

ОТЧЕТ №662-2/2022

об оценке рыночной стоимости объекта оценки -
встроенного нежилого помещения общей площадью
710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152),
расположенного по адресу: Омская область, г Омск,
пр-кт Мира, д 185, пом 5П

Заказчик:

ООО "ПСТ" (ИНН 7813484495,
ОГРН 1107847354438), в лице конкурсного
управляющего Трофимова Александра
Александровича

Исполнитель:

ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
ИНН 7731528455

191040 г. Санкт-Петербург,
Лиговский пр., д. 64

Дата оценки:

28 сентября 2022 г.

Дата составления отчета:

31 октября 2022 г.

Санкт-Петербург
2022 г.

Конкурсному управляющему
Трофимову А. А.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Александр Александрович,
на основании Договора о проведении оценки №633/2022 от 28 сентября 2022 г. между Вами и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», нашим специалистом была выполнена работа по оценке рыночной стоимости объекта оценки - встроенного нежилого помещения общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенного по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П, по состоянию на 28 сентября 2022 г.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в соответствующих главах отчета об оценке.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), и Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, № 298, № 299; Федеральным стандартом оценки № 7, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на профессиональном мнении оценщика с учетом всей имеющейся в его распоряжении информации - предоставленной Заказчиком, а также накопленной ранее и полученной в ходе исследования самим оценщиком.

Основываясь на проведенных исследованиях и выполненных расчетах, оценщик пришел к выводу, что:

Итоговая рыночная стоимость встроенного нежилого помещения общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенного по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П, по состоянию на 28 сентября 2022 года составляет округленно: 3 574 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Благодарю за то, что Вы сочли возможным воспользоваться услугами нашей компании. Надеюсь на продолжение нашего сотрудничества.

Генеральный директор
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Козырева Я. В.



Содержание

1. Основные факты и выводы.....	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.2. Результаты оценки.....	3
2. Общие сведения.....	4
2.1. Задание на оценку.....	4
2.2. Сведения о заказчике, оценщике и привлеченных специалистах.....	5
2.3. Допущения, принятые при проведении оценки.....	5
2.4. Применяемые стандарты оценки.....	6
2.5. Используемая терминология.....	7
2.6. Этапы проведения оценки.....	8
2.7. Перечень документов, используемых оценщиком.....	9
3. Характеристика объекта оценки.....	9
4. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации.....	14
5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Омск.....	17
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследования (АННЭИ).....	19
7. Выбор и обоснование подходов к оценке.....	20
7.1. Затратный подход.....	20
7.2. Сравнительный подход.....	21
7.3. Доходный подход.....	21
7.4. Отказ от применения затратного и доходного подходов.....	21
8. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	21
9. Согласование результатов.....	36
10. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки.....	36
11. Список использованной литературы.....	37
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	38
Документы ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА».....	39
Документы по объекту оценки.....	47

1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор о проведении оценки №633/2022 от 28 сентября 2022 года между ООО "ПСТ" (ИНН 7813484495, ОГРН 1107847354438), в лице конкурсного управляющего Трофимова Александра Александровича (Заказчиком) и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА» (Исполнителем).

Цель и задача оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 28 сентября 2022 года.

Дата составления отчета – 31 октября 2022 года.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №633/2022 от 28 сентября 2022 года, объектом оценки является встроенное нежилое помещение общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенное по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П.

Информация, позволяющая определить состав объекта оценки и его основные характеристики в соответствии с документацией, предоставленной Заказчиком, представлена в разделе «Описание объекта оценки».

1.2. Результаты оценки

В настоящем отчете расчеты производились в рамках затратного подхода. Отказ от расчета в рамках сравнительного подхода и доходного подходов представлен в соответствующем разделе.

В результате проведенных исследований и расчетов Оценщик пришел к выводу, что:

Итоговая рыночная стоимость встроенного нежилого помещения общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенного по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П, по состоянию на 28 сентября 2022 года составляет округленно:

3 574 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Полученная итоговая стоимость может быть использована только в соответствии с целью оценки и предполагаемым использованием результатов, указанных в Задании на оценку (Приложение №1 к Договору №633/2022 от 28 сентября 2022 года. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.

2. Общие сведения

2.1. Задание на оценку

Приложение №1
к Договору №633/22 от 28 сентября 2022 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (согласно ФСО №1)

- Объект оценки:** недвижимое и движимое имущество в составе, согласно Перечню (Таблица 1).
- Имущественные права на объект оценки:** право собственности.
- Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки
- Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** в рамках процедуры банкротства.
- Вид стоимости:** рыночная.
- Дата оценки:** согласно Перечню (Таблица 1)
- Срок проведения оценки:** в соответствии с Договором на оценку.
- Прочие условия:** итоговый результат оценки представить в российских рублях без учета НДС, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться величина рыночной стоимости.

Перечень имущества:
Таблица 1

№	Наименование имущества	Количество	Дата оценки
1	Нежилое помещение, общей площадью 710,9 кв.м, кадастровый номер 55:36:030120:6152, расположенное по адресу: г. Омск, пр-кт Мира, д. 185, помещение 5П	1	На дату заключения договора
2	Автомобиль ГАЗ-231073 грузовой с бортовой платформой	1	На дату заключения договора

ЗАКАЗЧИК

Общество с ограниченной ответственностью
"ПСТ" (ИНН 7813484495, ОГРН 1107847354438)
в лице конкурсного управляющего Трофимова
Александра Александровича,
тел: 8 (913) 969-29-79
Email: trof64@mail.ru

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной
ответственностью «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

ОГРН 1057747625760
ИНН 7731528455
КПП 784201001
ОКПО 77549216
Юр. Адрес : 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт,
д.64-66, корп.А, пом.7Н
Телефон: 8 (812) 325-48-60
Email: jurist@okgru.com

Конкурсный управляющий:



/ Трофимов А.А. /

Генеральный директор:

Я.В. Козырева

/Козырева Я.В./



2.2. Сведения о заказчике, оценщике и привлеченных специалистах

Ниже (Таблица 1) представлены сведения о Заказчике и Оценщике а также о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор.

Таблица 1.

Сведения о заказчике	
Наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Передовые строительные технологии»; ООО «ПСТ»
ИНН/ОГРН	7813484495/1107847354438
Местонахождение	644085, г. Омск, пр. Мира, д. 185, пом. 5П
Представитель	в лице конкурсного управляющего Трофимова Александра Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Омской области от 14.03.2022 по делу № А46-13112/2021, Определения Арбитражного суда Омской области от 02.09.2022 по делу № А46-13112/2021
Контакты	тел: 8 (913) 969-29-79 Email: trof64@mail.ru
Сведения об оценщике	
ФИО оценщика:	Козырева Яна Витальевна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) (Сертификат №006208 от 28.12.09 г.)
Место нахождения:	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, офис 200А
Адрес электронной почты:	kosyrevay@okgru.com
Контактный номер телефона:	(812) 325-48-60
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Сокращенное наименование:	ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1057747625760
Место нахождения:	195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41
Юридический адрес:	191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64, лит. А, пом. 7-Н
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Соответствует требованиям статьи 16 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.	
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке заключения об оценке организациях и специалистах	
Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке заключения не привлекались.	

2.3. Допущения, принятые при проведении оценки

В соответствии с действующими на дату оценки нормативными актами в области оценочной деятельности и с учетом данных, которыми располагал Оценщик, оценка выполнена с допущениями и ограничительными условиями, представленными ниже):

1. Отчет составлен в краткой повествовательной форме. В отчете приведены основные результаты аналитической работы оценщика. Отчет достоверен лишь в полном объеме и может быть использован лишь для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов отчета вне полного текста отчета является некорректным.

2. Данные об объекте оценки принимались на основании данных, предоставленных Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности собственника и используемого им имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых.

4. Оценщик вправе использовать в оценке любые методики расчета, не противоречащие принципам российских и международных стандартов оценки.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено целью оценки. Разглашение содержания отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на величину рыночной стоимости объекта оценки.

8. Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что рыночная ситуация в Российской Федерации в ближайшем будущем не претерпит существенных изменений.

9. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Оценщик не может гарантировать, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

10. Настоящая оценка проводится при допущении отсутствия каких-либо обременений применительно к объекту оценки - ограничений права на него: залог, спор, арест, взыскание по исполнительному производству.

11. Оценка проводится на основе данных об объекте оценки, взятых из открытых источников, а также данных, предоставленных Заказчиком. Предполагается, что учетно-финансовая информация достоверна на дату оценки.

12. Согласно Заданию на оценку в качестве оцениваемых прав указано только право собственности на встроенное нежилое помещение, при этом в задании не отражено требование оценить права на земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению. В то же время, в соответствии со ст. 552 части второй ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки учитывает право собственности на помещение и на ту часть земельного участка, которая относится к объекту оценки и необходима для его использования.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в Отчете.

2.4. Применяемые стандарты оценки

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299.

Согласно ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

Рыночная стоимость объекта оценки определена на основании:

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

2.5. Используемая терминология

Применяемые в настоящем заключении понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки (ФСО) и Стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

В настоящем заключении определялась рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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;
- 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.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

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.

Прочие термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки объекта оценки — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

2.6. Этапы проведения оценки

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена информация, предоставленная заказчиком, определены основные характеристики объекта.

Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.

Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта и обоснован их выбор (или отказ от применения данных аналогов).

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а

также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.

Применение основных подходов к оценке объекта – для определения стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

Обобщение результатов – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина стоимости объекта оценки.

Составление отчета об оценке – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем заключении.

2.7. Перечень документов, используемых оценщиком

Для проведения настоящей оценки Оценщик использовал информацию, содержащуюся в выписке из ЕГРН, кадастровом паспорте на помещение.

Соответствующая информация применяется Оценщиком в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Предоставленная документация приведена в Приложении к Отчету.

3. Характеристика объекта оценки

Объект оценки представляет собой объект недвижимости: встроенное нежилое помещение общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенного по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П.

Помещение находится на 1 этаже нежилого здания, расположенного на красной линии производственно-складского района г. Омск. Имеет отдельный вход, подключено к электроснабжению, внутренняя отделка помещения отсутствует.

Описание характеристик объекта оценки основывается на документах и фотографиях, предоставленных заказчиком, а также на информации, полученной в общедоступных данных из Росреестра.

Ниже в таблице приведены фотографии, предоставленные Заказчиком и иллюстрирующие его описание.

	
<p>Входная дверь</p>	<p>Помещение</p>
	
<p>Помещение</p>	<p>Помещение</p>

	
<p>Помещение</p>	<p>Помещение</p>
	
<p>Помещение</p>	<p>Помещение</p>



Помещение




Помещение



Помещение

Таблица 2.

Характеристика объекта недвижимости согласно информации из Росреестра


Помещение
 Дата обновления информации: 09.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	55:36:030120:6152
Дата присвоения кадастрового номера	05.05.2014
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П
Площадь, кв.м	710.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7220447.79
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	08.12.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 55:36:030120:6152-55/104/2018-2 от 27.12.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 55:36:030120:6152-55/104/2018-1 от 27.12.2018

4. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Источник информации: по данным Росстата: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>
 зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика
 (в сопоставимых ценах)

(в сопоставимых ценах)				
№		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8
		2021г.	Янв-июль 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+1,0	
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,8	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	+12,7	+38,1	
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+3,5	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,7	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	-3,2	
13.	трубопроводного	+7,4	-4,1	
14.	автомобильного	+5,0	+0,6	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,3	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,2	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,1	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2022, руб.:			
19.	- номинальная	+9,8	+12,8	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,3	
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0	
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1	
(в текущих ценах)				
		2021/2020, %	2022/2021, %	
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+32,0	
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.07.22	+18,8	+16,5	
25.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск	
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.07.22	+19,5	+18,7	
27.	Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.07.22	+5,5	+1,7	
28.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.07.22	+23,9	+12,3	
29.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,3	
30.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%	
31.	Доходы консолидированного бюджета янв-июнь		32,0	
32.	Международные резервы (ЗВР), на 26.08.22г. 566,8 млрд. долл. США	+8,3	-8,0	

33	Фонд национального благосостояния, на 01.08.22г. 12,16 трлн. руб. или 198,3 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-11,7
34	Государственный внешний долг, на 01.08.22г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и

количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будет ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы:

- Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
- Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.
- По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

- Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
- Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

5. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Омск

Согласно данным сайта omsk.restate.ru динамика средних цен по продаже коммерческой недвижимости в г. Омск постепенно возрастает.

Продажа

Аренда

Регион

Омск

Тип недвижимости

Прочая коммерческая недвижимость

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Омск. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 20.10.2022)
Торговые помещения и площади (м ²)	64 086 руб.	+ 21 675 руб. За м ²	64 286 ... 54 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	62 650 руб.	+ 17 726 руб. За м ²	794 550 ... 50 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
20 октября 2022	64086.1	-5.06%	62649.5	+2.01%
10 октября 2022	67326.8	+9.45%	61389.7	-0.2%
23 сентября 2022	60964.2	+0.87%	61512.3	-1.18%
09 сентября 2022	60436.8	+5.14%	62239.4	+3.09%
25 августа 2022	57330.1	-0.12%	60316.7	+0.77%
17 августа 2022	57398.9	+0.78%	59850.35	+4.22%
21 июля 2022	56950.6	-8.19%	57324.5	-2.81%
30 июня 2022	61613.2	-4.86%	58932.7	+3.56%
17 июня 2022	64610	+5.3%	56835.8	-1.61%
06 июня 2022	61187.9	+4.58%	57751.1	-4.12%
20 мая 2022	58384	-2.98%	60129.95	+1.32%
06 мая 2022	60125	+18.96%	59336.2	-2.07%
21 апреля 2022	48724.6	-10.68%	60561.8	-0.86%
11 апреля 2022	53930.3	+1.93%	61083.9	+2.71%
29 марта 2022	52889.8	+0%	59426.9	+0%
24 марта 2022	52889.8	+6.03%	59426.9	+4.23%
10 марта 2022	49699.8	-0.44%	56913.43	+5.3%
24 февраля 2022	49916.7	+0.69%	53898.8	-4.19%
11 февраля 2022	49571	+7.99%	56159.6	+4.39%
28 января 2022	45610.5	+2.15%	53696.5	+11.31%
14 января 2022	44630.85	-30.41%	47620.9	-10.35%
30 декабря 2021	58204.7	-6.98%	52549.4	-0.34%

Изменение за период торговых помещений составили 21 675 руб. за кв.м. Разброс цен составляет 64 286 – 54 000 000 за объект. Самая низкая стоимость была зафиксирована 14.01.2022 г. и составила 44 630 руб. за кв.м. Самая высокая стоимость отмечена 10.10.2022 г. и составила 67 326 руб. за кв.м.

Изменения за период помещений свободного назначения составили 17 726 руб. за кв.м. Разброс цен составляет 794 550 – 50 500 000 за объект. Самая низкая стоимость была зафиксирована 14.01.2022 г. и составила 47 620 руб. за кв.м. Самая высокая стоимость отмечена 20.10.2022 г. И составила 62 649 руб. за кв.м.

6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследования (АННЭИ)

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение эксперта в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчёте, определяется как вероятное и разрешённое законом использование объекта с наилучшей отдачей, при чём непереносимые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Данное понятие подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей оценки стоимости объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Физическая возможность - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх нижеперечисленных критериев.

Юридическая правомочность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки используется как **нежилое**.

Физическая осуществимость

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное

на первом этаже здания, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно планировочных характеристик. Оцениваемое нежилое помещение находится в удовлетворительном состоянии, без отделки. Имеется отдельный вход в помещение. Объект оснащен электроснабжением. Таким образом, помещение находится в состоянии, пригодном для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве **складского** помещения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход. Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: **передача помещений в аренду**.

Максимальная эффективность

Расчёт максимальной доходности объекта недвижимости возможен с учётом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Учитывая невысокий пешеходный трафик, местоположение объекта недвижимости (в производственно-складском районе, на первом этаже) обеспечивает максимальную доходность недвижимости при использовании только в качестве **складского** помещения.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов - в качестве складского помещения.

7. Выбор и обоснование подходов к оценке

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются: сравнительный, доходный, затратный.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов.

7.1. Затратный подход

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

7.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

7.3. Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

7.4. Отказ от применения затратного и доходного подходов

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам, таким образом данный метод является очень трудоемким. В существующих рыночных условиях ту информацию, которую может найти оценщик, не будет репрезентативной. Если оценщик начнет использовать данный метод, то получит не совсем точный результат, что будет искажать реальность, поэтому в российских реалиях затратный метод тяжело реализуем.

При определении рыночной стоимости объекта оценки стоимость, полученная доходным подходом, отличается от данных реальных продаж более чем на 30%, погрешность при сопоставимости результатов более 35%, а удельный вес доходного подхода составляет менее 15%, что свидетельствует о недостоверности результатов, полученных доходным подходом.

Таким образом, учитывая характер объекта оценки и условия применимости каждого из основных подходов, Оценщик посчитал целесообразным провести исследование объекта оценки исключительно в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

8. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использован метод сравнительного анализа продаж.

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости оцениваемого объекта оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе данные по предложениям продажи аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки объекта.

Первым этапом при выборе объектов-аналогов является формирование генеральной совокупности объектов, рассматриваемых в качестве аналогов для оцениваемого объекта. Генеральной совокупностью называют множество всех рассматриваемых аналогичных объектов. Далее оценщик на основании анализа формирует репрезентативную выборку, куда попадают объекты-аналоги, наиболее близкие к оцениваемому объекту по значениям основных ценообразующих факторов. Также из выборки генеральной совокупности, в соответствии с принципами оценки, «отбрасывают» единичные объекты, стоимости которых находятся на нижней и верхней границе диапазона. Таким образом, в качестве объектов-аналогов оценщик выбирает объекты, стоимости которых отвечают нормальному Гауссовскому распределению.

Оценщик отмечает, что визуальный осмотр и анализ технической документации объектов, выбранных в качестве аналогов, оценщик не проводил. Характеристики объектов-аналогов получены оценщиком из объявлений о продаже, размещенных в сети интернет (фотографии экранных страниц и ссылки на источники приведены ниже), и в результате переговоров с собственниками и представителями собственников объектов.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта. В соответствии с п. 22б ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом, для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». В соответствии с п. 22в ФСО № 7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Выбор единицы сравнения

Как было указано в предыдущем разделе, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади объекта недвижимости, что является типичным для данного сегмента рынка.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение – г. Омск;
- функциональное назначение – нежилое складское, производственное (или помещение свободного назначения).

Для поиска аналогов в целях расчета рыночной стоимости объекта оценки были использованы:

- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru);
- данные системы электронных торгов Российского аукционного дома (www.auction-house.ru);
- сведения о сделках купли-продажи на сайте <http://www.sold-online.ru>;
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <http://www.omsk.cian.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.emls.ru> и др.

С учетом характеристик оцениваемого объекта оценщик выбирал максимально возможное количество объектов-аналогов, которые максимально сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

Все найденные Оценщиком потенциальные объекты-аналоги приведены далее по тексту. При отборе объектов-аналогов оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимал все полученные сведения в качестве достоверных.

При реализации сравнительного подхода оценщик предпринял следующие шаги:

- провел сравнение каждого потенциального объекта-аналога с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, чтобы определить различия потенциальных объектов-аналогов в выборке с объектом оценки;
- сделал вывод о возможности использования конкретного объекта в качестве аналога для объекта оценки, либо отказ от использования объекта в качестве аналога.

Рыночные данные о предложении производственно-складских помещений в Омске

Для анализа цен предложений продажи производственных и складских помещений были рассмотрены и отобраны доступные объявления, размещенные в свободном доступе в Омске, которые представлены в следующей таблице.

Таблица 3.

Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, р/кв.м. без НДС	Источник информации
ул. 2-я Солнечная, 46	14 990 000	716	20 936	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-2-ya-solnechnaya-46a-id232764/
ул. Богдана Хмельницкого, 287 к2	13 780 000	723,6	19 044	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/skladproizvodstvo-ul-bogdana-hmelnitskogo-287-k2-id253149/
Березовая Роща СНТ, ул. Пасечная, 57Б	4 990 000	781	6 389	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/277616588/
тракт. Красноярский	5 250 000	730	7 192	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/271299164/
п. Новоомский, ул. Шоссейная, 14	5 000 000	710,3	7 039	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/skladproizvodstvo-ul-shosseynaya-14-id237432/
с. Заря Свободы, ул. Пролетарская	3 500 000	700	5 000	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-s-zarya-svobody-ul-proletarskaya-id193786/
Дружино село, Октябрьская ул., 17Д	5 000 000	679	6 136	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/279454427/
Нефтезаводская ул., 38Е	5 500 000	913	6 024	https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiye_po_mescheniya_913_m2_2583334988
Большие Поля, ул. Первомайская, 1	4 200 000	900	4 667	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/277219178/
ул. Завертяева, 36	680 000	480	1 417	https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_480_m_2517475934
Барабинская ул., 1А	981 000	283.4	3 462	https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_283.4_m_2587414930

По данным сформированной сводной таблицы, можно сделать вывод, что цена продажи за 1 кв.м. в г. Омск за производственно-складское помещение находится в диапазоне от 1 417 р/кв.м. до 20 936 р/кв.м. без НДС.

*Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику
объектов-аналогов*

По мнению оценщика, не все потенциальные объекты-аналоги, учитывая их характеристики, могут быть приняты в качестве аналогов для объекта оценки. Принт-скрины интернет-страниц, содержащие сведения по выбранным в качестве аналогов объектам, представлены ниже.

Описание объектов-аналогов

Объект-аналог №1

Омск · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Нежилые помещения, 913 м2

5 500 000 ₽ ▾

8 024 ₽ за м²

или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 913 680-34-62

[Написать сообщение](#)Пользователь
Частное лицо[Подписаться на продавца](#)

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 913 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Мощность электросети: 40 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Расположение

Омская область, Омск, Нефтезаводская ул., 38Е
р-н Советский[Показать карту ▾](#)

Описание

Нежилые помещения площадью 913 кв.метров в два этажа по адресу Нефтезаводская 38Е, все инженерные коммуникации (отопление, водоснабжение водоотведение, три ввода электроэнергии, телефон, интернет), цена договорная, возможна рассрочка платежа.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 2583334988 · 21 октября в 13:53 · 908 просмотров (+32 сегодня)

[Пожаловаться](#)

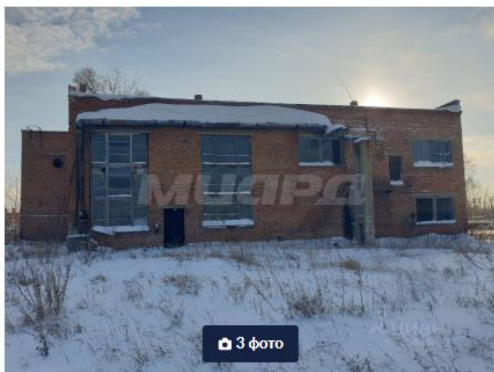
Объект-аналог №2

17 окт, 10:21 368 просмотров, 0 за сегодня

Р Платное

Производство, 730 м²

Омская область, Омск, Советский, Красноярский тракт На карте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Дополнительно](#)
730 м²
Площадь1 из 2
ЭтажСвободно
Помещение

Отдел коммерческой недвижимости "Миард" предлагает к продаже производственное помещение площадью 730 кв.м. Бывшая станция промывки цистерн. Высота потолков 8,8 метров. Мощность электроснабжения 100 кВт с возможностью увеличения. Земельный участок 0,9 Га в аренде, возможность выкупа предоставляется в 2022 году. План помещения прилагается. По возникающим вопросам звоните!

5 250 000 Р

7 192 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 960 985-42-51

+7 960 986-52-20

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

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

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

МИАРД, коммерческий отдел

[Документы проверены](#)

spb.domclick.ru РЕКЛАМА

Домклик - поиск,
проверка
и безопасная сделка

Коттеджный посёлок Norland.

6 986 000 Р

[Узнать больше](#)

spb.domclick.ru РЕКЛАМА

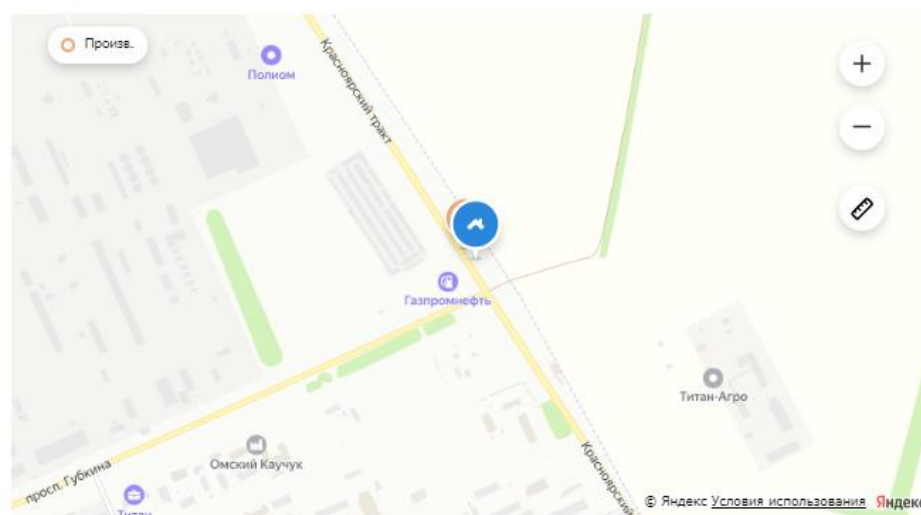
Домклик - поиск,
проверка
и безопасная сделка

Коттеджный посёлок Norland.

6 986 000 Р

[Узнать больше](#)Активация
чтобы активировать

Омская область, Омск, Советский, Красноярский тракт

[Похожие рядом](#)
[Инфраструктура](#)
[Панорама](#)


Общая площадь

730 м²

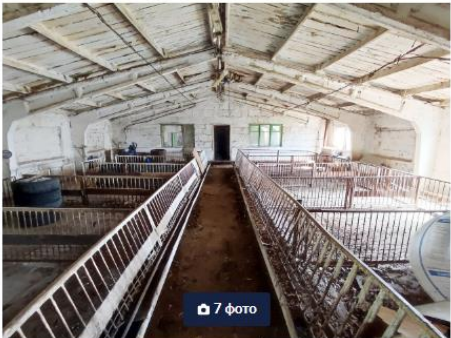
Объект-аналог №3

сегодня, 06:43 127 просмотров, 2 за сегодня Платное

Склад, 781 м²

Омская область, Омск, Советский, мкр. Большие Поля, Березовая Роща СНТ, ул. Пасечная, 57Б [На карте](#)

В избранное



7 фото

781 м²
Площадь

1
Этаж

Свободно
Помещение

Продается производственно-складское помещение, ранее используемое как ферма. В части помещения проведено отопление (есть угольный котел) Центральное водоснабжение (холодная вода, круглый год), электричество 380вт. Бетонный пол. Земельный участок в собственности. Также на территории фермы есть небольшой огород с теплицей и посадками плодово-ягодных культур. Удобные подъездные пути, 25 минут до центра города. Возможен небольшой разумный торг.

4 990 000 Р ↓

6 390 Р за м²

+7 913 641-83-25

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

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

СОТА АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
СОТА - ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ

ИЗ izamasslov-group РЕКЛАМА

Инвестиции в турбазу от 2,5 млн Р под 20% годовых
Минимальная фиксированная доходность 15% в договоре.

[Узнать больше](#)

SPB spb.domclick.ru РЕКЛАМА

Домклик - поиск, проверка и безопасная сделка
Коттеджный посёлок Norland.

6 986 000 Р

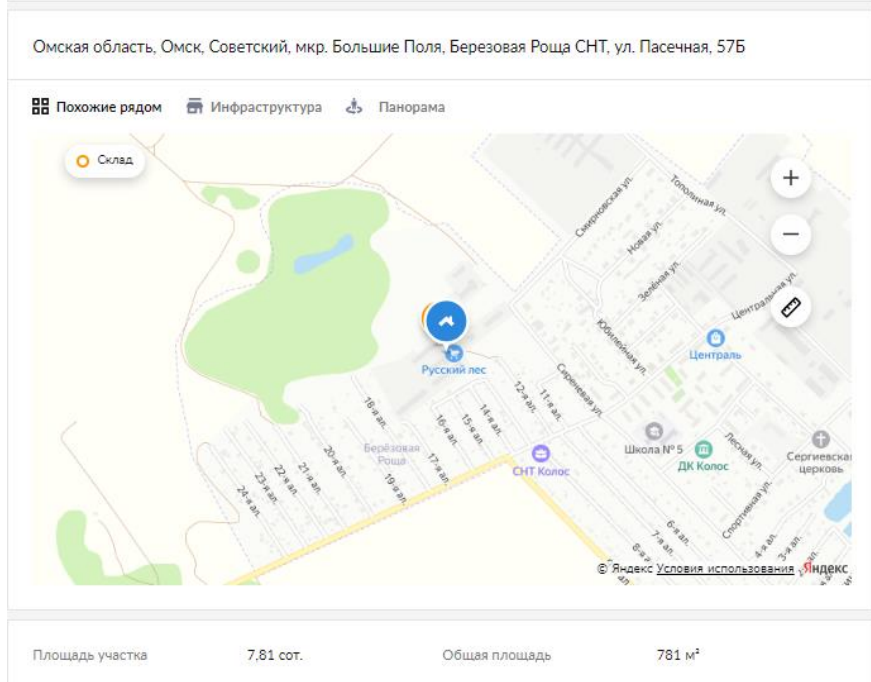
[Узнать больше](#)

BALABANOV balabanov.live РЕКЛАМА

Балабанов. Выставка-путешествие. Сев-кабель порт

[Купить билеты](#)

[Смотреть](#)



Объект-аналог №4

25 окт, 13:56 179 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Склад, 900 м²

Омская область, Омск, Советский, мкр. Большие Поля, ул. Первомайская, 1 На карте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Скачать](#)
[Добавить в избранное](#)
[Удалить](#)


16 фото

900 м²
Площадь1
ЭтажСвободно
Помещение

Продается складское помещение. Использовалось как сервис для большегрузного транспорта. Электричество заведено. Есть слесарная комната, частично сохранились инструменты, оборудование. Земельный участок, 30 с, в собственности. Территория огорожена. Есть возможность подвода всех коммуникаций. Чистая продажа.

4 200 000 ₽

4 667 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 983 521-21-72

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

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЭТАЖ ПЛЮС

baza.maslov-gis РЕКЛАМА
Инвестиции в турбазу от 2,5 млн ₽ под 20% годовых
Минимальная фиксированная доходность 15% в договоре.

[Узнать больше](#)

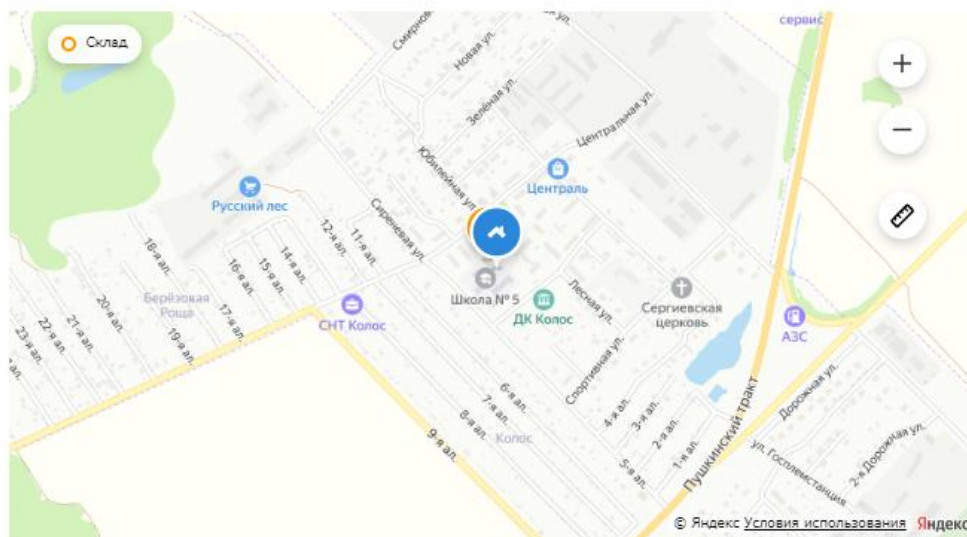
spb.domclick.ru РЕКЛАМА
Домклик - поиск, проверка и безопасная сделка
Коттеджный посёлок Norland.
6 986 000 ₽

[Узнать больше](#)

balabanov.live РЕКЛАМА
Балабанов. Выставка-путешествие. Севкабель порт

активация чтобы активировать

Омская область, Омск, Советский, мкр. Большие Поля, ул. Первомайская, 1

[Пожокие рядом](#)
[Инфраструктура](#)
[Панорама](#)


Площадь участка

9 сот.

Общая площадь

900 м²

Таблица 4.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	ОБЪЕКТЫ СРАВНЕНИЯ			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник предложения			https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhilnye_pomescheniya_913_m2_2583334988	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/271299164/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/277616588/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/277219178/
Цена предложения	руб.		5 500 000,00	5 250 000	4 990 000,00	4 200 000
Площадь объекта	кв.м	710,90	913,00	730,00	781,00	900,00
Цена предложения	руб./кв.м		6 024,10	7 191,78	6 389,24	4 666,67
Корректировка	%		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Величина корректировки	руб.		-482	-575	-511	-373
Цена продажи (факт реальной сделки)	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33
Условия финансирования сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33
Состояние рынка (предложения к продаже)		сен.22	окт.22	окт.22	окт.22	окт.22
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33

ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Скорректированная цена (база для последующих корректировок)	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33
Местоположение		Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П	Омская область, Омск, Нефтезаводская ул., 38Е	Омская область, Омск, Советский, Красноярский тракт	Омская область, Омск, Березовая Роща СНТ, ул. Пасечная, 57Б	Омская область, Омск, Большие Поля, ул. Первомайская, 1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	5 878,10	4 293,33
Красная линия		Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия	Вторая линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	4,17%	4,17%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	244,92	178,89
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	6 123,03	4 472,22
Наличие отдельного входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	6 123,03	4 472,22
Качество отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	6 123,03	4 472,22
Функциональное назначение		Склад, производство	ПСН	Производство	Склад, производство	Склад
Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 542,17	6 616,44	6 123,03	4 472,22
Общая площадь		710,90	913,00	730,00	781,00	900,00
Корректировка	в %		7,80%	0,80%	2,86%	7,33%
Величина корректировки			432,01	52,84	175,21	327,91
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 974,18	6 669,27	6 298,24	4 800,14
Этаж расположения		1	1 и 2	1	1	1
Корректировка	в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		5 974,18	6 669,27	6 298,24	4 800,14
Коммуникации		электроснабжение	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение	электроснабжение	электроснабжение, отопление, водоснабжение	электроснабжение
Корректировка			-42,96%	0,00%	-42,96%	0,00%
Величина корректировки			-2 566,51	0,00	-2 705,72	0,00
Скорректированная цена			3 407,67	6 669,27	3 592,51	4 800,14
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./кв.м		-2 134,50	52,84	-2 285,59	506,80
Общая чистая коррекция	в %		-38,51%	0,80%	-38,88%	11,80%
Ранги			1	2	1	1
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта исследования (статистическая обработка)	руб./кв.м	5 027,77				
Общая площадь	кв.м	710,90				
Стоимость объекта исследования (округленно), руб.			3 574 000			

Для проверки адекватности полученного результата были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, насколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Итоги расчетов представлены в таблице.

Таблица 5.

Определение погрешности вычислений

Показатель	Значение
Среднее арифметическое (по откорректированным удельным показателям стоимости объектов-аналогов), руб./кв.м	6067,94710809632
Стандартное отклонение, руб.	1053,84123238187
Коэффициент вариации, %	17,36

Значение коэффициента вариации говорит о допустимой точности полученного значения.

Пояснения к проводимым корректировкам

Скидка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Чтобы скорректировать отличие между ценой сделки и стоимостью предложения, необходимо ввести корректировку на торг. Мнение Оценщика о наиболее вероятном значении скидки на «уторговывание» сформировано на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,89	0,91	0,83	0,86	0,82	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,85	0,94	0,82	0,85	0,81	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,94	0,89	0,91	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,87	0,97	0,93	0,94	0,93	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,87

Оценщик счел адекватной условиям рынка корректировку в размере 8%.

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права

Цена на объекты недвижимости определяется выгодой от переданных прав на них. В данном отчете рассматривались случаи передачи права собственности. Данная корректировка равна 0, так как передаваемые имущественные права совпадают у объекта исследования и объектов-аналогов.

Корректировка на условия финансирования сделки

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Так как условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Так как условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия рынка (дата продажи, предложения к продаже)

Данная корректировка не вносится, поскольку все исследуемые объекты продавались или были выставлены на продажу в срок не более квартала, или все еще продаются на открытом рынке на тех же условиях.

Корректировки цен по независимым элементам сравнения

Корректировка по местоположению

Корректировка по местоположению учитывает разницу в обеспеченности микрорайона объектами инфраструктуры, престижностью микрорайона и т. п. Корректировка не проводилась, так как исследуемый объект и аналоги расположены в сходных условиях местоположения.

Корректировка на красную линию

Корректировка определена на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2022 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)				
Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или вышедшей из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.				
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.				
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал				
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,67	0,91	0,80
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,87
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,01	0,96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,91	0,84
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	0,89
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	0,97

Оцениваемое помещение находится на первой линии.

Корректировка на тип входа

Данная корректировка учитывает различие между помещениями, имеющими отдельный вход, общий вход или вход через проходную. Корректировка в данном случае равна 0, так как все объекты имеют отдельный вход.

Корректировка на качество отделки

Данная корректировка учитывает различие между помещениями, имеющими разную отделку. Корректировка в данном случае равна 0, так как все объекты без внутренней отделки/.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка в данном случае равна 0, так как все объекты имеют складское, производственное назначение или помещения свободного назначения, включая складское.

Корректировка на общую площадь

Корректировка определена на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
 S – общая площадь объекта, кв.м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,631
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,30	0,619

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
 S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
 S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
 n – коэффициент торможения.

Этаж расположения

Данная корректировка учитывает различие между помещениями, расположенными на 1 этаже и выше, подвальном или цокольном этажах. Корректировка в данном случае равна 0, так как все объекты расположены на первом этаже (объект-аналог на 1 и 2 этаже).

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка определена на основании статистических данных, представленных в открытом доступе на сайте НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт".

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые */ отопливаемые здания и помещения	0,61	0,64	0,62
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,96	0,92
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,97	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,01	0,98

1. Неотопливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
 2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Оцениваемое помещение имеет только электроснабжение.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Следующим этапом при определении стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом является «взвешивание» полученных результатов. Для этого стоимостям, полученным по каждому из объектов – аналогов присваиваются ранги. Основными критериями при придании объектам-аналогам весовых рангов являлось соответствие объекта оцениваемому по максимальному количеству исследуемых показателей, а также минимальный объем скорректированных показателей.

Таким образом, путём расчета величин корректировок были получены наиболее вероятные скорректированные значения стоимости по каждому объекту-аналогу.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно 3 574 000 рублей.

9. Согласование результатов

Рыночная стоимость исследуемого объекта была рассчитана сравнительным подходом (отказ от применения доходного и затратного подходов приведен выше). Стоимость, полученная расчетами в рамках сравнительного подхода, является итоговой величиной рыночной стоимости исследуемого объекта.

Итоговая рыночная стоимость встроенного нежилого помещения общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенного по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П, по состоянию на 28 сентября 2022 года составляет округленно: 3 574 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

10. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость встроенного нежилого помещения общей площадью 710,9 кв.м (кадастровый номер 55:36:030120:6152), расположенного по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П, по состоянию на 28 сентября 2022 года составляет округленно: 3 574 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей.

Оценщик,

Член саморегулируемой организации оценщиков
Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО)

Генеральный директор
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

ЕКО -

Козырева Я. В.

ЕКО -

Козырева Я. В.



11. Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об акционерных обществах».
3. Приказ Минфина РФ № 84н от 28.08.2014 «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 326 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).
10. Международные стандарты оценки (МСО 2011).
11. Фишмен Джей, Пратт Шэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт Руководство по оценке бизнеса; под ред. Рутгайзера В.М. – М., изд-во «Квинто-Консалтинг», 2000;
12. Дамодаран А. Инвестиционная оценка, Альпина Бизнес Букс, М., 2004;
13. Оценка бизнеса, под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М. А. – М.: «Финансы и статистика», 2004;
14. В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова Оценка бизнеса. – СПб, изд-во «Питер», 2001;
15. Шэннон П. Пратт Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний, второе издание, перевод: Институт Экономического Развития Всемирного Банка под ред. К.э.н. Лаврентьева В.Н.;
16. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление, серия «Мастерство». – М.: изд-во Олимп-Бизнес, 1999;
17. Дж.К.Ван Хорн «Основы управления финансами»;
18. «Анализ финансового состояния предприятия», Исследовательско-консультационная фирма «АЛБТ», ИКФ «АЛБТ», 2004;
19. В.В. Ковалев «Введение в финансовый менеджмент», М., Финансы и статистика, 2000 г.;
20. Щербаков В.А., Щербакова Н. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М., 2006.
21. «Основы анализа и оценки бизнеса», Академия оценки РОО;
22. Снегирев О., Калинович О. «Цена голоса. О подходе к оценке рыночной стоимости акций российских АО», РЦБ № 12(219) 2002.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Документы ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

	Форма №	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>P</td><td>5</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr></table>	P	5	1	0	0	1							
P	5	1	0	0	1										
Министерство Российской Федерации по налогам и сборам															
СВИДЕТЕЛЬСТВО															
о государственной регистрации юридического лица															
<p>Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании</p>															
<p>Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА" (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)</p>															
<p>ООО "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА" (сокращенное наименование юридического лица)</p>															
<p>Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА" (фирменное наименование)</p>															
<p>«29» «<u>ИЮЛЯ</u>» «2005» за основным государственным регистрационным номером (число) (месяц (прописью)) (год)</p>															
<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>1</td><td>0</td><td>5</td><td>7</td><td>7</td><td>4</td><td>7</td><td>6</td><td>2</td><td>5</td><td>7</td><td>6</td><td>0</td></tr></table>			1	0	5	7	7	4	7	6	2	5	7	6	0
1	0	5	7	7	4	7	6	2	5	7	6	0			
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (Наименование регистрирующего органа)															
<p>Ведущий специалист Межрайонной ИФНС России №46 по г. Москве</p>	 Курбатова Е.В. (подпись, ФИО)	<p>МП</p> <p>серия 77 № 006339895</p>													



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 78885/776/500001/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 78885/776/500001/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр. д.64-66, лит. А, пом. 7-Н
ИНН 7731528455

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- 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 предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. *(удалить, если данные расходы не покрываются договором страхования)*

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Полис № 78885/776/500001/22

Страховщик

Страхователь

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

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б • 8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788 0 999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.01.2017 г.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не применяется.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «08» февраля 2022г. и действует до «07» февраля 2023г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Комбарова В.В./

Страхователь:

 / Козырева Я.В./



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«31» января 2022 г.

Полис № 78885/776/500001/22

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0478

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 373401

Настоящий диплом выдан Козыревой Яне Витальевне

в том, что он(а) с 01 марта 2009 г. по 25 сентября 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

Московская финансово-промышленная

академия

по программе профессиональный переподготовки

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 сентября 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Козыревой

Яны Витальевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва год 2009

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Санкт-Петербург

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020367-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Козыревой Яне Витальевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор  **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «СПАРС», Москва, 2021 г. - 6- ТЗ № 484





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 006208 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 006208 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Козырева Яна Витальевна
Паспортные данные: Сер. 4017 №774241 выдан ТП №139 отдела УФМС России по Санкт - Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт - Петербурга (код подразделения - 780-088) 12.05.2017
Адрес регистрации: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 17, строение 3, кв./оф. 112
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Питицкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Козырева Яна Витальевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

(Архангельский С.Ю., Начальник отдела управления финансовыми и профессиональными рисками, действующий на основании Доверенности №324432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21/Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



Документы по объекту оценки

Выписка из ЕГРН

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 05.10.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.10.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2022 № 99/2022/497818917			
Кадастровый номер:		55:36:030120:6152	
Номер кадастрового квартала:	55:36:030120		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Омская область, г Омск, пр-кт Мира, д 185, пом 5П		
Площадь:	710.9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7220447.79		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2022 № 99/2022/497818917			
Кадастровый номер:		55:36:030120:6152	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:030120:6148		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	55:36:030120:5134		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Рябикова Екатерина Александровна №55-10-68		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
05.10.2022 № 99/2022/497818917			
Кадастровый номер:		55:36:030120:6152	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Смолина Мария Александровна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
05.10.2022 № 99/2022/497818917	
Кадастровый номер:	55:36:030120:6152
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Передовые Строительные технологии", ИНН: 7813484495
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 55:36:030120:6152-55/104/2018-2 от 27.12.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	27.12.2018
номер государственной регистрации:	55:36:030120:6152-55/104/2018-1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.12.2018 по 30.06.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Бяллер Игорь Вильевич
основание государственной регистрации:	'Договор купли-продажи' от 17.12.2018
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
М.П.	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

Кадастровый паспорт на помещение

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"05" мая 2014 г. № 55/201/14-163254	
Кадастровый номер:	55:36:030120:6152
Номер кадастрового квартала:	55:36:030120
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	Сведения о помещении носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 06.05.2019

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	55:36:030120:6148
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Этаж № 1
3	Общая площадь помещения:	710.9
4	Местоположение:	Омская область, г Омск, Советский АО, пр-кт Мира, д 185, пом 5П
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	29612681.68
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	55:36:030120:5134, 5П
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области

Начальник отдела		Н. В. Гуселетова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

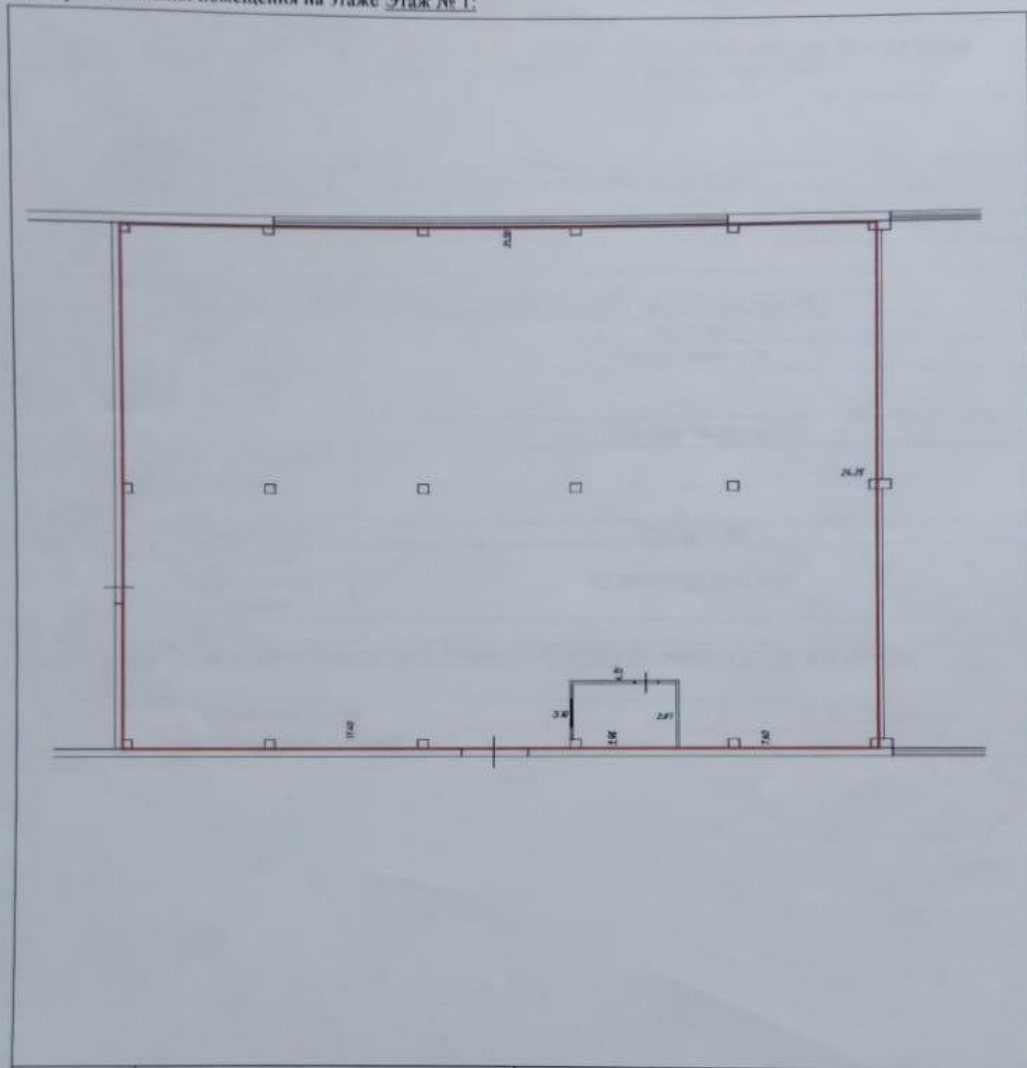
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"05" мая 2014 г. № 55/201/14-163254			
Кадастровый номер:		55:36:030120:6152	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: _____

Начальник отдела		Н. В. Гуселетова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.