 833 835,78	1	8 833 835,78
Итого :									1	8 833 835,78	1	8 833 835,78

Итого по странице :

а) количество порядковых номеров: Один (прописью)б) общее количество единиц фактически: Одна (прописью)в) на сумму фактически: Восемь миллионов восемьсот тридцать три тысячи восемьсот тридцать пять рублей 78 копеек (прописью)Итого по описи: количество порядковых номеров Один (прописью)общее количество единиц фактически: Одна (прописью)на сумму, руб. фактически: Восемь миллионов восемьсот тридцать три тысячи восемьсот тридцать пять рублей 78 копеек (прописью)

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

Председатель комиссии: Конурский управляющий должность подписьКостякова Н.В. расшифровка подписи

Члены комиссии

 подпись расшифровка подписи

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

Конурский управляющий должность
должность подписьКостякова Н.В. расшифровка подписи подпись расшифровка подписи

"06" сентября 2021 г.

указанные в настоящем описи данные и подсчеты проверил

должность

 подпись расшифровка подписи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Объекта незавершенного строительства	
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	
образованием, по решению суда, - объекта незавершенного строительства, четырехэтажного здания (художественно-производственные мастерские) по адресу: Российская Федерация, Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, д.38, корпус 1	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Общество с ограниченной ответственностью "Компания "Север", ОГРН: 1025500985146, ИНН: 5504054445	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Ульянов Александр Семенович	
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 074-867-653 19	
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 899, «19» мая 2016 г.	
Контактный телефон: +79083144475	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Омск Ale5561@mail.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация саморегулируемых организаций «Балтийское объединение кадастровых инженеров», Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "Аргос"	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 4149-08/21, «12» августа 2021 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «20» августа 2021 г.	



Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	55:36:090108:3177
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	55:36:090108:3154
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	55:36:090108
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 644024, Омская область, город Омск, район Центральный, улица Чкалова, дом 38, корпус 1
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	13.12.2020
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	нежилое здание
9	Наименование объекта недвижимости	Художественно-производственные мастерские
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-

15	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	Площадь: 738,7 м ²
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	80
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен по решению арбитражного суда Омской области № дела А46-1495/2021 от 19.05.2021г. по решению суда в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о незавершенном строительстве объекта - четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), литеры А, кадастровый номер исходного объекта :55:36:090108:3177, расположенного по адресу : Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д.38, корпус 1. Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154 по адресу: Российская Федерация, Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д.38, корпус 1.

Формула, примененная для расчета средней квадратической погрешности площади:

$$M_p = \sqrt{\sum_{i=1}^n M_{i1}^2}$$
 Мг²

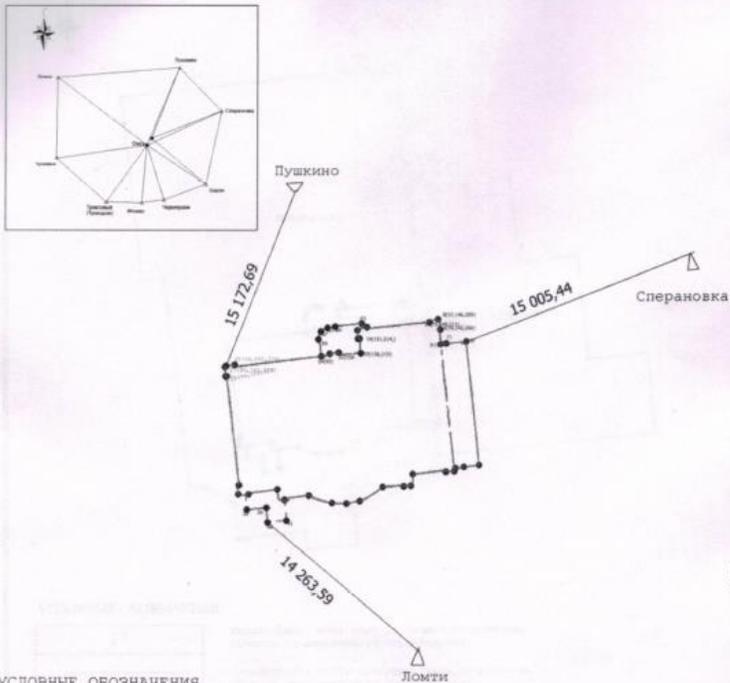
Технический план подготовил кадастровый инженер Ульянов Александр Семенович, являющийся членом СРО КИ Ассоциация саморегулируемых организаций «Балтийское объединение кадастровых инженеров», (дата вступления в СРО "19" мая 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 899). Сведения о СРО КИ Ассоциация саморегулируемых организаций «Балтийское объединение кадастровых инженеров», содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "16" августа 2016 г. N 005).



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ

Схема расположения объекта относительно пунктов ГТС

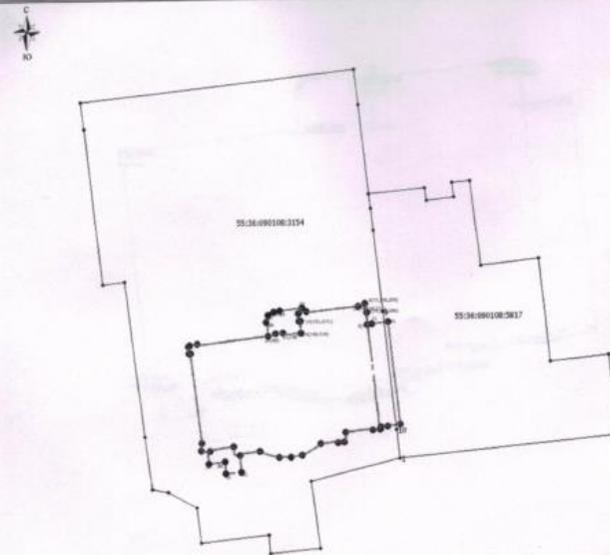


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	иньса образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	иньса образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	иньса образованная подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	векторы GPS измерений
	точка съёмочного обоснования
	пункт государственной геодезической сети
	базовая станция

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке

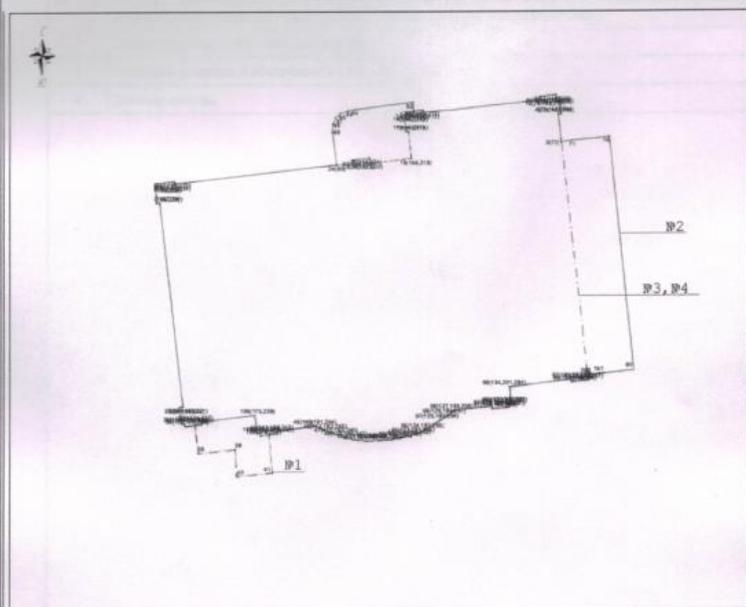


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	иньса образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	иньса образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	иньса образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	граница ранее учтённого земельного участка
55:36:090108:3154	кадастровый номер

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)



Масштаб 1:200

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

• I	характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
№1	номер контура
—————	существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- - - - -	существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- · - · - · -	существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- · - · - · -	виновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- · - · - · -	виновь образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- · - · - · -	виновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

ар 9631

ДОГОВОРА АРЕНДЫ № А-4-13-11887
земельного участка, государственная собственность, на который не разграничена,
расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов

г. Омск

28.02.2019

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент) в лице заместителя директора департамента Карузова Иманжана Тахировича, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, и доверенности от 01.07.2019 № 55/108 и/55-2019-2-132, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице конкурсного управляющего Костиковой Н.В., действующего на основании определения арбитражного суда Омской области от 08.11.2017 по делу № А46-11646/2015, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с решением Арбитражного суда Омской области от 05.02.2019 по делу № А46-12142/2018, постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2019 по делу № А46-12142/2018, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду сроком на **3 года**, земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный в городе Омске, относящийся к категории земель населенных пунктов, площадью **1248 кв. м**, именуемый в дальнейшем Участок. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к настоящему договору и являющейся его неотъемлемой частью (приложение № 3 к настоящему Договору).

1.2. Кадастровый номер Участка: **55:36:090108:3154**.

1.3. Местоположение Участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир трехэтажное строение (художественно-производственные мастерские). Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, дом 38, корпус 1.

1.4. Цель использования Участка: **завершение строительства объекта незавершенного строительства.**

1.5. Разрешенное использование Участка: **административные здания и офисы коммерческих организаций.**

1.6. Предоставление Участка Арендодателем Арендатору, а также возврат Участка Арендатором Арендодателю осуществляется на основании акта приема-передачи (приложение № 1 к настоящему договору).

1.7. На Участке имеются следующие объекты капитального строительства:

- 4-х этажное нежилое здание (художественно-производственные мастерские) с кадастровым номером 55:36:090108:3177, инвентаризационным номером объекта 6659699, расположенное по адресу: Омская область, город Омск, улица Чкалова, дом 38, корпус 1.

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:090108:3178, инвентаризационным номером объекта 6662630, расположенный по адресу: Омская область, город Омск, улица Чкалова, дом 38.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер арендной платы за Участок составляет **17 923,51** рублей в месяц и определяется в соответствии с порядком расчета арендной платы (приложение № 2 к настоящему Договору).

2.2. Размер арендной платы изменяется в соответствии с законодательством в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

1) изменение нормативных правовых актов, определяющих исчисление размера арендной платы, порядок и условия ее внесения за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Омска;

2) изменение кадастровой стоимости земельного участка с перерасчетом размера арендной платы по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости;

3) индексация размера арендной платы на уровень инфляции.

Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об изменении размера арендной платы по реквизитам, указанным в настоящем договоре. Арендатор обязан принять уведомление к исполнению в указанный в нем срок. Составление дополнительного соглашения при этом не требуется.

В случае принятия нормативных актов, изменяющих порядок определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории города Омска, новые значения этих величин применяются в расчете арендной платы с указанного в данных актах момента (если такой момент в актах не указан - с момента вступления этих актов в законную силу).

Арендная плата изменяется Арендодателем в одностороннем порядке ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, на размер уровня инфляции, установленного в Федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Данный уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится в год изменения размера арендной платы в связи с изменением кадастровой или рыночной стоимости земельного участка.

Филимонова С.В.

Арендная плата, рассчитанная на основании величины рыночной стоимости права аренды земельного участка, изменяется в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем один раз в три года.

2.3. Арендатор перечисляет арендную плату Получателю по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего договора, и в размере, исчисленном согласно приложению № 2 к настоящему договору, за каждый месяц с оплатой до 10-числа месяца, за который производится оплата. Получателем является Управление федерального казначейства по Омской области. В платежном поручении (квитанции) указывается номер и дата договора, а также период, за который осуществляется платеж.

2.4. Арендная плата оплачивается Арендатором в размере и порядке, установленном настоящим договором, с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

1) передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого вклада в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора с письменного согласия Арендодателя.

2) передать арендованный Участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора с письменного согласия Арендодателя.

3.2. Арендатор обязан:

1) использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и условиями настоящего договора способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Не изменять вид разрешенного использования Участка;

2) своевременно уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим договором;

3) в случае отчуждения объектов недвижимости (доли в них), расположенных на Участке, оформить с новым собственником объекта (доли в нем) соответствующее соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору с даты отчуждения объекта недвижимости (доли в нем), зарегистрировать его должным образом в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Арендодателю копию соглашения в течение 2-х месяцев с момента отчуждения объекта недвижимости (доли в нем).

4) не нарушать права землепользователей, землевладельцев и арендаторов смежных земельных участков;

5) не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

6) соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов. Не допускать загрязнения, захламления Участка;

7) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с законодательством;

8) осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

9) письменно в течение 2-х рабочих дней уведомить Арендодателя в случае изменения адреса и других реквизитов;

10) возмещать Арендодателю убытки, связанные с оплатой штрафных санкций, предъявляемых контролирующими органами Арендодателю по вине Арендатора, а также убытки, включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением состояния Участка и (или) экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

11) обеспечивать надлежащее санитарное состояние и внешнее благоустройство на прилегающей территории;

12) обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителям Арендодателя и (или) уполномоченных органов, осуществляющих контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель (далее - уполномоченные органы), в случаях, предусмотренных законодательством, а также предоставить представителям Арендодателя и (или) уполномоченным органам правоустанавливающие документы на Участок;

13) не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется лицензия, решение или соответствующее разрешение органов государственной власти, землеустроительных, градостроительных, архитектурных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов, без наличия соответствующих документов и согласия Арендодателя;

14) выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и других объектов, расположенных на участке, и не препятствовать доступу к ним в целях ремонта и обслуживания. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях (тепло-, водо-, газо-, электрообеспечение, телефонные кабели и т.п.), расположенных под (над) объектом на территории Участка или в непосредственной близости от него, беспрепятственно освободить участок и обеспечить свободный доступ для проведения необходимых работ для устранения аварийной ситуации;

В случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, Арендатор должен обеспечить свободный доступ представителям собственника линейного объекта или представителям организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта в целях обеспечения его безопасности;

2

15) в случае несоблюдения Участка в течение срока действия настоящего договора, а так же в случае досрочного расторжения настоящего договора, освободить Участок, привести его в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации, и передать в течение трех рабочих дней Арендодателю по акту приема-передачи;

16) по окончании работ и ввода в эксплуатацию объекта представить Арендодателю акт ввода в эксплуатацию и оформить права на земельный участок в соответствии с действующим законодательством;

17) ежеквартально не позднее 1 числа месяца следующего за отчетным периодом производить сверку платежей;

18) в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, получить все необходимые для строительства разрешения;

19) обеспечить снятие верхнего плодородного слоя почвы при производстве земляных работ и осуществить его передачу бюджетному учреждению города Омска «Управление дорожного хозяйства и благоустройства», в порядке, установленном муниципальными правовыми актами;

20) организовать вывоз бытовых отходов и мусора, образовавшихся в результате деятельности. Вывоз бытовых отходов и мусора осуществляется арендатором Участка самостоятельно или путем заключения договора со специализированной организацией. Если арендатор Участка самостоятельно осуществляет вывоз бытовых отходов и мусора, то обезвреживание и размещение бытовых отходов и мусора производится на полигонах бытовых отходов на основании договора с организациями, имеющими соответствующую лицензию. Исполнение обязанности по организации вывоза бытовых отходов и мусора должно быть подтверждено арендатором Участка договором или иными документами (талон, квитанция);

21) выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

1) осуществлять контроль за использованием Участка Арендатором;

2) вносить изменения и дополнения в договор в случае внесения изменений и дополнений в действующее законодательство Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, муниципальные правовые акты;

3) требовать от Арендатора возмещения в полном объеме убытков (в том числе упущенной выгоды), причиненных нарушением Арендатором прав и законных интересов собственника Участка;

4) воспринимать работам, ведущимся Арендатором на Участке с нарушением земельного законодательства и условий настоящего договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

5) в одностороннем порядке путем письменного уведомления отказаться от настоящего договора аренды земельного участка в случае:

- неисполнения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

- использования участка не по целевому назначению;

- уничтожения, самовольного снятия и перемещения плодородного слоя почвы, потенциально плодородных слоев и пород при строительстве объектов на территории города Омска;

- невыполнения обязательств, предусмотренных подпунктом 20 пункта 3.2;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6) отказаться от настоящего договора в случае изъятия Участка для государственных или муниципальных нужд в порядке и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа договор аренды земельного участка считается расторгнутым по истечении 1 месяца со дня направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору.

4.2. Арендодатель обязан:

1) передать Арендатору Участок в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных настоящим договором. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Участок не обременен правами третьих лиц.

Арендодатель не отвечает за недостатки Участка, выявленные Арендатором после подписания акта приема-передачи.

2) не воспринимать хозяйственной деятельности Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора, а также земельному и гражданскому законодательству;

3) обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную законодательством и настоящим договором.

5.2. В случае неисполнения или несвоевременного внесения арендной платы в сроки и в размере, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. При неисполнении условия, предусмотренного подпунктом 3 пункта 3.2 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 5 процентов от кадастровой стоимости Участка.

5.4. При несвоевременном возврате имущества Арендатором Арендодатель вправе потребовать от него платы за фактическое использование Участка в размере арендной платы и уплаты штрафа в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости Участка за каждый день просрочки.

5.5. Платежи, предусмотренные пунктами 5.2, 5.3, 5.4 настоящего договора, Арендатор перечисляет Получателю по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего договора.

6. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора или в связи с ним, разрешаются по соглашению сторон. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения Арендодателя, если иное не установлено законодательством.

7. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

7.2. Настоящий договор прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов.

7.4. По окончании срока действия настоящего договора договор считается расторгнутым, обязательства сторон прекращаются, за исключением обязательств по оплате арендной платы и возврата платежей. При этом дополнительное уведомление арендатора не требуется.

7.5. Место исполнения договора: город Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, дом 38, корпус 1.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

8.1. В рамках настоящего договора под форс-мажорными обстоятельствами понимаются: пожар, взрыв, наводнение, землетрясение, военные действия, забастовка, разрыв магистральных трубопроводов, иные чрезвычайные и непреодолимые обстоятельства, препятствующие исполнению настоящего договора.

Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены соответствующими документами.

8.2. В случае продолжения форс-мажорных обстоятельств свыше трех месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения об изменении условий договора или его продлении.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания договора у Арендатора отсутствуют обязательства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора, и что он имеет право заключить настоящий договор в соответствии со своей правоспособностью.

9.2. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего договора аренды и лица, подписавшие его, упомянуты на это.

9.3. В случае нахождения на Участке каких-либо объектов Арендатор при необходимости освобождает Участок за счет собственных средств, претензий к Арендодателю Арендатор не имеет.

9.4. Если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия настоящего договора аренды, объект незавершенного строительства, расположенный на Участке, может быть изъят у собственника этого объекта по решению суда путем продажи с публичных торгов в соответствии со статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

9.6. Корреспонденция, направленная Арендодателем в адрес Арендатора, считается надлежащим образом направленной, в случае ее направления по адресу, указанному в договоре или предоставленному Арендатором в соответствии с подпунктом 9 пункта 3.2 раздела 3 настоящего договора.

9.7. Арендатор завладело согласен на обработку департаментом следующих своих персональных данных: ФИО, адрес, паспортные данные, дата и место рождения, ИНН, ОГРН, в том числе их хранение, использование, передачу их в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, Федеральную антимонопольную службу, прокуратуру, правоохранительные органы, Администрацию города Омска и ее структурные подразделения, в управление Федеральной налоговой службы.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

- акт приема-передачи Участка (приложение № 1);

- расчет ежемесячной арендной платы (приложение № 2);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 3);

11. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель арендной платы: Управление Федерального казначейства по Омской области (Департамент имущественных отношений Администрации города Омска)
Расчетный счет: № 40101810100000010000, Код бюджетной классификации 90911105012040401120
Банк: Отделение Омск, БИК 045209001, ИНН получателя 5508001003
КПП получателя 550301001, КОД ОКТМО 52701000

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Департамент имущественных отношений Администрации города Омска
Адрес: 644024, г. Омск, ул. Краснофлотская, 8
Телефон: (3812) 200-140.

АРЕНДАТОР:
ООО «Компания «Север»
ИНН 5504054445
ОГРН 1025500985146
Адрес юридический/фактический: 644024, город Омск, улица Чкалова, дом 38.
Телефон/факс (3812) 51-00-59.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

/И.Т. Караулов/
(ФИО)
г. Омск, ул. Чкалова, д. 38
12.07.2019

Арендатор:

/Н.В. Костюкова/
(ФИО)
г. Омск
12.07.2019

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
№ 55
09.07.2019
3154-55/09.07.2019-л
Мажуков Н.В.

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
Зарегистрировано
13.11.19
Роспотребнадзор

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
от 12.07.2019 г. № 04-13-11211

АКТ
приема-передачи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов

г. Омск

Мы, нижеподписавшиеся, Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент) в лице заместителя директора департамента Караулова Иманжана Тахировича, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, и доверенности от 01.07.2019 № 55/108-н/55-2019-2-132, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице конкурсного управляющего Костюковой Н.В., действующего на основании определения арбитражного суда Омской области от 08.11.2017 по делу № А46-11646/2015, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании решения Арбитражного суда Омской области от 05.02.2019 по делу № А46-12142/2018, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2019 по делу № А46-12142/2018 и заключенного договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, от 12.07.2019 г. № 04-13-11211 произвели прием и передачу в аренду земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске (далее Участок), имеющего следующие характеристики:

- 1. Категория земель, к составу которой относится Участок: **Земли населенных пунктов.**
- 2. Площадь Участка: **1248 кв. м.**
- 3. Кадастровый номер Участка: **5536:090108:3154.**
- 4. Местоположение (адресные ориентиры) Участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир трехэтажное строение (художественно-производственные мастерские). Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, дом 38, корпус 1.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель Участок сдал:

/И.Т. Караулов/
(ФИО)
г. Омск
12.07.2019

Арендатор Участок принял:

/Н.В. Костюкова/
(ФИО)
г. Омск
12.07.2019

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка
от 12.04.2019 года № 9-13-114-18

РАСЧЕТ
ежемесячной арендной платы за аренду земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов

Расчет арендной платы осуществляется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденном постановлением Правительства Омской области от 26.12.2018 № 419-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 3 октября 2015 года № 275-п» (далее – Порядок).

Размер годовой арендной платы за предоставляемый в аренду земельный участок рассчитывается по формуле:

$$Aп = Kс \times Kф, \text{ где:}$$

Aп – размер годовой арендной платы в руб.

Kс – кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером **55:36:090108:3154**, площадью 1248 кв. м, **4 779 602,88** руб.

Kф – экономический обоснованный коэффициент: **4,5** (п. 7 Приложения к Порядку)

Годовой размер арендной платы составляет: **215 082,13** рублей в год.

Ежемесячный размер арендной платы составляет: **17 923,51** рублей в месяц.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
/И.Т. Караулов /
(ФИО)



20 г.
12.04.2019

Арендатор:
(подпись) /Н.В. Костякова/
(ФИО)



20 г.

Земельный участок		Район 1 Лист 1	
Ид. объекта недвижимости		Ид. объекта недвижимости	
Лист №1 Район 1	Высота листов выданы: 1	Высота выданы: 2	Высота листов выданы: 2
57 июля 2019, № (С/ВН/401/2019/1703617			
Кадастровый номер:	55:36:090108:3154		
Номер кадастрового квартала:	55:36:090108		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2011		
Дата присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение: Установлено ориентирно: ориентир, расположенного в границах участка Ориентир: трассовое строение (удобственно-производственные мастерские), Понтовый адрес ориентир: Омская область, г. Омск, Центральная АД, ул. Кельвина, дом 38, корпус 1		
Площадь, м2:	1248 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	4 779 602,88		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	55:36:090108:3177		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Административное здание и офисы коммерческих организаций		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости носят статус: "актуальные"		
Особые отметки:	Право (или право) аренды, обременение объекта недвижимости, право пользования на объект недвижимости с ипотечной (или) заложенным имуществом. Администрация здания и офиса: наименование организации, сведения для почтового раздачи: 2 - Сведения о зарегистрированных гражданах, отцовство		
Подучетный индекс:	Финансовое (сведения, представлять заявителя), Заявитель: Деятельности муниципальных отделений Администрации города Омска		
подпись, наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая сведения о кадастровом объекте, кадастровый номер которого указан в документе, и сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.06.2019, поступившего на рассмотрение 27.06.2019, сообщаем, что описано здание

Единого государственного реестра недвижимости:

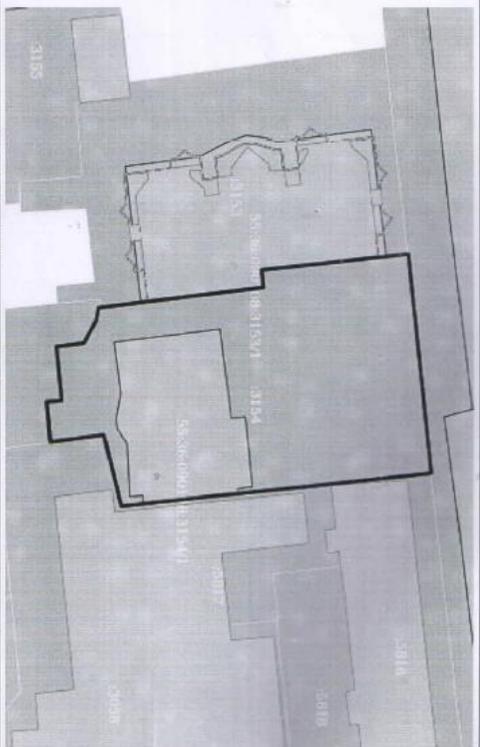
Прошито, пронумеровано
на 9 листах



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Лист 3 Лист 2

Лист №1 Лист 3	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов 2	Всего листов подпланов 2
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
55:56:090108:31:54			
27 июля 2019г. № КСУ/ВН-001/2019-14703617			
Кадастровый номер: 55:56:090108:31:54			
План (чертеж, схема) земельного участка			

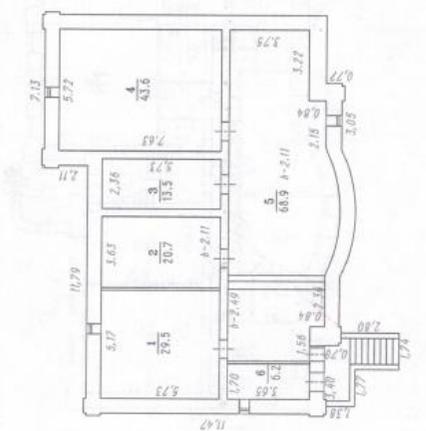


Масштаб 1:500	Кадастровое обозначение:	полное наименование собственности	инициалы, фамилия
		М.П.	

Вид работ VII. Исчисление стоимости основного строения и пристроев

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель (И)	Стоимость И по таблице			Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Стоимость И с поправками, руб	Кол-во, м3	Восстановительная стоимость, руб	Физический износ, %	Действительная
					удельный вес	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
A	Строение	28	90	м3	26,4	0,61	1,08			17,39	2386	41493	5		
a	Тамбур	28	159	м2	31,9	0,97	1,08			33,42	7,6	254	0		
Итого в ценах 1969 г.											41747				
В ценах 2010г. К=37,47											1564260				

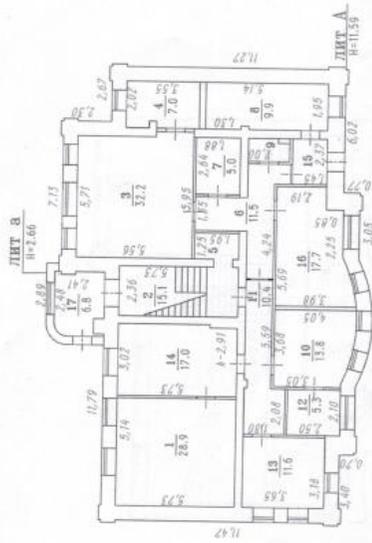
Масштаб: 1:100
 Высота помещений по внутреннему



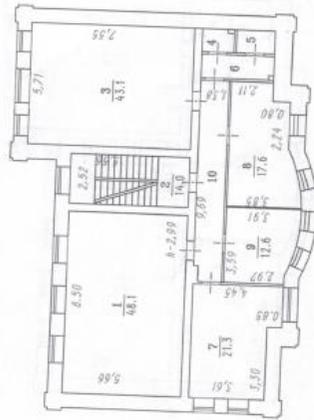
РФ ГП "Омский центр ТИЗ"
 ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
 ул. ЧКАЛОВА, 38 корп.1
 лит.А подвал

Инвент. № 6659699
 Листов 5
 Лист № 1
 М 1:200

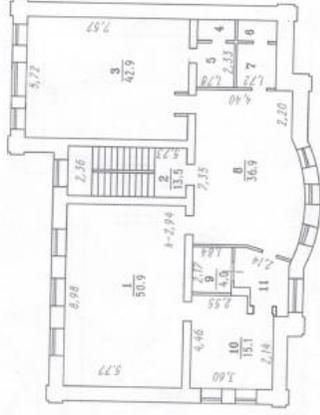
09.04.10 Обмерил Хаземан С.Г.
 13.04.10 Чертил Хаземан С.Г.
 Проверил Марьяненко Л.Н.
 Прочья



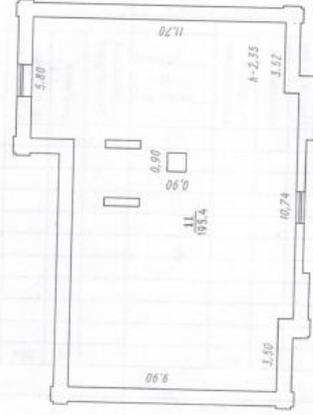
РФ	ГП "Омский центр ТИЗ"	Инвент. №
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	6659699
	ул. ЧКАЛОВА 38 корп.1	Листов 5
	лит.А 1 этаж	Лист № 2
		М 1:200
09.04.10	Обмерил Хазатян С.Г.	
13.04.10	Чертил Хазатян С.Г.	
	Проверил Марьяненко Л.Н.	
	Принял	



РФ	ГП "Омский центр ТИЗ"	Инвент. №
	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	6659699
	ул. ЧКАЛОВА 38 корп.1	Листов 5
	лит.А 2 этаж	Лист № 3
		М 1:200
09.04.10	Обмерил Хазатян С.Г.	
13.04.10	Чертил Хазатян С.Г.	
	Проверил Марьяненко Л.Н.	
	Принял	



РФ	ГП "Омский центр ГИЗ"	Ивант. Н
	ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН	6659699
	ул. ЧКАЛОВА 38 корп.1	Листов 5
	лит.А 3 этаж	Лист N 4
		М 1:200
09.04.10	Обмерил	Хизамия С.Г
13.04.10	Чертил	Хизамия С.Г
<i>М.И.И.</i>	Проверил	Мартыненко Л.Н
	Принял	



РФ	ГП "Омский центр ГИЗ"	Ивант. Н
	ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН	6659699
	ул. ЧКАЛОВА 38 корп.1	Листов 5
	лит.А чердак	Лист N 5
		М 1:200
09.04.10	Обмерил	Хизамия С.Г
13.04.10	Чертил	Хизамия С.Г
<i>М.И.И.</i>	Проверил	Мартыненко Л.Н
	Принял	

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Тамбур Литера Н - Год стр-ва	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера Н - Год стр-ва	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера Н - Год стр-ва	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундамент	ж/бетонный	16	1	16,00								
Стены и перегородки	кирпичные	42	1	42,00								
Перекрытие												
Крыша	металл	18	1	18,00								
Пол	бетонный	15	1	15,00								
Проемы	имеется	2	1	2,00								
Отделка внеш.												
Отделка внутр.		2	1	2,00								
Электроосвещение	скрыт.пр	2	1	2,00								
Прочие работы												
ИТОГО		100	X	97,00		100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади												
Формулы для подсчета объема												
Физический износ	0											

Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Литера Н - Год стр-ва	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера Н - Год стр-ва	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками	Литера Н - Год стр-ва	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправками
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытие												
Крыша												
Пол												
Проемы												
Отделка внеш.												
Отделка внутр.												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади												
Формулы для подсчета объема												
Физический износ												

IX. Исчисление стоимости служебных построек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель (И)	Стоимость И по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость И с поправками, руб	Кол-во (объем - м3, площадь - м2)	Восстановительная стоимость, руб	% износа	Действительная стоимость, руб
						7	8	9	10	11	12					
1	2		4	5	6											

X. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановит. стоимость в руб	Физический % износа	Действительная стоимость в руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)	Площадь (м2)								

XI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	41747	39672					41747	39672
2010	1564260	1486510					1564260	1486510

XII. Балансовая стоимость (в руб.)

На дату	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	полная	остаточная	полная	остаточная	полная	остаточная	полная	остаточная
2010	7915441						7915441	

« 09 » 04 2010 г.
 14. 04 2010 г.
 « » 200 г.

Исполнил _____ Хлгатын С.Г.
 Проверил _____ Мартыненко Л.Н.
 Принял _____

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 200 г.	_____ 200 г.	_____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Принял			

После государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Учреждении юстиции, Вам необходимо обратиться в ГУ "Центр ТИ ОО" (г.Омск, ул.Краснофлотская, 8) для постановки строения на государственный технический учет

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения
№ 38 корп.1 по ул. Чкалова

Приложение №1

На нежилые и жилые строения
встроенные нежилые поме

Литера по плану		Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенных под помещение									
Этаж (наименование с 1-го этажа и номера этажей)		жилое (квартиры, секция)		торговые		промышленные (производственные предприятия)		складские		предприятия бытового обслуживания	
Номер секции		в т.ч. площадь:									
Номер помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.		квартиры		основная		вспомогательная		основная		основная	
Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.д.)		общая площадь квартиры		основная		вспомогательная		основная		основная	
Назначение частей помещений: Жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая гостиная, кухня, коридор и т.п.		квартиры		основная		вспомогательная		основная		основная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	2		7	Помещение							
A	2		8	Помещение							
A	2		9	Помещение							
A	2		10	Коридор							
				Итого по 2 этажу							
A	3		1	Помещение							
A	3		2	Лестничная клетка							
A	3		3	Помещение							
A	3		4	Помещение							
A	3		5	Помещение							
A	3		6	Помещение							
A	3		7	Помещение							
A	3		8	Помещение							
A	3		9	Помещение							
A	3		10	Помещение							
A	3		11	Коридор							
				Итого по 3 этажу							
				Всего:							
Дата исполнения: 14.04.2010		Техник: Хлугтен С.Г.									

газажей		канцелярские		предприятия общественного питания		школьные		учебно-научных учреждений		лечебно-санитарных учреждений		культурно-просветительных работ		прочие		иные (по квартирам, этажам, строениям)		места общего пользования по этажу	
основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
														21,3					
														17,6					
														12,6					
																13,2			
														142,7	34,2	176,9			
														50,9					
														13,5					
														42,9					
														1,8					
														4,1					
														1,7					
														4,0					
														36,9					
														4,0					
														15,1					
														4,7					
														149,8	29,8	179,6			
														435,6	302,6	738,2			

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Предоставление сведений о недвижимости | Публичная кадастровая информация | Справочная информация | Яндекс | Офис на продажу — р. | Купить офис 700м² ул. | +

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-omsk-211024408

Domofond.ru | Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще | Дать объявление | Войти

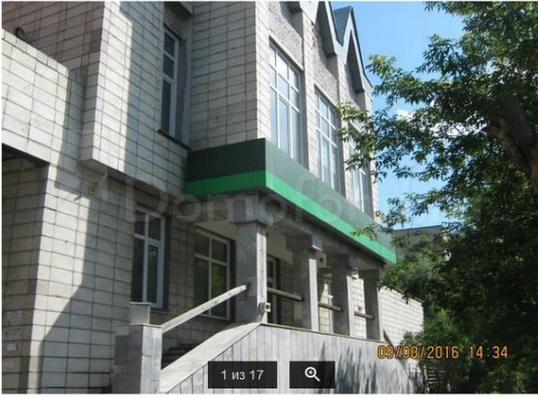
Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Омская область > Омск > Офис > Центральный > Номер в каталоге: 211024408

VISA

17 900 000 ₽ | **Офис, 640.8 м²**
Омск, улица Пушкина, 115, Центральный, Омск, Омская область
В ипотеку за 154 321 РУБ./мес.

В избранное | Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



09/08/2016 14:34

1 из 17

Акционерное общество "ОТП Банк"
Размещает объявления: 4 года 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 8
Всего за 3 месяца: 8

+79653151197

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk | o | f | t | g



Офис на продажу... | Отчет Чкалова, 3... | Чкалова, 38 | 2021 2 кв АНАЛИ... | Анализ рынка не... | Microsoft Excel - ... | RU | 14:27

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-omsk-211024408

17 900 000 ₽ | **Офис, 640.8 м²**
Омск, улица Пушкина, 115, Центральный, Омск, Омская область
В ипотеку за 154 321 РУБ./мес.

В избранное | Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем | +79653151197

Офис, 640.8 м²

Продается:

- Здание 640.8 кв. м – коммерческая недвижимость
- Собственный земельный участок – 527 кв.м
- Отдельный вход и встроенный гараж – 25. кв.м
- Расположение: Центр Омска – ул. Пушкина дом 115
- Удобный вход с разных сторон улицы
- Бесплатная городская гостевая парковка рядом
- Установлены коммуникации:
- Электрощитовая
- Тепловой узел
- Системы кондиционирования и вентиляции
- Опренные системы

Помещение подходит под собственный бизнес, клинику, отделения банка, офис и многое другое
Продажа от собственника без посредников и дополнительных комиссий.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость | Номер в каталоге: 211024408
Класс здания:
Площадь: 640.8 м²
Цена: 17 900 000 ₽
Цена за м²: 27 934 ₽
Тип объекта: Офис
Дата публикации объявления: 15/2/2018
Дата обновления объявления: 23/8/2021

Расположение
Омск, улица Пушкина, 115, Центральный, Омск, Омская область



Разрабатываем сайты и интернет-магазины для бизнеса

Перейти



МАКСИМУМ ВКУСА БЕЗ САХАРА

ВКУСНА БЕЗ САХАРА БЕЗ ВОПРОСОВ

Предоставление сведений из... Публичная кадастровая карта... Справочная информация по... Яндекс... Купить офис 700м², ул. 10 лет Октября

https://omsk.dian.ru/sale/commercial/240790485/ 70% ☆

куплю / продам любую недвижимость
Оставить заявку риелтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Продажа офисов в Омске > Центральный > улица 10 лет Октября
17 сен, 00:18 164 просмотра, 0 за сегодня

Офис, 700 м²
Омская область, Омск, Центральный, ул. 10 лет Октября, 141к2 На карте

В избранное



5 фото

700 м² Площадь 4 из 4 Этажи Свободно Помещение

Продается офисное здание. Удобное месторасположение. Стабильный доход. Звоните!

26 000 000 Р
37 143 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Держава
ИРО
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 74 объекта

Показать телефон

Онлайн-курс Python для подростков 11-14 лет
GeekBrains
Дети получают фундамент знаний для профессий: разработчик, гейм-дизайнер, аналитик!
Узнать больше gb.ru

Онлайн-курс Python для подростков 11-14 лет
GeekBrains
Дети получают фундамент знаний для профессий: разработчик, гейм-дизайнер, аналитик!
Узнать больше gb.ru

Дома под Анапой

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании [Принять](#)

Купить офис 700... Отчет Чкалова, 3... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛИ... Анализ рынка не... Microsoft Excel - ... RU 14:28

Предоставление сведений из... Публичная кадастровая карта... Справочная информация по... Яндекс... Купить офис 700м², ул. 10 лет Октября

https://omsk.dian.ru/sale/commercial/240790485/ 70% ☆



5 фото

700 м² Площадь 4 из 4 Этажи Свободно Помещение

Продается офисное здание. Удобное месторасположение. Стабильный доход. Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 986 800-67-55, +7 986 800-67-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	26 000 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	37 143 Р за м²	Тип сделки	4 333 333 Р
			Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Состояние: Офисная отделка

Омская область, Омск, Центральный, ул. 10 лет Октября, 141к2

Поклоные рядом Инфраструктура Панорама



26 000 000 Р
37 143 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Держава
ИРО
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 74 объекта

+7 986 800-67-55
+7 986 800-67-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Онлайн-курс Python для подростков 11-14 лет
GeekBrains
Дети получают фундамент знаний для профессий: разработчик, гейм-дизайнер, аналитик!
Узнать больше gb.ru

Онлайн-курс Python для подростков 11-14 лет
GeekBrains
Дети получают фундамент знаний для профессий: разработчик, гейм-дизайнер, аналитик!
Узнать больше gb.ru

Дома под Анапой от 6,9 млн. Р
Максимальная выгода на старте продаж. Получите предложение прямо сейчас!
kr-samigole.ru

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании [Принять](#)

Купить офис 700... Отчет Чкалова, 3... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛИ... Анализ рынка не... Microsoft Excel - ... RU 14:28

ООО "ПроФлаб"
Закажите лиофильную сушку **УЗНАТЬ ЦЕНУ**

34 950 000 Р Коммерческая недвижимость, 822.7 м²
 В ипотеку за 301 313 РУБ./мес. Оmsк, улица Гусарова, 31А, Центральный, Омск, Омская область

Выбрать ипотечную программу



В избранное
 Получать похожие объявления

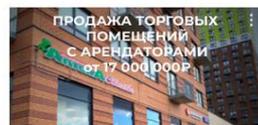
Квартсервис
 Размещает объявления: 5 лет 4 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 394
 Открыть другие объекты в аренду: 3
 Всего за 3 месяца: 397

+79343346949

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



34 950 000 Р Коммерческая недвижимость, 822.7 м²
 В ипотеку за 301 313 РУБ./мес. Оmsк, улица Гусарова, 31А, Центральный, Омск, Омская область

Выбрать ипотечную программу

В избранное
 Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79343346949

Коммерческая недвижимость, 822.7 м²

Рассмотрим обмен на вашу недвижимость в Омске.
 Компания недвижимости «Квартсервис» предлагает к продаже отдельно стоящее здание свободного назначения. Здание отреставрировано. Красивый фасад в стиле «модерн». Железобетонные перекрытия. Первый и второй этаж с удобной планировкой, ремонт предчистовая отделка, высота потолков 3.5 м. Имеется отличный сухой цокольный этаж с окнами с высотой потолков 2.5 м. и отдельным входом. Имеется три отдельных входа.
 Полная реконструкция особняка завершена в 2020 году. Выполнена полная замена кровли. Установлены современные стеклопакеты, новая вентиляция и противопожарная система.
 Проведена 100% замена всех коммуникаций (электричества, водоснабжения, канализации).
 Земельный участок в собственности.
 Объект находится на первой линии в центре города. Удобный подъезд. Высокий пешеходный трафик. Рядом все значимые объекты, а именно ТЦ Омский, ТК "Герцен Плаза", Центральный рынок, ТОК "Флагиан", жилой массив. Хорошее вложение как для собственного использования, так и для сдачи в аренду.
 Гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки.
 Если вы хотите купить новую недвижимость и у вас есть старая, то мы можем взять вашу недвижимость, в счет оплаты за новую, по системе trade-in.
 Все документы готовы к сделке и прошли юридическую экспертизу.
 В объекте нет самовольных перепланировок.
 Перепланировка узаконена.
 Звоните!
 Рассмотрим аренду.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 3221025721
 Класс здания:
 Площадь: 822.7 м²
 Цена: 34 950 000 Р
 Цена за м²: 42 482 Р
 Тип объекта: Коммерческая недвижимость
 Дата публикации объявления: 8/2/2021
 Дата обновления объявления: 17/8/2021

Расположение



Объекты-аналоги для доходного подхода

Снять Ар. X Арен. Сдам Снять Арен. Сдам Сдам Арен. Арен.

https://omsk.cian.ru/rent/commercial/256787080/ 70%

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Аренда офисов в Омске > Центральный > Почтовая улица
20 июл, 16:58 31 просмотр, 0 за сегодня

Офис, 377 м²
Омская область, Омск, Центральный, Почтовая ул., 41 [На карте](#)

150 000 руб./мес.
4 775 руб за м² в год
Следи за изменениями цены
Включены НДС

ID 73048257
+7 902 460-78-43

СМС и сообщения в выходные доставлены не будут. Закажите в объявлении показываемый номер
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

12 фото

377 м² 1 Этаж Свободно Помещение

Сдам в аренду на длительный срок 2-х этажное здание в центре города. Отдельный вход, парковка. Есть возможность сдачи кабинетами 600 р кв.м. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Аренда офиса ... Омск (июль 20... Attachments... Приложение 3... A46-1495-2021... Microsoft Excel... Google Earth Pro RU 17:16

https://omsk.cian.ru/rent/commercial/256787080/ 70%

12 фото

377 м² 1 Этаж Свободно Помещение

Сдам в аренду на длительный срок 2-х этажное здание в центре города. Отдельный вход, парковка. Есть возможность сдачи кабинетами 600 р кв.м. Собственник.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	150 000 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 775 руб за м²/год	Срок аренды	-
Налог	НДС включен: 25 000 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предпочита	-		

[Уточнить условия](#) [Помаловаться](#)

Омская область, Омск, Центральный, Почтовая ул., 41

Пожание рядом Инфраструктура Панорама

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Аренда офиса ... Омск (июль 20... W Attachments... Приложение 3... A46-1495-2021... Microsoft Excel... Google Earth Pro RU 17:17

22 июля 2021 г.

Июль 2021

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
28	29	30	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	1
2	3	4	5	6	7	8

17:16:56
четверг

[Изменение настроек даты и времени...](#)

Фудтраки с окупаемостью от 3 мес.
Готовый бизнес: фургон + бизнес-идея + концепция + оборудование. Смотрите условия!
[raketa-trailers.ru](#)

Франшиза 24 Градуса! Доход 450.000р!
Цена франшизы – 395 000р!
Окупаемость 7-10 мес.! Роялти 1%! Посмотрите презентацию!
[Узнать больше](#) [alko-24.ru](#)

Предоставл Публичная Справочная Яндекс Сдам офи X Аренда офи Сдам офи Сдам офи Сдам офи Сдам офи

https://omsk.dian.ru/rent/commercial/260158796/ 70%

Циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Аренда офисов в Омске > Центральный > Учебная улица

6 сен, 18:49 32 просмотра, 0 за сегодня

Объявление снято с публикации

Офис, 150 м²
Омская область, Омск, Центральный, Учебная ул., 83

150 м² Площадь 3 Этаж Свободно Помещение

Агентство коммерческой недвижимости inTium предлагает в аренду без комиссии офисное помещение 150 м, расположенное по адресу: Учебная 83.

- 3 этаж
- Сплит-Система
- Круглосуточный доступ
- Лифт грузовой
- Лифт пассажирский
- Парковка на территории
- Высота потолка 4 м.
- Выделенная электрическая мощность от 15 квт (возможно увеличение, подстанция на территории)
- Сан. Узел на этаже

Арендная плата составляет 380 р. /м 57 000 р.
Электронергия оплачивается отдельно (по счетчику).
Есть обязательный платеж в размере месячной арендной платы.
Без Комиссии!
Номер объекта: #57/537026/14851.

Показать информацию

Условия сделки

Цена	57 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 500 Р за м ² /год.	Срок аренды	-
Налог	НДС включен: 9 450 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

57 000 Р/мес.
4 500 Р за м² в год.
Включены НДС

«INITIUM»

Онлайн-курс Python для подростков 11-14 лет
Дети получают фундамент знаний для профессии: разработчик, гейм-дизайнер, аналитик!
Узнать Больше gb.ru

Шатры. Производство. Продажа и Аренда.
tent-shater.ru

Продажа арендного бизнеса до 12% годовых!
Супермаркеты, алкомаркеты, аптеки в Москве и Московской области
помещения-москва.rf

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Сдам офис 150м... Отчет Чкалова, 3... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛИ... Анализ рынка не... Microsoft Excel - ... RU 14:50

Предоставл Публичная Справочная Яндекс Аренда офи X Сдам офи Сдам офи Сдам офи Сдам офи Сдам офи

https://omsk.dian.ru/rent/commercial/259626340/ 60%

Циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Аренда офисов в Омске > Центральный > улица Звезда

6 сен, 17:00 29 просмотров, 0 за сегодня

Объявление снято с публикации

Офис, 200 м²
Омская область, Омск, Центральный, ул. Звезда, 39

200 м² Площадь 2 Этаж Свободно Помещение

Агентство коммерческой недвижимости inTium предлагает в аренду без комиссии офисный блок с мебелью 200 м на втором этаже торгово-офисного здания, расположенного по адресу: Звезда 39. Кабинетная система. Выделены комнаты под кухню, бухгалтерию и т. Д.

- Возможна перепланировка.
- 2 этаж
- Круглосуточный доступ
- Кондиционер в каждой кабине
- Высота потолка 3 м.
- Выделенная электрическая мощность 15 квт.
- Круглосуточная охрана
- Все коммуникации подведены в офисный блок
- Сан. Узел в офисном блоке
- Огражденная территория
- Парковка внутри территории воле здания

Арендная плата составляет 350 р. /м 70 000 р.
Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.
Есть обязательный платеж в размере месячной арендной платы.
Без Комиссии!
Номер объекта: #57/336983/14851.

Показать информацию

Условия сделки

Цена	70 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	4 200 Р за м ² /год.	Срок аренды	-
Налог	НДС включен: 11 600 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Презентация	-		

70 000 Р/мес.
4 200 Р за м² в год.
Включены НДС

«INITIUM»

Онлайн-курс Python для подростков 11-14 лет
Дети получают фундамент знаний для профессии: разработчик, гейм-дизайнер, аналитик!
Узнать Больше gb.ru

Ремонт балконов - 20 лет на рынке
Замер Бесплатно! Оставление, ремонт под ключ. Договор, гарантия. Шкаф в подарок! Жмите
stroybalcon55.ru

Заказать Jet Sharing от «JETVIP»!
Покровская аренда самолета (от 50кг). 7 регулярных маршрутов! Личный менеджер.
Узнать Больше JETVIP.ru

Раскажите немного о себе?

- в зависимости от цены
- и ищу недвижимость для себя/личных нужд
- в статусе/броню по недвижимости
- в области недвижимости, ищу покупателя/арендатора
- другое

[Отправить](#)

Powered by UK Facebook

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

Предоставление | Публичная кадастр. | Справочная инф. | Яндекс | Сдам офис по X | Сдам офис поме... | Сдам офис поме... | Сдам офис поме... | Сдам офис поме... | +

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/679824?from_search=1

80%

omskrielt.com Продажа - Аренда - Спрос - +объявление 0 0 ВХОД -

Главная / Аренда коммерческой недвижимости в Омске / Сдам офис помещение в Омске, 1500 кв.м

ГК «СТРОЙБЕТОН»

3-КОМН.
от 2740 т.р.

тел. 25-25-32

Сдам офис помещение в Омске, 1500 кв.м

ул. Учебная, 83/1, Центральный округ

500 000 ₺/МЕС.

333 руб./м² Предложить свою цену

omskrielt.com

Все фото

Характеристики:

Объект	помещение	Площадь	1500 м ²
Улица	офис	Этаж/Этажность	1/4
	ул. Учебная	парковка	Да

ГК «СТРОЙБЕТОН»

1-КОМН.
от 1560 т.р.

тел. 25-25-32

Компания: Новая Локация

Контактное лицо:
Новиков Владимир Владимирович

8 933 993-04-06

Сайт компании: [Перейти](#)
Сайт-визитка компании:
[lk.omskrielt.com/realtor/new-location](#)

Добавить в избранное
Написать продавцу
Пожаловаться на объявление
Следить за ценой

Опубликовано: 30-11-2020 13:35
Обновлено: 22-09-2021 14:31
Просмотров: 144

Поделиться ссылкой:

Дачный посёлок «Электромера-2» предлагает участки от 15 соток в лесной зоне ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ

Удобная транспортная развязка, закрытая территория, коммуникации, асфальтированная дорога. Расположение: станция «Саратовское», 30 км от Баугейтера.
Цена: договорная.

Сдам офис поме... | Отчет Чкалова, 3... | Чкалова, 38 | 2021 2 кв АНАЛИ... | Анализ рынка не... | Microsoft Excel - ... | RU | 14:51

Предоставление | Публичная кадастр. | Справочная инф. | Яндекс | Сдам офис по X | Сдам офис поме... | Сдам офис поме... | Сдам офис поме... | Сдам офис поме... | +

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/679824?from_search=1

70%

ГК «СТРОЙБЕТОН»

3-КОМН.
от 2740 т.р.

тел. 25-25-32

помещение офис, Учебная, 83/1
р-н ул. Красных Зорь, Центральный округ

500 000 ₺/мес.

333 руб./м²

Характеристики:

Объект	помещение	Площадь	1500 м ²
Улица	офис	Этаж/Этажность	1/4
Дом	ул. Учебная	парковка	Да
Ориентир	р-н ул. Красных Зорь, СКС Елинова		
Округ	Центральный		

Описание:

Компания Новая Локация предлагает к аренде здание площадью 1500 кв.м. Отличная транспортная доступность. Центр города. На первом этаже находится гесептион, столовая, гардероб, комната охраны и другие вспомогательные помещения. На втором этаже располагается орен срассе 200 м2 для рабочей группы. Выделено 2 переговорные комнаты. На третьем этаже половину занимает орен срассе 200 м2, а в другой половине 6 кабинетов по 20-40 м2 (переговорные комнаты, руководители, бухгалтерия и др) Четвертый этаж мансардного типа (фото для примера прилагаются в объявлении) разбит на 2 небольшие орен срассе по 100 м2 и несколько переговорок и кабинетов. Общая площадь этажа 400 м2. На всех этажах: 1. Центральная приточно-вытяжная вентиляция для обеспечения условий работы сотрудников по нормам СанПиН 2. Охранно-пожарная система, которая прошла проверку и постоянно обслуживается. Также на всех этажах предусмотрен выход на дополнительную эвакуационную лестницу 3. Высота потолков 3 метра (на мансардном этаже высота от 2 до 5 м, поскольку крыша полукруглая) 4. Современный лифт OTIS с круглосуточным обслуживанием 5. По 2 сан узла на каждом этаже, в том числе 2 гостевых на первом. На 4 этаже дополнительно установлена душевая кабина. 6. Для удобства монтажа собственной СКС предусмотрены технологические шахты Все коммуникации от городских сетей в исправном состоянии. Выделенная мощность 100 кВт с возможностью увеличения до необходимой. Охраняемая парковка на закрытой территории на 20 м/м, а также "стихийная" парковка возле здания в свободном доступе на 30 машин. Технический этаж возможно использовать как теплый паркинг с отдельным въездом на 4 машины или как отапливаемое складское помещение 300 м2 Круглосуточная охрана Видеонаблюдение Электронная система пропусков на объект Подробности по телефону, работаем без комиссии.

[Заметка](#)

предлагает участки от 15 соток в лесной зоне ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ

Удобная транспортная развязка, закрытая территория, коммуникации, асфальтированная дорога. Расположение: станция «Саратовское», 30 км от Баугейтера.
Цена: договорная.

тел. 8 908 792 9930
e-mail: Gorin_igor52374@mail.ru

тел. 8 908 792 9930
e-mail: Gorin_igor52374@mail.ru

Торгуйтесь прямо на сайте

Кликните по ссылке «Предложить свою цену»

Укажите свою цену и контакты

Ждите реакции

Снять квартиру в Омске | Аренда и ...

Ежедневно публикуются новые объявления, а также объявления, по которым снижена цена.

1 216 участников
23 января 2017 в 8:35

МЕНЮ аренды
(меню группы)

МЕНЮ

11 августа 2021 в 4:00

ГК «СТРОЙБЕТОН»

1-КОМН.
от 1560 т.р.

тел. 25-25-32

Сдам офис поме... | Отчет Чкалова, 3... | Чкалова, 38 | 2021 2 кв АНАЛИ... | Анализ рынка не... | Microsoft Excel - ... | RU | 14:51

92

Представление... Публичная кадастр... Справочная инф... Яндекс... Сдам офис поме... Сдам офис поме... Сдам офис поме... +

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/607458?from_search=1 70% ☆

omskrielt.com Продажа · Аренда · Спрос · +ОБЪЯВЛЕНИЕ 0 1 ВХОД

Главная / Аренда коммерческой недвижимости в Омске / Сдам офис помещение в Омске, 557 кв.м



НовоСтрой КПА
т. 330-656

ЖК "РЕГАТА" на берегу Иртыша

Квартыры в самом экологически чистом районе города

БРОНИРОВАНИЕ В НОВОМ ДОМЕ!

Точную информацию узнавайте в офисе застройщика по тел. 330-656

Сдам офис помещение в Омске, 557 кв.м

ул. Учебная, Центральный округ

230 000 ₺

413 руб./м² [Предложить свою цену](#)



Все фото

Характеристики:

Объект	помещение офис	Этаж/Этажность	1/2
Улица	ул. Учебная	под офис	Да
Округ	Центральный		
Площадь	557 м ²		

Описание:

Коммерческий отдел агентства недвижимости "Миард" предлагает арендовать офисное помещение в 5 минутах от центра - на ул. Учебная.

Компания: МИАРД

Контактное лицо:
Данилов Михаил Анатольевич

7 960 987-37-70
(3812) 53-10-20

Сайт компании: [Перейти](#)
Сайт-визитка компании: [miard.omskrielt.com](#)

[Добавить в избранное](#)
[Написать продавцу](#)
[Пожаловаться на объявление](#)
[Следить за ценой](#)

Опубликовано: 12-11-2018 11:27
Обновлено: 22-09-2021 02:05
Просмотров: 429

Поделиться ссылкой:

Данный поселок «Электромера-2» предлагает участки от 15 соток в лесной зоне под строительство загородных домов

Удобная транспортная развязка, закрытая территория, коммунальные, асфальтированная дорога. Расположение: станция «Саратовское», 30 км от Баурайра.

Цена: договорная.



Представление... Публичная кадастр... Справочная инф... Яндекс... Сдам офис поме... Сдам офис поме... Сдам офис поме... +

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/607458?from_search=1 70% ☆



НовоСтрой КПА
т. 330-656

ЖК "РЕГАТА" на берегу Иртыша

Квартыры в самом экологически чистом районе города

БРОНИРОВАНИЕ В НОВОМ ДОМЕ!

Точную информацию узнавайте в офисе застройщика по тел. 330-656

помещение офис, Учебная
Центральный округ

230 000 ₺

413 руб./м² [Показать контакты](#)



Все фото

Характеристики:

Объект	помещение офис	Этаж/Этажность	1/2
Улица	ул. Учебная	под офис	Да
Округ	Центральный		
Площадь	557 м ²		

Описание:

Коммерческий отдел агентства недвижимости "Миард" предлагает арендовать офисное помещение в 5 минутах от центра - на ул. Учебная. На сегодня к аренде предлагается отдельностоящее 2-х этажное здание, площадью 557 кв. Здание прекрасно подойдет под образовательное учреждение, офис компании и проч. Имеется собственная территория с открытой площадкой 300 кв. Возможно также рассмотреть в пользование подвалные помещения.

[Заметка](#)

История изменения цены:

От начальной цены: 0 руб.

Дата	Цена	Разница
14.11.2018	230 000 руб.	0

Контакты:

Компания: МИАРД

Контактное лицо:
Данилов Михаил Анатольевич

[ПОКАЗАТЬ КОНТАКТЫ](#)

Сайт компании: [Перейти](#)

Поделиться ссылкой:

Данный поселок «Электромера-2» предлагает участки от 15 соток в лесной зоне под строительство загородных домов

Удобная транспортная развязка, закрытая территория, коммунальные, асфальтированная дорога. Расположение: станция «Саратовское», 30 км от Баурайра.

Цена: договорная.

тел. 8 908 792 9930
e-mail: Gorin_igor52374@mail.ru



Торгуйтесь прямо на сайте

[Кликните по ссылке «Предложить свою цену»](#)

[Укажите свою цену и контакты](#)

[Ждите реакции](#)

[Снять квартиру в Омске | Аренда и...](#)
Бесплатно публикуем новые объявления, а также объявления, по которым снижена цена.

1 216 просмотров

Предоставление сведений о недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) - Публичная кадастровая карта - Справочная информация о недвижимости - Яндекс - Сдам офис помещения - Сдам офис помещения

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/694499?from_search=1 70%

omscrielt.com Продажа · Аренда · Спрос · +ОБЪЯВЛЕНИЕ 0 2 ВХОД

Главная / Аренда коммерческой недвижимости в Омске / Сдам офис помещение в Омске, 246 кв.м

гк «СТРОЙБЕТОН»

3-КОМН.
от 2740 т.р.



ОТДЕЛКА «ПОД КЛЮЧ»

тел. 25-25-32

Сдам офис помещение в Омске, 246 кв.м

б-р. Мартьянова, 4, Центральный округ

123 000 Р/МЕС.

500 руб./м² Предложить свою цену



Все фото

Характеристики:

Объект	помещение офис	Площадь	246 м ²
Улицы	б-р. Мартьянова	Этажи/Этажность	1/2
Дом	4	парковка	да
Ориентир	СЮК Елинова		
Округ	Центральный		

Описание:

гк «СТРОЙБЕТОН»

1-КОМН.
от 1560 т.р.



ОТДЕЛКА «ПОД КЛЮЧ»

тел. 25-25-32

Компания: Новая Локация

Контактное лицо:
Новиков Владимир Владимирович

8 933 993-04-02

Сайт компании: [Перейти](#)

Сайт-визитка компании:
[lk.omskrielt.com/realtor/new-location](#)

Добавить в избранное

Написать продавцу

Пожаловаться на объявление

Следить за ценой

Опубликовано: 04-06-2021 10:45

Обновлено: 22-09-2021 14:39

Просмотров: 57

Поделиться ссылкой:

Данный поселок «Электромера-2» предлагает участки от 15 соток в лесной зоне под строительство загородных домов. Удобная транспортная развязка, закрытая территория, асфальтированная дорога. Расположение: в районе С.Саратовского, 30 км от Омска.

Цена: договорная.



Предоставление сведений о недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) - Публичная кадастровая карта - Справочная информация о недвижимости - Яндекс - Сдам офис помещения - Сдам офис помещения

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/694499?from_search=1 70%

помещение офис, Мартьянова, 4
СЮК Елинова, Центральный округ

123 000 Р/мес.
500 руб./м²

Дом: 4
Ориентир: СЮК Елинова
Округ: Центральный

Описание:

Компания "Новая Локация" предлагает в аренду без комиссии офисное помещение 246 кв.м, расположенное по адресу: б-р Мартьянова 4. Прекрасное местоположение - Цоколь - Доступ круглосуточный - Пожарная сигнализация - Круглосуточная охрана - Рядом жилой массив - Все коммуникации внутри помещения - Высота потолка - 3.20 м. - Сан. узел на каждом этаже. - Возможность размещения своей вывески. Арендная плата составляет - 123 000 р. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи. Есть обеспечительный платеж в размере месячной платы.

Заметка

Показать на карте

История изменения цены:

Дата	Цена	Разница
04.06.2021	123 000 руб./мес.	0

Контакты:

Компания: Новая Локация

Контактное лицо:
Новиков Владимир Владимирович

Показать контакты

Торгуйтесь прямо на сайте

Кликните по ссылке «Предложить свою цену»

Укажите свою цену и контакты

Ждите реакции

Снять квартиру в Омске \ Аренда и...
Ежедневно публикуются новые объявления, а также объявления, по которым снижена цена.
1 216 участников
23 января 2017 в 8:35

МЕНЮ аренды
(меню группы)

11 августа 2021 в 4:00
Сдается 3-к квартира, ул. Липтева, 6, 15000 руб./мес.

Компания «ИМАРД» предлагает к сдаче 2-комнатную квартиру в Невинномысском в хорошем состоянии. Квартира чистая и теплая. Квартира находится недалеко от остановки общественного транспорта, в районе с развитой инфраструктурой, рядом расположены: школа.

Предоставление сведений | Публичная кадастровая карта | Справочная информация | Яндекс | Сдам офис помещение в Омске

omskrielt.com Продажа · Аренда · Спрос · +ОБЪЯВЛЕНИЕ 0 3 ВХОД

Главная / Аренда коммерческой недвижимости в Омске / Сдам офис помещение в Омске, 150 кв.м

НовоСтрой КПА
т. 330-656

ЖК "РЕГАТА" на берегу Иртыша

Квартыры в самом экологически чистом районе города

БРОНИРОВАНИЕ В НОВОМ ДОМЕ!

Точную информацию узнавайте в офисе новостройки по тел. 330-656

Сдам офис помещение в Омске, 150 кв.м

ул. Учебная, 76, Центральный округ

75 000 ₽/МЕС.

500 руб./м² Предложить свою цену

← →

Все фото

Характеристики:

Объект	помещение офис	Площадь	150 м ²
Улица	ул. Учебная	Этажи/Этажность	3/3
Дом	76	парковка	Да
Ориентир	СЮК Блинова, р-н ул. Красных Зорь		
Округ	Центральный		

Компания: Новая Локация

Контактное лицо:
Новиков Владимир Владимирович

8 933 993-08-01

Сайт компании: Перейти
Сайт-визитка компании: lk.omskrielt.com/realtor/new-location

Добавить в избранное
Написать продавцу
Пожаловаться на объявление
Следить за ценой

Опубликовано: 01-04-2021 11:28
Обновлено: 22-09-2021 14:36
Просмотров: 103

Поделиться ссылкой:

Данный поселок «Электромера-2» предлагает участки от 15 соток в лесной зоне под строительство за городом домов

Удобная транспортная развязка, закрытая территория, асфальтированная дорога. Расположение: в стороне от Сибирского, 30 км от Буянтара.

Цена: договорная.

Предоставление сведений | Публичная кадастровая карта | Справочная информация | Яндекс | Сдам офис помещение в Омске

omskrielt.com Продажа · Аренда · Спрос · +ОБЪЯВЛЕНИЕ 0 3 ВХОД

Главная / Аренда коммерческой недвижимости в Омске / Сдам офис помещение в Омске, 150 кв.м

НовоСтрой КПА
т. 330-656

ЖК "РЕГАТА" на берегу Иртыша

Квартыры в самом экологически чистом районе города

БРОНИРОВАНИЕ В НОВОМ ДОМЕ!

Точную информацию узнавайте в офисе новостройки по тел. 330-656

помещение офис, Учебная, 76
СЮК Блинова, Центральный округ

75 000 ₽/мес.

500 руб./м²

Дом: 76
Ориентир: СЮК Блинова, р-н ул. Красных Зорь
Округ: Центральный

Описание:

Компания Новая Локация предлагает вашему вниманию офисные помещения на 3 этаже в аренду БЕЗ КОМИССИИ. *Местоположение: Центральный округ. Пару минут от центральных автомагистралей города. - Помещения идеально подойдут для сетевых, федеральных и начинающих компаний. *Достоинства данного помещения: - Офисное крыло состоящее из четырех кабинетов - Выполнен свежий качественный ремонт - Кабинетная система Коммунальные платежи оплачиваются отдельно(свет, вода, отопление) Возможен торг хорошим и заинтересованным компаниям. Подробности по телефону.Показ в любое удобное для вас время. Компания Новая Локация.Гарантия качества и безопасности сделки.

Показать на карте

История изменения цены:

Дата	Цена	Разница
01.04.2021	75 000 руб./мес.	0

Контакты:

Компания: Новая Локация

Контактное лицо:

тел. 8 908 792 9930
e-mail: Gotoh_gurov2334@mail.ru

Торгуйтесь прямо на сайте

Кликните по ссылке «Предложить свою цену»

Укажите свою цену и контакты

Ждите реакции

Снять квартиру в Омске | Аренда и...

Ежедневно публикуются новые объявления, а также объявления, по которым снижена цена.

1 216 участников

23 января 2017 в 8:35

МЕНЮ аренды
(меню группы)

11 августа 2021 в 4:00

Сдается 3-к квартира, ул. Лаптева, 6, 15000 руб./мес.

Компания «ИМАРД» предлагает к сдаче 3-комнатную квартиру в Невинномысском и Жерновском районах. Квартира чистая и теплая. Квартира находится недалеко от остановки общественного транспорта, в районе с развитой инфраструктурой, рядом расположены: школы.

Предоставление сведений из... Публичная кадастровая карта... Справочная информация по... Яндекс... Объявление №761011 - аренда

https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-ndevizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya- 70%

МАСН Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи Добавить объявление Войти




Недвижимость в Омске / Аренда коммерческой недвижимости / р-н. Кировский / р-н ул. Дзюнова / Площади свободного назначения / Объявление № 761011

Площадь свободного назначения, 220 м² 55 000 Р/мес.
ул. Дергачева 250 Р за м²

Параметры

Этаж	0/0	Отдельностоящее здание	да
Первая линия	не указано	Отдельный вход	да

Описание

В аренду предлагается подвал отдельно-стоящего здания. Отдельный вход, Огороженная территория. Центральные коммуникации. Высота помещения 2,5м. Возможно под небольшое производство, кальянную, склад. Здание находится в густонаселенном жилом массиве. Обсуждаются арендные каникулы на период ремонта или частичный ремонт под арендатора силами арендодателя. Без комиссии! Звоните, покажем в любое удобное время.

ЗГИС ЯНДЕКС ПАНОРАМА 360 Инфраструктура

Объявление №761011
Просмотров 35, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 23.06.2021
Обновлено 22.09.2021

ВСЕ БУДЕТ ХОРОШО!
"Продажа недвижимости"
ВКЛЮЧИТЬ НАСТРОЕНИЕ

Объявление находится в архиве.
Контакты продавца скрыты

Вы - выберите недвижимость.
МЫ - СОЗДАЕМ НАСТРОЕНИЕ

Объявление №756856
Просмотров 330, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 21.01.2021
Обновлено 07.09.2021

Жилые комплексы

Омск (сентябр... Отчет Чкалова... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛ... Анализ рынка... Microsoft Excel... RU 14:58

Предоставление сведений из... Публичная кадастровая карта... Справочная информация по... Яндекс... Объявление №756856 - аренда

https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-ndevizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya- 70%

МАСН Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи Добавить объявление Войти







Недвижимость в Омске / Аренда коммерческой недвижимости / р-н. Ленинский / Порт-артур / Площади свободного назначения / Объявление № 756856

Площадь свободного назначения, 600 м² 90 000 Р/мес.
ул. 4-я Марьяновская, 4а 150 Р за м²

Параметры

Этаж	полуподвал/4	Отдельностоящее здание	не указано
Первая линия	не указано	Отдельный вход	да

Описание

Сдается площадь общего назначения, возможно под склад или производство в подвале 4-х этажного дома. Имеется свет и отопление. Помещение сухое и очень теплое. Отдельный вход. Возможно аренда по частям. Торг уместен.

ЗГИС ЯНДЕКС ПАНОРАМА 360 Инфраструктура

Объявление находится в архиве.
Контакты продавца скрыты

Вы - выберите недвижимость.
МЫ - СОЗДАЕМ НАСТРОЕНИЕ

Объявление №756856
Просмотров 330, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 21.01.2021
Обновлено 07.09.2021

Жилые комплексы

Омск (сентябр... Отчет Чкалова... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛ... Анализ рынка... Microsoft Excel... RU 15:00

Предоставление сведений из... Публичная кадастровая карта... Справочная информация по... Яндекс... Объявление №759550 - аренда...

https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-... 70%

МЛСН Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы Статьи Добавить объявление Войти



Недвижимость в Омске / Аренда коммерческой недвижимости / Площади свободного назначения / Объявление № 759550

Площадь свободного назначения, 570 м² 171 000 Р/мес.
ул. Масленникова 300 Р за м²

Объявление находится в архиве. Контакты продавца скрыты.

Параметры

Этаж	подвал/5	Отдельстоящее здание	не указано
Первая линия	не указано	Отдельный вход	да

Описание

Компания Новая Локация предлагает к аренде подвальное помещение (бывш. Бомбовое убежище) на ул. Масленникова. Площадь помещения 570 кв.м. Смешанная планировка. Отлично подойдет под проведение квестов. Стоимость аренды 300 руб/кв.м. подробности по телефону. Работаем без комиссии, звоните.

Объявление находится в архиве. Контакты продавца скрыты

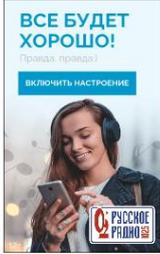
Найти похожие варианты

- [— своб. назначения по адресу ул. Масленникова](#)
- [— своб. назначения до 171 000 Р](#)
- [— Объекты до 171 000 Р. от 570 м²](#)

ВСЕ БУДЕТ ХОРОШО!
Продажа, аренда!
ВКЛЮЧИТЬ НАСТРОЕНИЕ

Объявление №759550
Просмотров 28, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 22.04.2021
Обновлено 07.09.2021

Жилые комплексы



Омск (сентябр... | Отчет Чкалова, ... | Чкалова, 38 | 2021 2 кв АНАЛ... | Анализ рынка ... | Microsoft Excel ... | RU | 15:01

Предоставление сведений о недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) | Публикация кадастровых сведений о недвижимости | Справочная информация о недвижимости | Яндекс | Объявление №759550 | Аренда склада 260м²

https://omsk.dian.ru/rent/commercial/247207210/ 60%

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Омске | Коммерческая | Аренда склада в Омске | Центральный
19 сен, 13:46 40 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 260 м²

Омская область, Омск, Центральный, ул. Галича

6 избранных



18 фото

260 м² Площадь -2 из 1 Этаж Свободно Помещение

Компания "Новая Локация" предлагает в аренду без комиссии складское помещение 200 кв.м., расположенное по адресу: Галича 2.

Центр города. Прекрасное местоположение. Транспортная и шаговая доступность.

Возможны арендные каникулы.

Отлично подойдет под склад, квесты.

- Отопление (Центральное)
- Отдельный вход
- Доступ круглосуточный
- Выделенная электрическая мощность - 15 кВт
- Можно провести воду

39 000 Р/мес.
1 800 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, УСН: без комиссии

Павел Дубоносов
ИРО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2014 года
Был 779 объектов

+7 902 460-01-03

СМС и сообщения в мессенджер доставлены на Ваш телефон. В объявлении показан временный номер. Пожалуйста, обратите внимание, что мы не публикуем объявления на ЦИАН, и оставить отзыв после сделки.

Павел Дубоносов
Нет отзывов

Продажа арендного бизнеса до 12% годовых!
Супермаркеты, аптеки, алкомаркеты, аптеки в Москве и Московской области
помещений-москвы.рф

Ремонт балконов - 20 лет на рынке
Замер бесплатно! Остекление, ремонт под ключ. Договор, гарантия. Шкаф в подарок! Жмите
stoybalcon55.ru

Инвестировать в отель в Сочи! Порог входа от 6 млн.р.
Готовый бизнес с пассивным доходом! От застройщика! Пример доходности 140%! Подробнее!
invest-omsk.ru

https://an.yandex.ru/count/Wmqeji_zOEi27HW0i2SEZd6WZU0tbWk0WmCn8V5A0G0000U-gSph3JqOSFW06R-EKEID20Y1Q...1NzYwNTAzMzA0MTY4N0EjU3MzkZn0=&rcode-active-testids=422457,0,8,420557,0,66,420896,0,99,416749,0,94

Аренда склада... Омск (сентябр... Отчет Чкалова... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛ... Анализ рынка... Microsoft Excel... RU 15:02

Предоставление сведений о недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) | Публикация кадастровых сведений о недвижимости | Справочная информация о недвижимости | Яндекс | Объявление №759550 | Аренда склада 260м²

https://omsk.dian.ru/rent/commercial/247207210/ 60%

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Омске | Коммерческая | Аренда склада в Омске | Центральный
19 сен, 13:46 40 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 260 м²

Омская область, Омск, Центральный, ул. Галича

6 избранных



18 фото

260 м² Площадь -2 из 1 Этаж Свободно Помещение

Компания "Новая Локация" предлагает в аренду без комиссии складское помещение 200 кв.м., расположенное по адресу: Галича 2.

Центр города. Прекрасное местоположение. Транспортная и шаговая доступность.

Возможны арендные каникулы.

Отлично подойдет под склад, квесты.

- Отопление (Центральное)
- Отдельный вход
- Доступ круглосуточный
- Выделенная электрическая мощность - 15 кВт
- Можно провести воду
- Высота потолка - от 2 м. до 3 м.
- Небольшая парковка рядом со складом.

Арендная плата составляет - 150 р./ кв.м. - 39 000 р.

Возможно обсуждение цены и индивидуальные условия под арендатора.

Дополнительно оплачивается электроэнергия.

Есть обеспечительный платеж в размере месячной платы.

Без комиссии! Показ в удобное для Вас время!

Компания "Новая Локация" - большой выбор объектов коммерческой недвижимости без комиссии. Гарантия чистоты и безопасности сделки.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 39 000 Р/мес. Тип аренды

39 000 Р/мес.
1 800 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, УСН: без комиссии

Павел Дубоносов
ИРО
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2014 года
Был 779 объектов

+7 902 460-01-03

СМС и сообщения в мессенджер доставлены на Ваш телефон. В объявлении показан временный номер. Пожалуйста, обратите внимание, что мы не публикуем объявления на ЦИАН, и оставить отзыв после сделки.

Павел Дубоносов
Нет отзывов

Продажа арендного бизнеса до 12% годовых!
Супермаркеты, аптеки, алкомаркеты, аптеки в Москве и Московской области
помещений-москвы.рф

Ремонт балконов - 20 лет на рынке
Замер бесплатно! Остекление, ремонт под ключ. Договор, гарантия. Шкаф в подарок! Жмите
stoybalcon55.ru

Инвестировать в отель в Сочи! Порог входа от 6 млн.р.
Готовый бизнес с пассивным доходом! От застройщика! Пример доходности 140%! Подробнее!
invest-omsk.ru

https://an.yandex.ru/count/Woyeji_OFW2BHa0z38ccPvYMaNWk0-0Cn8V5A0G0000U-gSph3JqOSFW06R-EKEID20Y1Q...1NzYwNTAzMzA0MTY4N0EjU3MzkZn0=&rcode-active-testids=422457,0,8,420557,0,66,420896,0,99,416749,0,94

Аренда склада... Омск (сентябр... Отчет Чкалова... Чкалова, 38 2021 2 кв АНАЛ... Анализ рынка... Microsoft Excel... RU 15:03

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

курс лекций "ОСНОВЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений

Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель
РФСР Ю. В. Бейлезон

Средние предельные сроки службы строений

Характер строения	Срок службы в годах
1	2
а) Жилые дома:	
каменные, кирпичные	150
сметалловые	100
деревянные бревенчатые	60
б) Сараи и склады:	
каменные, кирпичные	120
сметалловые	80
деревянные бревенчатые	50
в) Трачечные, кровельные и др. службы:	
каменные, кирпичные	60
сметалловые	50
деревянные бревенчатые в том числе:	
Трещачные, пластинные, дощатые, коровые	30
Бревенчатые	20
г) Водоопорные башни, электреческие станции, депо:	
каменные, кирпичные	120
сметалловые	80
деревянные бревенчатые	50
д) Общечественные бани:	
каменные, кирпичные	80
сметалловые	50
деревянные бревенчатые	30
е) Фабричные и заводские здания в том числе:	
1) Фабрики легочные, жестяные, кафельные, зерновые, ситчаточные, резиновые, заводские по производству: а) вальцов, катков, строгильных;	
каменные, кирпичные	100
сметалловые	80
деревянные бревенчатые	60
2) Фабрики целлюлозные, ткацкие, искусственной резины, металлургеческие (прокатные и листовые), ковачные, машиностроительные:	
каменные, кирпичные	80
сметалловые	60

Таблица 3

3. Заводы химические, фарфоровые, фарфяные, лаковые, обжитательные, цементные, гончарные, каменные, сахарные:	1										2									
	150	120	100	80	60	50	30	20	10	0,005	0,01	0,01	0,02	0,03	0,04	0,012	0,2			
сметалловые																				
деревянные бревенчатые																				
4. Фабрики писчебумажные, прядильные, крапильные, белильные, апропульные, заводы сточные, проволочные, воздушные, паровые, вальцовые, маховальные, лесопильные:																				
сметалловые, кирпичные																				
деревянные бревенчатые																				

Таблица 4
Доля потери первоначальной стоимости строений в зависимости от фактического времени их существования и с учетом средних предельных сроков службы

Фактическое время существования, лет	средние предельные сроки службы строений, лет									
	150	120	100	80	60	50	30	20	10	0,005
10	0,005	0,01	0,01	0,02	0,03	0,04	0,012	0,2		
20	0,02	0,03	0,04	0,06	0,12	0,16	0,45	1,0		
30	0,04	0,06	0,09	0,14	0,25	0,36	1,00			
50	0,11	0,18	0,26	0,39	0,70	1,00				
60	0,16	0,25	0,38	0,56	1,00					
70	0,22	0,34	0,49	0,77						
80	0,20	0,45	0,64	1,00						
90	0,36	0,56	0,81							
100	0,45	0,70	1,00							
110	0,54	0,84								
120	0,64	1,00								
130	0,75									
140	0,87									

Усреднен



Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска за 2 квартал 2021 г.



1.

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (OFFICES)

1.1.

Сектор продаж (Sector of sales)

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 2-го квартала 2021 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 10 000–146 667 руб. за 1 кв. м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв. м помещением являлось отдельно стоящее здание площадью 1 200 кв. м, расположенное по адресу: ул. 17-я Северная, д. 77, предлагаемое к продаже по цене 12 000 000 руб. Самое дорогое помещение — эксклюзивный объект площадью 75 кв. м, расположенный на улице Ленина, предлагаемый к продаже по цене 11 000 000 руб. По итогам 2-го квартала 2021 года нижняя граница цен незначительно снизилась (-6,7 %). Верхняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период снизилась всего на 0,9 % до номинального значения 146 667 руб./кв. м. Таким образом, по итогам 2-го квартала 2021 года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости незначительно изменился с 14-ти кратной до 15-ти кратной разницы.

Во 2-м квартале 2021 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 51 809 руб., а средневзвешенная 37 653 руб. за 1 кв. м. Необходимо отметить, что показатели как средней цены, так и средневзвешенной цены достигли рекордно высоких за весь период мониторинга значений. При этом средняя цена предложения находится в положительном тренде уже четвертый квартал подряд. Конкретно по итогам 2-го квартала 2021 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 9,2 %, а средневзвешенная на 3,3 %.

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



17

	Минимальная цена предложения, min price (руб./кв. м)	Максимальная цена предложения, max price (руб./кв. м)	Средняя цена предложения, Average price (руб./кв. м)	Средневзвешенная цена предложения (руб./кв. м)
Q2/20	8 065 (-22,98 %)	132 353 (-8,32 %)	41 468 (-3,18 %)	34 397 (-3,71 %)
Q3/20	8 333 (+3,33 %)	132 353 (0,00 %)	44 256 (+6,72 %)	35 561 (+3,38 %)
Q4/20	8 333 (0,00 %)	150 485 (+13,70 %)	47 023 (+6,25 %)	35 875 (+0,88 %)
Q1/21	10 714 (+28,57 %)	148 058 (-1,61 %)	47 443 (+0,89 %)	36 446 (+1,59 %)
Q2/21	10 000 (-6,67 %)	146 667 (-0,94 %)	51 809 (+9,20 %)	37 653 (+3,31 %)

Диаграмма 1. Средние цены 1 кв. м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, Q2/2018 — Q2/2021



Во 2-м квартале 2021 года в секторе продаж было зафиксировано **497 объектов** суммарной площадью **132 829 кв. м.** В рассматриваемый период тренд количественного объема резко изменил свою направленность в сторону снижения, относительно предыдущего квартала показатель снизился на 7,5%. Значение суммарной площади так же характеризовалось снижением в сопоставимой степени (-8,6%), но оставаясь на достаточно высоком за последние два года показателе. Средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим периодом очень незначительно (-1,2%) снизилась, и при этом, оставаясь в среднем положении последних кварталов.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 2-го квартала 2021 года разрыв средней площади экспонируемых офисных объектов сохранился на уровне 1/0,2 к объектам street-retail, а к производственно-складским незначительно увеличился с 1/6,6 до 1/6,8 раза.

	Количество экспонируемых объектов, N (шт.)	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S (кв. м)	Средняя площадь экспонируемого объекта, S (кв. м)
Q2/20	486 (+3,62 %)	124 317 (+1,25 %)	256 (-2,29 %)
Q3/20	433 (-10,91 %)	125 666 (+1,08 %)	290 (+13,46 %)
Q4/20	399 (-7,85 %)	109 549 (-12,83 %)	275 (-5,40 %)
Q1/21	537 (+34,59 %)	145 310 (+32,64 %)	271 (-1,44 %)
Q2/21	497 (-7,45 %)	132 829 (-8,59 %)	267 (-1,23 %)

Во 2-м квартале 2021 года Центральный АО оставался абсолютным лидером по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости, при этом несколько увеличил «свою роль» (45% от общего количества предложений и 47% от общей площади офисов). Перманентное доминирование данного административного округа определяется спецификой сегмента офисных объектов, традиционно расположенных в зоне удобства территориальной и транспортной доступности (центр города). Этим было обусловлено то, что строительство и реконструкция абсолютного большинства крупных бизнес-центров в период 2000-х годов осуществлялись именно в центральной части города, сформировав потенциально большой объем предложений на рынке.

В рассматриваемый период в противовес разнонаправленной динамике предыдущего квартала зафиксирован выражен положительный тренд средних цен предложения на офисы по всем без исключения административным округам. Диапазон роста средних цен составил от «7,7%» в Ленинском АО до максимальных «14,2%» в Октябрьском АО. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 44 853 руб./кв. м в Советском АО до 56 171 руб./кв. м в Ленинском АО (коэффициент различия увеличился с 25% до 27%).

Во 2-м квартале 2021 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Центральном АО (10 000 руб./кв. м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Кировского АО — самый дешевый офисный объект предлагался по цене 16 687 руб./кв. м. Таким образом, в целом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе незначительно вырос до уровня 1,7 раза. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении различаются на сопоставимом уровне (1,6 раза). Максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 146 667 руб./кв. м, а на территории Советского АО максимум цены предложения составил всего 90 909 руб./кв. м.

По итогам 2-го квартала 2021 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Ленинский АО (285 кв. м), Советский АО (283 кв. м), Центральный АО (276 кв. м), Кировский АО (258 кв. м), Октябрьский АО (206 кв. м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенный рост показателя средней площади продаваемых офисов в Октябрьском АО (с 165 до 206 кв. м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным снижением, либо практическим сохранением показателя, как, например, в Кировском АО. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе существенно снизилась с 2,2 до 1,4-кратной величины.

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2/2021

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов (шт.)	97	34	49	92	225
Доля от общего числа объектов	20 %	7 %	10 %	19 %	45 %
Минимальная цена (руб./кв. м)	16 687	15 739	12 000	13 000	10 000
Средняя цена (руб./кв. м)	51 051	56 171	46 811	44 853	55 627
Максимальная цена (руб./кв. м)	145 833	132 000	100 000	90 909	146 667
Суммарный метраж (кв. м)	24 984	9 704	10 108	26 024	62 009
Доля от суммарного метража	19 %	7 %	8 %	20 %	47 %
Средняя площадь (кв. м)	258	285	206	283	276

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	121	26 588	39	8 502	47	9 359	77	23 818	202	56 050
Q3/20	84	27 760	33	8 790	50	10 364	74	23 672	192	55 080
Q4/20	81	16 612	31	8 029	42	8 122	61	22 953	184	53 833
Q1/21	121	31 338	34	10 561	57	9 382	96	34 348	229	59 681
Q2/21	97	24 984	34	9 704	49	10 108	92	26 024	225	62 009

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/20	40 016 (-4,20 %)	44 305 (+2,66 %)	38 931 (-3,27 %)	39 147 (-4,17 %)	43 503 (-2,89 %)
Q3/20	42 677 (+6,65 %)	44 580 (+0,62 %)	43 141 (+10,82 %)	39 255 (+0,28 %)	47 332 (+8,80 %)
Q4/20	44 730 (+4,81 %)	50 973 (+14,34 %)	44 691 (+3,59 %)	40 864 (+4,10 %)	50 155 (+5,96 %)
Q1/21	47 379 (+5,92 %)	49 514 (-2,86 %)	40 999 (-8,26 %)	41 659 (+1,95 %)	51 429 (+2,54 %)
Q2/21	51 051 (+7,75 %)	56 171 (+13,45 %)	46 811 (+14,18 %)	44 853 (+7,67 %)	55 627 (+8,16 %)

Таблица № 1.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости (кв. м)

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/20	220	218	199	309	277
Q3/20	330	266	207	320	287
Q4/20	205	259	193	376	293
Q1/21	259	311	165	358	261
Q2/21	258	285	206	283	276

Во 2-м квартале 2021 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв. м относительно предыдущего периода увеличился на три процентных пункта до уровня 52 % от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв. м показатель снизился на один процентный пункт до уровня 13 % от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

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

За рассматриваемый квартал тренд средней цены предложения по категориям офисных площадей обозначился положительными значениями за исключением единственной категории «более 500 кв. м», в которой снижение составило 5,6 %. Увеличение показателя произошло от 7,9 % в категории «251-500 кв. м» до 10,8 % по площадям «до 100 кв. м».

По итогам 2-го квартала 2021 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь — выше цена за кв. м» во всех категориях площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения существенно увеличилась с пропорции «1,7» до «2,0». Данное обстоятельство связано с крайне низким значением средних цен по категории самых крупных офисов.

Во 2-ом квартале 2021 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей максимальное значение традиционно наблюдалось в категории «до 100 кв. м» (146 667 руб./кв. м), а минимальная цена предложения наоборот была отмечена в категории самых крупных площадей (10 000 руб./кв. м). Соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям по сравнению с предыдущим кварталом значительно сократилось с коэффициента «2,0» до «1,8».

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв. м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2/2021

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов (шт.)	258	109	69	61
Доля от общего числа объектов	52 %	22 %	14 %	12 %
Минимальная цена (руб./кв. м)	12 000	20 455	15 739	10 000
Средняя цена (руб./кв. м)	58 172	52 982	47 161	28 862
Максимальная цена (руб./кв. м)	146 667	114 286	100 000	79 681

Таблица № 2.1. Объем предложения в количественном выражении (шт.)

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q2/20	246	132	49	59
Q3/20	208	116	52	57
Q4/20	203	103	42	51
Q1/21	263	128	74	72
Q2/21	258	109	69	61

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q2/20	44 778 (-2,26 %)	41 316 (-4,68 %)	37 387 (+0,38 %)	32 210 (-4,52 %)
Q3/20	48 099 (+7,42 %)	44 626 (+8,01 %)	41 753 (+11,68 %)	32 513 (+0,94 %)
Q4/20	51 427 (+6,92 %)	49 781 (+11,55 %)	40 173 (-3,78 %)	30 339 (-6,69 %)
Q1/21	52 519 (+2,12 %)	49 077 (-1,41 %)	43 698 (+8,77 %)	30 583 (+0,81 %)
Q2/21	58 172 (+10,76 %)	52 982 (+7,96 %)	47 161 (+7,93 %)	28 862 (-5,63 %)

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

12. Сектор аренды (Rent sector)

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде во 2-м квартале 2021 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 530 руб./кв. м/месяц, а средневзвешенная — 499 руб./кв. м/месяц. По итогам 2-го квартала 2021 года обозначился рост как средней ставки (+6,0%), так и средневзвешенной ставки, которая продемонстрировала еще более значительную положительную динамику (+9,4%).

Во 2-м квартале 2021 года по сравнению с предыдущими периодами впервые обозначилось символическое увеличение показателя минимальной ставки на офисные помещения (до 120 руб./кв. м/месяц). При этом, максимальная ставка выросла в гораздо более значительной степени (+13,6%) до номинала 1 768 руб./кв. м/месяц. Таким образом, «коридор цен» увеличился с тринадцатикратного значения до пятнадцатикратного.

	Минимальная арендная ставка, min rental rates (руб./кв. м/месяц)		Максимальная арендная ставка, max rental rates (руб./кв. м/месяц)		Средняя арендная ставка, Average rental rates (руб./кв. м/месяц)		Средневзвешенная арендная ставка (руб./кв. м/месяц)	
Q2/20	150	(0,00%)	1 600	(+6,67%)	494	(0,00%)	440	(-2,78%)
Q3/20	150	(0,00%)	1 400	(-12,50%)	508	(+2,83%)	464	(+5,35%)
Q4/20	120	(-20,00%)	1 500	(+7,14%)	515	(+1,42%)	458	(-1,18%)
Q1/21	117	(-2,78%)	1 556	(+3,70%)	500	(-2,93%)	456	(-0,59%)
Q2/21	120	(+2,86%)	1 768	(+13,64%)	530	(+5,96%)	499	(+9,40%)

Во 2-м квартале 2021 года к аренде было предложено 964 объекта суммарной площадью 172 526 кв. м — оба показателя продемонстрировали рост в сопоставимых значениях (на 10,1% и 14,3% соответственно). Данная тенденция является обратным разворотом заложенным предыдущими кварталами трендом отрицательной динамики.

Показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом увеличился на 3,9% до номинального значения 179 кв. м, которое является рекордно высоким за всю историю мониторинга.

	Количество экспонируемых объектов, N (шт.)	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S (кв. м)	Средняя площадь экспонируемого объекта, S (кв. м)
Q2/20	885 (-6,35%)	142 958 (-14,90%)	162 (-9,13%)
Q3/20	924 (+4,41%)	152 999 (+7,02%)	166 (+2,51%)
Q4/20	1 068 (+15,58%)	178 028 (+16,36%)	167 (+0,67%)
Q1/21	876 (-17,98%)	150 922 (-15,23%)	172 (+3,35%)
Q2/21	964 (+10,05%)	172 526 (+14,31%)	179 (+3,88%)

В течение 2-го квартала 2021 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ, незначительно увеличил показатель по количеству предложений — 61% общей доли рынка, а так же по параметру суммарного метража значение увеличилось с 60% до 62% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей. Ленинский АО, позиционирующийся как значительная зона частного сектора, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода составила 6% как от числа общегородских предложений, и 5% от объема площадей. Эти значения оказались схожими с традиционным аутсайдером в данном аспекте — Октябрьским АО с долей всего в 9% как от количества омских офисов, и 10% от общегородского суммарного метража.

Итоги 2-го квартала 2021 года свидетельствуют, что Центральный АО и Советский АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (543 и 529 руб./кв. м/месяц соответственно). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Центрального АО, самый низкий в Октябрьском АО («всего» 476 руб./кв. м/месяц). Необходимо отметить, что данный «коридор» ставок по территориальному признаку относительно предыдущего квартала заметно снизился с 25% разницы до 14%.

В течение 2-го квартала 2021 года динамика средних арендных ставок на офисы по административно-территориальному признаку являлась выражено растущей. Диапазон роста ставок аренды составил от 2,9% в Кировском АО до 16,8% в Советском АО.

Во 2-м квартале 2021 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 134 кв. м в Ленинском АО до 193 кв. м в Октябрьском АО. В целом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года диапазон средних площадей в территориальном аспекте заметно снизился до уровня коэффициента 1,4.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q2/2021

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов (шт.)	118	60	89	113	584
Доля от общего числа объектов	12%	6%	9%	12%	61%
Минимальная ставка (руб./кв. м)	200	250	200	120	143
Средняя ставка (руб./кв. м)	517	508	476	529	543
Максимальная ставка (руб./кв. м)	1 300	1 556	1 100	1 515	1 768
Суммарный метраж (кв. м)	19 217	8 015	17 212	21 634	106 448
Доля от суммарного метража	11%	5%	10%	13%	62%
Средняя площадь (кв. м)	162,9	133,6	193,4	191,5	182,3

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	137	19 741	48	6 992	64	5 761	91	19 087	545	91 378
Q3/20	139	22 589	60	9 258	94	9 482	107	17 125	524	94 546
Q4/20	153	22 138	73	7 875	84	10 295	122	20 505	636	117 215
Q1/21	105	15 781	57	8 028	79	14 927	92	21 177	543	91 010
Q2/21	118	19 217	60	8 015	89	17 212	113	21 634	584	106 448

Таблица № 3.2. Средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости (руб./кв. м/месяц)

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q2/20	502	(+1,74 %)	395	(-14,24 %)	407	(-6,89 %)	452	(-11,18 %)	518	(+3,05 %)
Q3/20	505	(+0,60 %)	491	(+24,19 %)	470	(+15,54 %)	493	(+8,90 %)	521	(+0,54 %)
Q4/20	507	(+0,26 %)	451	(-8,12 %)	426	(-9,35 %)	484	(-1,72 %)	543	(+4,18 %)
Q1/21	502	(-0,90 %)	485	(+7,52 %)	417	(-2,08 %)	452	(-6,55 %)	522	(-3,86 %)
Q2/21	517	(+2,92 %)	508	(+4,81 %)	476	(+14,15 %)	529	(+16,84 %)	543	(+4,13 %)

Таблица № 3.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости (кв. м)

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q2/20	144	146	90	210	168
Q3/20	163	154	101	160	180
Q4/20	145	108	123	168	184
Q1/21	150	141	189	230	168
Q2/21	163	184	193	191	182

В течение 2-го квартала 2021 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв. м по сравнению с предыдущим периодом снизилась до показателя 63 % от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв. м увеличилась до уровня 8 % рынка.

По итогам 2-го квартала 2021 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений внутренняя пропорция предложений по размерам площадей продолжает отличаться. В частности, доля малых площадей до 100 кв. м на рынке продажи составила 52 % против 63 % на рынке аренды, а удельная доля офисов со значительными площадями превышает удельную долю крупногабаритных офисов — 12 % против 8 % на рынке аренды. Это обусловлено тем, что крупные офисные площади по своему существу более фундаментальны и стабильны, т. е. долгосрочно заняты крупными бизнес-структурами.

В течение 2-го квартала 2021 года «разрыв» показателей средних арендных ставок по крайним точкам площадей в очередной раз заметно сократился с 21 % до 15 % — по объектам в сегменте «до 100 кв. м», средние арендные ставки составили 530 руб./кв. м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв. м —

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

461 руб./кв. м/месяц. Характеристикой рассматриваемого периода в сегменте аренды офисов является отсутствие прямой пропорциональной зависимости между площадью помещений и уровнем арендных ставок по всем категориям площадей. В частности, средние ставки в категории «101-250 кв. м» оказались незначительно, но выше, чем в самых малых помещениях (557 руб./кв. м/месяц относительно 530 руб./кв. м/месяц).

По итогам 2-го квартала 2021 года абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории офисов площадью «101-250 кв.м» — 120 руб./кв. м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «251-500 кв. м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 196 руб./кв. м/месяц.

По итогам 2-го квартала 2021 года в отличие от предыдущего квартала средние арендные ставки продемонстрировали положительный тренд во всех без исключения категориях площадей. Максимальный рост наблюдался в категории «251-500 кв. м» (+13,8 %), в наименьшей степени выросли средние арендные ставки в категории «до 100 кв. м» (+4,3 %).

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q2/2021

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов (шт.)	606	214	71	73
Доля от общего числа объектов	63 %	22 %	7 %	8 %
Минимальная ставка (руб./кв. м/месяц)	143	120	196	150
Средняя ставка (руб./кв. м/месяц)	530	557	520	461
Максимальная ставка (руб./кв. м/месяц)	1 556	1 768	1 403	1 000

Таблица № 4.1. Объем предложения в количественном выражении (шт.)

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q2/20	623	148	63	51
Q3/20	600	186	80	58
Q4/20	720	208	73	67
Q1/21	587	163	66	60
Q2/21	606	214	71	73

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м				
Q2/20	501	(+0,50 %)	502	(-1,26 %)	481	(+1,20 %)	399	(-8,30 %)
Q3/20	507	(+1,11 %)	532	(+6,11 %)	523	(+8,77 %)	420	(+5,50 %)
Q4/20	522	(+2,87 %)	530	(-0,41 %)	528	(+0,94 %)	388	(-7,77 %)
Q1/21	508	(-2,55 %)	518	(-2,29 %)	457	(-13,48 %)	420	(+8,41 %)
Q2/21	530	(+4,26 %)	557	(+7,43 %)	520	(+13,82 %)	461	(+9,64 %)

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

1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

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

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

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

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

Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, но при этом, в период 2020-2021 гг. как цены предложения, так и ставки аренды

находятся в положительном тренде. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превагирует над качественными характеристиками.

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

	Средняя цена предложения Average price (руб./кв. м)		Средняя арендная ставка Rental rates (руб./кв. м/месяц)	
Q2/16	45 189	(-4,44 %)	444	(-3,13 %)
Q3/16	45 689	(+1,11 %)	437	(-1,54 %)
Q4/16	44 116	(-3,44 %)	446	(+2,07 %)
Q1/17	45 270	(+2,62 %)	453	(+1,64 %)
Q2/17	42 741	(-5,59 %)	453	(0,00 %)
Q3/17	42 203	(-1,26 %)	458	(+1,05 %)
Q4/17	42 084	(-0,28 %)	455	(-0,73 %)
Q1/18	41 641	(-1,05 %)	454	(-0,17 %)
Q2/18	41 328	(-0,75 %)	455	(+0,27 %)
Q3/18	41 229	(-0,24 %)	456	(+0,10 %)
Q4/18	39 984	(-3,02 %)	464	(+1,85 %)
Q1/19	40 516	(+1,33 %)	474	(+2,21 %)
Q2/19	40 357	(-0,39 %)	467	(-1,53 %)
Q3/19	42 459	(+5,21 %)	497	(+6,34 %)
Q4/19	43 121	(+1,56 %)	488	(-1,81 %)
Q1/20	42 829	(-0,68 %)	494	(+1,22 %)
Q2/20	41 468	(-3,18 %)	494	(+0,09 %)
Q3/20	44 256	(+3,33 %)	508	(+2,92 %)
Q4/20	47 023	(+6,25 %)	515	(+1,42 %)
Q1/21	47 443	(+0,89 %)	500	(-1,55 %)
Q2/21	51 809	(+9,20 %)	530	(+5,96 %)

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 2021 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах от 6,3 до 8,2 года. Таким образом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года нижняя граница диапазона средних сроков окупаемости увеличилась на 0,3 года, что является негативным знаком для сегмента коммерческой недвижимости. Максимальный показатель по сравнению с предыдущим кварталом вырос на 0,3 года, что, в свою очередь, является так же, негативным для рынка показателем. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода диапазона показателей, учитываемых при оценке рентабельности инвестиций, сохранился на уровне 1,9 года.

Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q2/2021

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи (руб./кв. м)	Средняя арендная ставка (руб./кв. м/месяц)	ВРМ (лет)	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	59 909	789	6,32	0,16
Офисные объекты	51 809	530	8,15	0,12
Производственно-складские	15 160	186	6,79	0,15

По итогам 2-го квартала 2021 года в сравнении с аналогичным кварталом прошлого года по сегментам коммерческой недвижимости была зафиксирована отрицательная динамика изменений средних показателей ВРМ и КК (в контексте функционального назначения, территориального расположения объектов и их площади). В частности, срок окупаемости относительно 2-го квартала 2020 года офисной недвижимости увеличился с 7,0 до 8,2, по торговым площадям увеличение составило с 5,7 до 6,3 года, по производственно-складским объектам срок окупаемости вырос с 6,1 до 6,8 года.

При этом, соответственно, коэффициент капитализации по всем видам коммерческой недвижимости. В частности, по торговой недвижимости с 0,18 до 0,16, по офисной с 0,14 до 0,12, по производственно-складской с 0,16 до 0,15.

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
Q2/16	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
Q3/19	7,12 /0,14	6,18 /0,16	6,25 /0,16
Q4/19	7,37 /0,14	4,81 /0,21	5,82 /0,17
Q1/20	7,23 /0,14	5,27 /0,19	6,23 /0,16
Q2/20	6,99 /0,14	5,66 /0,18	6,06 /0,16
Q3/20	7,26 /0,14	5,09 /0,20	5,84 /0,17
Q4/20	7,60 /0,13	5,61 /0,18	6,42 /0,16
Q1/21	7,90 /0,13	6,75 /0,15	5,98 /0,17
Q2/21	8,15 /0,12	6,32 /0,16	6,79 /0,15

Таблица № 21. . Величина ВРМ/КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q2/2021

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
На основе мин. значений	3,47/0,29	4,19/0,24	4,58/0,22	8,33/0,12	3,85/0,26
На основе средних значений	5,22/0,19	7,61/0,13	5,64/0,18	4,06/0,25	7,27/0,14
На основе макс. значений	3,67/0,27	4,16/0,24	1,74/0,58	2,47/0,40	3,54/0,28
Офисные объекты					
На основе мин. значений	6,95/0,14	5,25/0,19	5,00/0,20	9,03/0,11	5,03/0,17
На основе средних значений	8,23/0,12	9,21/0,11	7,07/0,14	7,38/0,14	8,53/0,12
На основе макс. значений	9,35/0,11	7,07/0,14	7,58/0,13	5,00/0,20	6,91/0,14
Производственно-складские объекты					
На основе мин. значений	5,05/0,19	5,07/0,19	5,02/0,20	9,14/0,11	5,13/0,17
На основе средних значений	5,16/0,19	4,25/0,24	7,82/0,13	8,33/0,12	7,67/0,13
На основе макс. значений	7,03/0,14	7,58/0,13	7,15/0,14	5,08/0,20	7,09/0,14

Таблица № 22. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q2/2021

Офисные	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Мин. цена продажи, руб./кв. м	12 000	20 455	15 739	10 000
Мин. арендная ставка, руб./кв. м	143	120	196	150
ВРМ, лет	7,00	14,20	6,70	5,56
Коэффициент капитализации	0,14	0,07	0,15	0,18
Макс. цена продажи, руб./кв. м	146 667	114 286	100 000	79 681
Макс. арендная ставка, руб./кв. м	1 556	1 768	1 403	1 000
ВРМ, лет	7,86	5,39	5,94	6,64
Коэффициент капитализации	0,13	0,19	0,17	0,15

Производственно-складские	до 500 кв. м	501–1 000 кв. м	1 001–5 000 кв. м	Более 5 000 кв. м
Мин. цена продажи, руб./кв. м	3 333	2 222	2 433	2 398
Мин. арендная ставка, руб./кв. м	37	55	60	60
ВРМ, лет	7,50	3,36	3,38	3,33
Коэффициент капитализации	0,13	0,30	0,30	0,30
Макс. цена продажи, руб./кв. м	45 370	33 670	43 069	19 000
Макс. арендная ставка, руб./кв. м	600	600	600	200
ВРМ, лет	6,30	4,68	5,98	7,92
Коэффициент капитализации	0,16	0,21	0,17	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	10 409	14 731	24 079	15 094
Мин. арендная ставка, руб./кв. м	150	250	273	250
ВРМ, лет	5,78	4,91	7,36	5,03
Коэффициент капитализации	0,17	0,20	0,14	0,20
Макс. цена продажи, руб./кв. м	155 897	157 407	132 212	107 843
Макс. арендная ставка, руб./кв. м	3 675	2 240	2 015	2 000
ВРМ, лет	3,54	5,86	5,47	4,49
Коэффициент капитализации	0,28	0,17	0,18	0,22

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q2/20	7,44 /0,13	6,86 /0,15	6,48 /0,15	6,73 /0,15
Q3/20	7,90 /0,13	6,98 /0,14	6,65 /0,15	6,44 /0,16
Q4/20	8,22 /0,12	7,82 /0,13	6,34 /0,16	6,52 /0,15
Q1/21	8,61 /0,12	7,89 /0,13	7,97 /0,13	6,06 /0,16
Q2/21	9,15 /0,11	7,93 /0,13	7,56 /0,13	5,22 /0,19

Таблица № 22.2. ВРМ 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
Q2/20	7,58/0,13	6,12/0,16	4,91/0,20	10,84/0,09
Q3/20	6,72/0,15	5,91/0,17	4,85/0,21	7,15/0,14
Q4/20	7,39/0,14	5,77/0,17	5,27/0,19	7,17/0,14
Q1/21	7,39/0,14	5,93/0,17	5,10/0,20	4,76/0,21
Q2/21	8,55/0,12	6,44/0,16	5,89/0,14	5,60/0,18

Торговые	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q2/20	5,98/0,17	5,19/0,19	6,90/0,14	7,35/0,14
Q3/20	5,21/0,19	4,78/0,21	6,05/0,17	7,30/0,14
Q4/20	5,48/0,18	6,35/0,16	6,15/0,16	6,51/0,15
Q1/21	6,74/0,15	7,40/0,14	6,91/0,14	6,96/0,14
Q2/21	6,50/0,15	6,98/0,14	6,90/0,14	6,47/0,15

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

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

* «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 целого. Решение о фактическом допуске округления принято комитетом по экспертно-аналитической деятельности некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков» от 6 февраля 2019 года и размещено на официальном Интернет-ресурсе НП «ОКО» (www.oko55.pf).

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

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)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Земельные участки под жилую многоквартирную 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, в виду 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:

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

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

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 уторговывания (%)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Земельных участков под жилую многоэтажную застройку	4,6	18,1	11,4
Земельных участков под жилую индивидуальную застройку	4,2	15,2	9,7
Земельных участков под коммерческую торгово-офисную застройку	5,8	19,7	12,8
Земельных участков под постройку гостиниц и домов отдыха	5,8	19,9	12,9
Земельных участков под коммерческую производственно-складскую застройку	5,6	26,1	15,9
Земельных участков сельскохозяйственного назначения	6,8	32,7	19,8

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 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». Развернутое описание и состав отделочных работ для каждого из пяти уровней отделки приведены в Приложении.

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

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку (тыс. руб./кв. м)	Средние расчетные затраты на отделку (тыс. руб./кв. м)
Без отделки (требуется отделка)	0,0	0,0
Удовлетворительная отделка (законом)	1,9–4,1	3,0
Хорошая отделка (стандарт)	4,1–7,1	5,6
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	7,3–11,3	9,3
Отличная отделка (индивидуальные дизайнерские работы)	от 11,00	от 11,00

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

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

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

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.
- 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.

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

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ

На основании анализа рыночных данных о стоимости коммерческих помещений в Омске, расположенных в одном здании, но на различных этажах, были рассчитаны корректировки стоимости помещений в зависимости от этажа. 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 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

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

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПАРКОВОЧНЫМИ МЕСТАМИ

Для определения данной корректировки были использованы данные экспертно-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 %

- **Неудовлетворительное качество парковки:** парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест.
- **Удовлетворительное качество парковки:** парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест.
- **Хорошее качество парковки:** на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест.
- **Отличное качество парковки:** парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест.

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 %

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 экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Данные предоставлены в следующей таблице:

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

Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСЛ 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 ПРСЛ 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:

Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты аналоги Объекты оценки	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

Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

Объекты аналоги 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
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.

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

КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Потенциал местоположения является определяющим фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости. К нему относятся: состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т. д. Так как рынок коммерческой недвижимости слабо развит в сельских районах Омской области, невозможно провести расчет корректировок на местоположение за счет анализа стоимости объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории области.

Вариантом замены корректировки на местоположение является корректировка на изменение покупательной способности населения в районах Омской области.

Индекс покупательной способности населения Омской области определяется на основании метода сравнения продаж аналогичных объектов, исходя из сравнения цен предложений на жилую недвижимость (индивидуальные жилые дома), находящуюся в различных районах Омской области. Основанием того, что в расчеты принимаются объекты жилого фонда, послужило наличие достаточного количества выставленных на открытую продажу объектов жилого назначения. Информация о стоимости индивидуальных жилых домов позволяет сравнить уровень цен на аналогичные объекты в районных центрах и сельских поселениях и тем самым определяет уровень покупательной способности населения в различных районах.

В основу расчета положены данные о средней стоимости 1 кв. м жилья в населенных пунктах Омской области по данным интернет-сайтов: omsk.mlsn.ru, omskrielt.com, avito.ru, ngs55.ru, gorod55.ru.

Расчет корректировки на местоположение проводится в несколько этапов:

- Расчет среднего значения стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в месте расположения объекта оценки — COO;
- Расчет среднего значения стоимости 1 кв. м жилой недвижимости в месте расположения объекта аналога — COA;
- Расчет корректировки на местоположение на основании полученных средних цен на жилую недвижимость — КМП.

В результате проведенного анализа были рассчитаны данные о величине индекса покупательской способности в различных районах Омской области (в качестве индекса покупательской способности используется стоимость 1 кв. м жилья). Результаты проведенного анализа представлены в следующей таблице¹.

¹ Данные, использованные для расчетов, включая сканы объектов-аналогов, приведены в отдельном Приложении, доступном в исполнительной дирекции Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков».

Расчет средней стоимости жилья для районов Омской области по состоянию на июнь 2016 г.

Местоположение (район, районный центр)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по району (без учета предложений по районному центру) (руб.) (индекс покупательской способности)	Средняя стоимость 1 кв. м жилья по районному центру (руб.) (индекс покупательской способности)
Азовский район, Азово	18 602	25 643
Большереченский район, Большеречье	9 285	15 916
Большеуковский район, Большие Уки	5 147	10 101
Горьковский район, Горьковское	9 212	12 549
Знаменский район, Знаменское	6 667	13 597
Исилькульский район, Исилькуль	9 459	16 618
Калачинский район, Калачинск	12 239	21 205
Колосовский район, Колосовка	6 750	12 872
Кормиловский район, Кормиловка	13 899	23 613
Крутинский район, Крутинка	9 911	14 237
Любинский район, Любино	14 613	20 529
Марьяновский район, Марьяновка	11 830	19 722
Москаленский район, Москаленки	9 322	14 501
Муромцевский район, Муромцево	7 511	13 683
Называевский район, Называевск	6 525	16 900
Нижнеомский район, Нижняя Омка	8 296	14 220
Нововаршавский район, Нововаршавка	7 205	13 468
Одесский район, Одесское	9 157	14 457
Оконешниковский район, Оконешниково	7 371	12 869
Павлоградский район, Павлоградка	8 711	15 593
Полтавский район, Полтавка	6 351	13 235
Русско-Полянский район, Русская Поляна	7 242	14 395
Саргатский район, р. п. Саргатское	10 608	17 853
Седельниковский район, Седельниково	6 686	10 971
Таврический район, Таврическое	13 990	20 579
Тарский район, Тара	7 976	20 655
Тевризский район, Тевриз	10 185	14 075
Токалинский район, Токалинск	7 670	15 870
Усть-Ишимский район, Усть-Ишим	5 455	10 348
Черлакский район, Черлак	10 013	16 451
Шербакульский район, Шербакуль	9 471	15 502

Из данных, приведенных в таблице, были исключены сведения о величинах средней удельной стоимости жилья на территории Омского района и территории города Омск, так как эти две территории отличаются большим разбросом цен на индивидуальные жилые дома. Поэтому при использовании аналогов с данных территорий необходимо точнее рассчитывать стоимость жилья для определенного местоположения (зоны), расположенной внутри территории города Омск или территории Омского района.



Также обращаем внимание, что приведенные в таблице средние значения удельной стоимости жилья разбиты на две группы:

- Средняя удельная стоимость жилья на территории районного центра.
- Средняя удельная стоимость жилья в сельских населенных пунктах района без учета районного центра.

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 500
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	501–1 000	Более 1 000
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	501–1 000	1 001–5 000	Более 5 000
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

Значения корректировок на площадь земельных участков, а так же значения корректировок по остальным основным ценообразующим факторам для земельных участков, расположенных на территории Омска и Омской области можно получить из Информационно-аналитического сборника «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска. Выпуск № 1 Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год)», разработанный НП «Омская коллегия оценщиков». «Данный сборник является актуальным для расчетов рыночной стоимости земельных участков до 31 декабря 2019 года.»

3.3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки вносятся коэффициентами, как для первой группы, так и для второй группы элементов сравнения. Порядок внесения корректировок не важен. После внесения корректировки стоимость пересчитывается и служит базой для внесения следующей корректировки.

Для первой группы элементов сравнения корректировка коэффициентами может вноситься как в полную стоимость, так и в стоимость удельного показателя.

Для второй группы элементов сравнения корректировка вносится в стоимость удельного показателя. Обычно в качестве удельного показателя выбирается 1 кв. м земельного участка.

3.4. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Таблица 3.1. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет)

Сегмент земельного рынка	Корректировка, %			Корректирующий коэффициент среднее значение
	MIN	MAX	среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-8,8	-20,8	-14,8	0,85
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-7,9	-17,2	-12,6	0,87
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-7,9	-16,5	-12,2	0,88
Предпринимательство	-9,8	-21,0	-15,4	0,85
Производственная деятельность	-9,9	-22,2	-16,1	0,84
Транспорт	-9,9	-22,2	-16,1	0,84

Таблица 3.2. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет)

Сегмент земельного рынка	Корректировка, %			Корректирующий коэффициент среднее значение
	MIN	MAX	среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-15	-31,1	-23,1	0,77
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-15	-25,2	-20,1	0,80
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-14,9	-24	-19,5	0,81
Предпринимательство	-17,1	-28,1	-22,6	0,77
Производственная деятельность	-18,9	-32,1	-25,5	0,75
Транспорт	-19,2	-30,4	-24,8	0,75

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



ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

«УТВЕРЖДАЮ»

Президент
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»

П. Н. Кручинин



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020

Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года.

Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.

Таблица 3.32. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, завершеного строительством, %

Подсегмент земельного рынка	Корректировка, %		
	MIN	MAX	среднее значение
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	8,6	18,1	13,4
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (подсегмент «малоэтажная жилая застройка»)	9,8	21,2	15,5
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (подсегмент «садоводство и огородничество»)	10,1	20,4	15,3
Предпринимательство (подсегмент «торговля, общественное питание и бытовое обслуживание»)	9,3	18,8	14,1
Предпринимательство (подсегмент «гостиницы»)	9,3	18,9	14,1
Предпринимательство (подсегмент «офисные здания»)	9,3	19,0	14,2
Предпринимательство (подсегмент «санатории, профилактории и прочие объекты лечебно-оздоровительного назначения»)	8,7	17,0	12,9
Производственная деятельность	10,0	19,5	14,8
Транспорт	9,7	30,0	19,9

3.24. ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ — СООТВЕТСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ

В результате проведенного анализа, эксперты пришли к выводу, что при несоответствии разрешенного использования земельного участка градостроительному зонированию в месте расположения данного земельного участка, возникают дополнительные риски, связанные с дальнейшим использованием участка по разрешенному текущему использованию. Данное несоответствие требует корректировки, в случае использования подобных участков в качестве аналогов. Корректировка на несоответствие земельного участка градостроительному зонированию, определяется соотношением удельной цены земельного участка с имеющимся несоответствием вида разрешенного использования градостроительному зонированию к удельной цене земельных участков, у которых ВРИ соответствует градостроительному зонированию. Данная корректировка приведена в следующей таблице.

Таблица 3.3. Корректировка на несоответствие градостроительного зонирования

Сегмент земельного рынка	Корректировка, %			Корректирующий коэффициент среднее значение
	MIN	MAX	среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	0,0	-9,9	-5,0	0,951
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-0,2	-11,3	-5,8	0,943
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-4,7	-16,1	-10,4	0,896
Предпринимательство	-5,2	-18,2	-11,7	0,883
Производственная деятельность	-4,7	-15,3	-10,0	0,900
Транспорт	-5,1	-15,7	-10,4	0,896

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


**ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

Сертификат

№ 3-2/12/20

Настоящий сертификат
 выдан ООО «ЛУИТ»
 и подтверждает право бессрочного использования
 информационно-аналитических материалов сборника
«Справочник оценщика. Земельные участки — 2020»
 при составлении отчетов об определении рыночной
 и ликвидационной стоимости объектов недвижимости.
 В соответствии с положениями части 4
 Гражданского кодекса РФ
 «Интеллектуальная собственность» передача прав
 использования третьим лицам не допускается.

Президент
 Некоммерческого партнерства
 «Омская коллегия оценщиков»



П.Н. Кручинский

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «26» июля 2021г. и действует до «25» июля 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока **исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Директор Омского филиала
АО «АльфаСтрахование»



М.П. Доверенность № 321/19/19 от 09.10.2019г.
С.И. Коновалова
Омск

Д.П. Воловик
Место / дата выдачи полиса
Омск, 26.07.2021г.

Страхователь:

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 5809R/776/0003321

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условия Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5809R/776/0003321 (далее Договор страхования), несъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик **Воловик Дмитрий Павлович**
Адрес регистрации: 644076, г. Омск, ул. П. Осминина, 12, кв. 69

ИНН 550613777105

Объект страхования:

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

Страховой случай:

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

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Полис № 5809R/776/0003321

Страховщик

Страхователь № 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

