

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

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

**ОТЧЕТ № 05/04/2022
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ДСК-7»**

ОЦЕНЩИК:

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

ДАТА ОЦЕНКИ:

11.05.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

18.05.2022 г.

Омск-2022 г.

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

Исх. № 05/04/2022 от 18.05.2022 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ДСК-7» Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 05/04/2022 на оказание оценочных услуг от 27.04.2022 г., заключенным между нами, Оценщик произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества (см. таблицу ниже).

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

Оценка имущества произведена по состоянию на 11.05.2022 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 11.05.2022 г. Осмотр имущества произведен 04.05.2022 г. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке мы исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

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

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта недвижимого имущества, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость имущества, по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089	39 793 000

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

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

С уважением,
генеральный директор
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА.....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	5
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	7
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
9.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА	11
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	32
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	34
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	34
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	44
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	54

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки:</i>	Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089
<i>Ссылка на документы, содержащие характеристики объекты оценки:</i>	Выписка из ЕГРН от 13.04.2022 г. Акт приема-передачи нежилого помещения от 24.02.2022 г.
<i>Имущественные права на объекты оценки:</i>	Право собственности
<i>Правообладатель имущественных прав:</i>	ООО «ДСК-7» ОГРН 1025501262676 дата присвоения 23.12.2002 г. 644007, г. Омск, ул. Госпитальная, д. 19А, офис 1П.
<i>Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав:</i>	Право собственности. Ограничений (обременений) прав собственности, требующих учета не зарегистрировано.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости имущества.
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</i>	1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.
<i>Вид стоимости:</i>	Рыночная стоимость.
<i>Дата оценки:</i>	11.05.2022
<i>Сроки проведения оценки:</i>	с 27.04.2022 г. по 18.05.2022 г.
<i>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка:</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.▪ Оценка проводится без учета каких-либо обременений объекта оценки договорами аренды, сервитутами и иными правами. Право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.▪ Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки.▪ Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.▪ Исполнитель может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 05/04/2022 на оказание оценочных услуг от 27.04.2022 г. Оценщику поручено определить рыночную стоимость объектов оценки. Выбор данного вида стоимости объекта оценки обусловлен требованиями Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.

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

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

Дальнейшие расчеты, выводы, обоснование принятых, полученных величин и оформление отчета выполнено в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 «Общие понятия

оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральном стандарте оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральном стандарте оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и своде стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
<i>Организационно-правовая форма:</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Домостроительная компания-7»
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН:</i>	1025501262676 дата присвоения 23.12.2002 г.
<i>Местонахождение:</i>	644007, г. Омск, ул. Госпитальная, д. 19А, офис 1П.
<i>Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i>	
<i>Ф.И.О. оценщика</i>	Воловик Дмитрий Павлович
<i>Местонахождения:</i>	Россия, 644076, г. Омск, ул. Осминина, д. 12, кв. 69
<i>Контактные данные:</i>	Телефон: +7(3812)662040 Электронная почта: citomsk@yandex.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (сокращенно: «РОО»), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0000032, дата включения в реестр «РОО»: 09.07.2007 г., регистрационный № 000070. (Место нахождения «РОО»: РФ, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, офис 5).
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Диплом о профессиональной подготовке ПП №548274 выдан 10.10.2002 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №027329-1 от 03.08.2021 г. «Оценка недвижимости».
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности:</i>	Страховой полис №5809R/776/00033/21 (срок действия: с 26.07.2021 г. до 25.07.2022 г., выдан 26.07.2021 г.) страхования гражданской ответственности оценщиков, выдан ОАО «АльфаСтрахование».
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	19 лет.
<i>Независимость оценщика:</i>	Оценщик Воловик Дмитрий Павлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Воловик Дмитрий Павлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым</i>	Общество с ограниченной ответственностью.

<i>оценщик заключил трудовой договор:</i>	
<i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий».
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	ОГРН 1025501378528, дата присвоения: 29.08.2002 г.
<i>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Россия, г. Омск-123, ул. 70 лет Октября, д. 10 к. 1 кв. 22.
<i>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</i>	Договор № 05/04/2022 от 27.04.2022 г.
<i>Общая информация об объекте оценки:</i>	Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089
<i>Дата обследования:</i>	04.05.2022 г.
<i>Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке:</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>
<i>Объект оценки</i>	
<i>затратный подход</i>	Не применялся
<i>сравнительный подход</i>	40 012 694
<i>доходный подход</i>	39 573 732
<i>Согласованное значение (округленно):</i>	39 793 000
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</i>	1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.

7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ рынка в следующей последовательности:

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

3. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

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

4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определил стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Исполнитель применил сравнительный и доходный подходы в определении стоимости. Методы затратного подхода не применялись.

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

Доходный подход включал следующие этапы:

- определение величины арендной ставки для объекта оценки;
- определение величины годового дохода от эксплуатации объекта оценки на основе величины арендной ставки;
- определение общей ставки капитализации;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, как отношения величины годового дохода и общей ставки капитализации.

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

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Таблица 8.1

№	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. 1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. 1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. 1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. 1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. 1.6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р. 1.7. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10. 1.8. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2003.

		1.9. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.
2	Экспертно-аналитические и статистические	2.1. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 1 квартал 2022 г.; 2.2. Интернет ресурсы: http://www.giarating.ru/ 2.3. Учебное пособие: «Техническая эксплуатация зданий, оценка и обеспечение эксплуатационных свойств конструкций зданий», Московский государственный строительный университет (Дементьева М.Е.), Москва-2008; 2.4. «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов миллионников», ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021. 2.5. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».
3	Рыночные	3.1. Интернет ресурсы: http://omsk.mlsn.ru , https://omsk.cian.ru ; https://omsk.domofond.ru
4	Информационные	4.1. Интернет ресурсы: http://maps.google.com/ ; http://www.admomsk.ru/ ; http://omsk.gks.ru/

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Выписка из ЕГРН от 13.04.2022 г.
2. Акт приема-передачи нежилого помещения от 24.02.2022 г.

9.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1

<i>Границы:</i>	Границы района расположения объекта соответствуют границам Центрального административного округа г. Омска.
<i>Окружающая застройка:</i>	Окружающая застройка представлена административными, торговыми, жилыми зданиями со встроенными административно-торговыми помещениями.
<i>Природные климатические условия:</i>	Климат: умеренно-континентальный.
<i>Расчетная температура наиболее холодной пятидневки:</i>	- 37 °С
<i>Расчетная температура наиболее холодных суток:</i>	- 41 °С
<i>Снеговой район:</i>	II
<i>Ветровой район:</i>	II
<i>Продолжительность отопительного периода:</i>	220 дней
<i>Зона затопляемости:</i>	Отсутствует
<i>Состояние окружающей среды:</i>	Удовлетворительное. Содержание вредных веществ не превышает предельно допустимых концентраций.
<i>Транспортная доступность объекта:</i>	Близлежащей основной городской магистралью в данном случае является ул. Масленникова и Маршала Жукова. Земельный участок, на котором расположен объект оценки граничат с ул. Масленникова. В район расположения объекта оценки можно попасть по улицам М.Жукова, Масленникова, Маяковского. Остановка общественного транспорта «Степная» по ул. Маяковского расположена на расстоянии ~ 280 м. Маршруты остановочного пункта: 18 маршрутов: автобус, троллейбус, маршрутное такси. Остановка общественного транспорта «Маяковского» по улице М.Жукова расположена на расстоянии ~ 280 м. Маршруты остановочного пункта: 3 маршрута: трамвай. Перед зданием имеется парковка, парковочных мест достаточно.
<i>Зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости:</i>	Типичным использованием окружающей недвижимости является использование в качестве жилых зданий со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями, офисных, торговых зданий.

	В соответствии с Решением Омского городского Совета от 16 июня 2021 года № 318 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области» земельный участок находится в территориальной зоне Ж-4 (зона жилой застройки высокой этажности) (https://omskmap.itpgrad.ru/Karta_grad_zonir).
<i>Ландшафт:</i>	Ландшафт равнинный.
<i>Сроки экспозиции:</i>	3,8-8,7 месяцев
<i>ВЫВОДЫ:</i>	
<i>Положительная характеристика местоположения:</i>	Объект оценки расположен на незначительном расстоянии от делового и исторического центра города, в непосредственной близости к одним из основных магистралей города
<i>Отрицательные характеристики местоположения:</i>	Отсутствуют

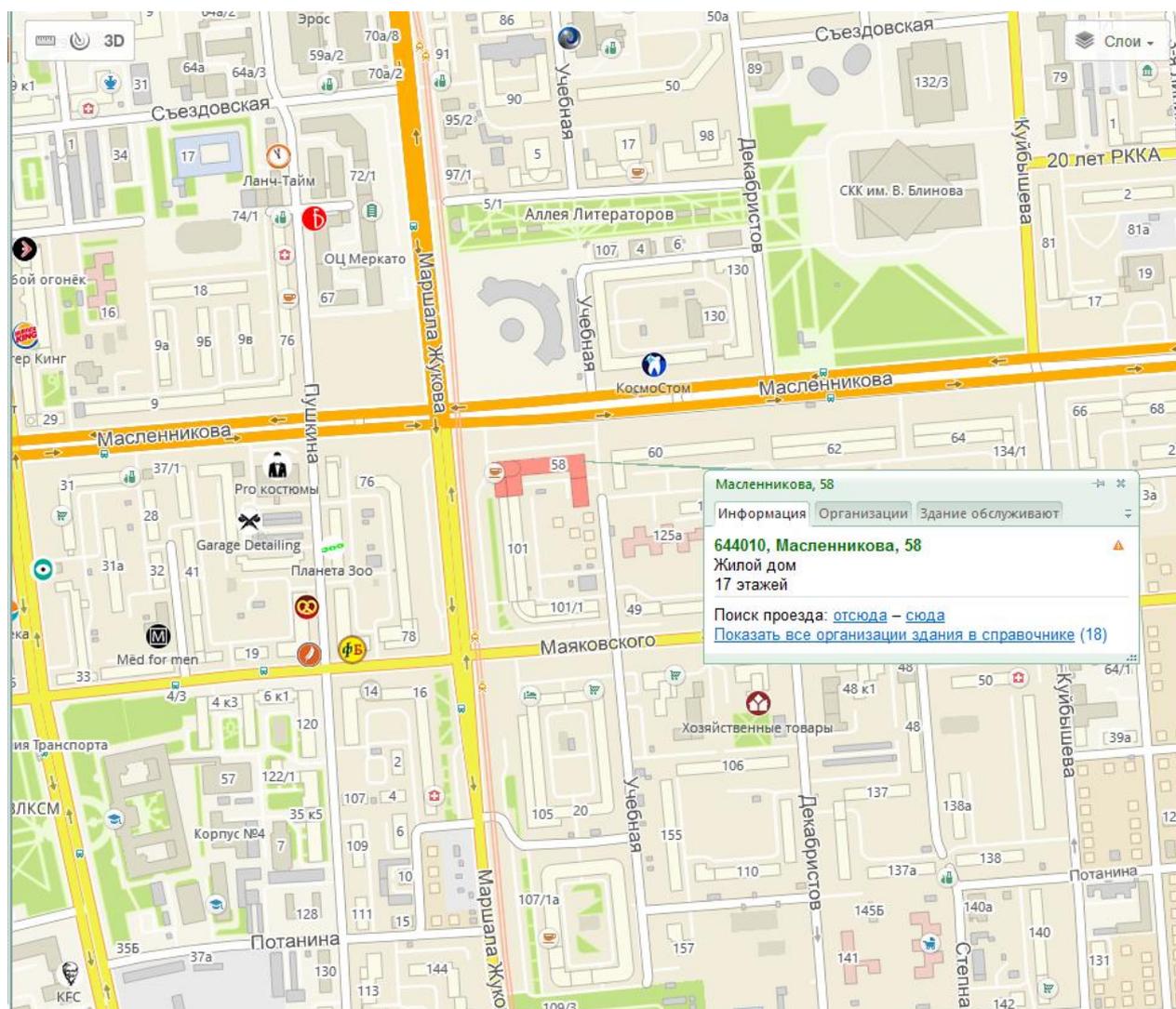


Рис. 1. План района расположения объекта оценки



Рис 2. Фотография района расположения объекта оценки

9.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м². Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089.

Общие сведения об объекте оценки получены по результатам визуального осмотра. Данные представлены в таблицах 9.2, 9.3.

Таблица 9.2

Общие сведения	
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности
Правообладатель:	ООО «ДСК-7» (ОГРН 1025501262676 дата присвоения 23.12.2002 г.; 644007, г. Омск, ул. Госпитальная, д. 19А, офис 1П.)
Обременения:	Не зарегистрированы
Функциональное назначение:	Административные помещения
Текущее использование оцениваемого помещения:	Административные помещения
Качество отделки внутренних помещений	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое
Физический износ здания*:	3,33%.
Функциональное устаревание:	Не выявлено.
Внешнее (экономическое) устаревание:	Не выявлено.
Балансовая стоимость	Информация не предоставлялась

Примечание:

* Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни по формуле:

$$\text{Ифиз} = (2022 - \text{ГПо}) / \text{Тнорм} * 100\%,$$

где: 2022 – текущий год;

ГПо - год постройки объекта;

Тнорм - нормативный срок службы аналогичных зданий, для многоэтажных зданий из кирпича и монолитного железобетона $C_n = 150$ лет (<https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-stroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>).

Таблица 9.3

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1	Наружные стены (материал)	Кирпичные
2	Перегородки (материал)	Кирпичные
3	Перекрытия (материал)	Железобетонные
4	Полы (основное, подсобное)	Напольная плитка
5	Оконные проемы	ПВХ стеклопакет
	Двери	Входная дверь – металлическая, межкомнатные двери - пластиковые
6	Отделка стен	Оштукатурено, обои, окраска
7	Отделка потолков	Подвесной потолок
8	Вид отопления	Центральное от ТЭЦ
9	Электроснабжение	Имеется
	Водопровод	От городской центральной сети
	Канализация	В городскую центральную сеть

10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

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

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре—декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению — на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания — на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев — на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим

— в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь—декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.:

+22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь—декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе— декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит — 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе—декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Таблица 10.1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

Таблица 10.2. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 10.3. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
<i>Кредит экономике</i>	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
<i>Кредиты организациям</i>	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
<i>Жилищные кредиты</i>	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
<i>Потребительские кредиты</i>	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

На Интернет-портале Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области (<http://omsk.gks.ru>) на дату составления отчета содержится информация о социально-экономическом положении Омской области в январе - декабре 2021 года, что позволяет получить наглядное представление об изменении социально-экономического положения и определить основные тенденции за период январь-декабрь 2021 года (см. таблицу 10.4).

Таблица 10.4

	Декабрь 2021 г.	Декабрь 2021 г. в % к декабрю 2020 г.	Январь-декабрь 2021 г.	Январь- декабрь 2021 г. в % к январю-декабрю 2020 г.	Справочно январь- декабрь 2020 г. в % к январю-декабрю 2019 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	108,0		103,3	100,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей					
Добыча полезных ископаемых	255	114,7	3566	174,8	60,5
Обрабатывающие производства	45520	55,6	907218	106,0	89,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6914	101,9	57795	108,6	97,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1283	102,6	14677	109,4	123,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн. рублей	13633,8	130,5	110467,0	104,6	94,8
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. метров общей площади	66,5	57,6	639,3	118,1	100,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	41260,2	104,4	387308,1	100,2	96,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	10844,9	107,5	112102,4	112,0	88,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,4 ⁴⁾	109,4	-	-	-
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾ , %	97,7 ⁴⁾	138,4	-	-	-
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)	495,0	98,6 ⁶⁾	498,7	98,3 ⁷⁾	99,8 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	59,9 ⁹⁾	67,4 ¹⁰⁾	65,4	72,1	138,7
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	13,9 ¹¹⁾	26,8 ¹²⁾	23,7 ¹³⁾	63,2	в 3,1 р.
Среднемесячная начисленная заработная плата (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)					
номинальная, рублей	41002,1	111,6 ⁶⁾	39555,4	108,0 ⁷⁾	105,5 ⁸⁾
реальная, %	-	101,6 ⁶⁾	-	100,6 ⁷⁾	102,4 ⁸⁾

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

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

³⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴⁾ Декабрь 2021 года в процентах к ноябрю 2021 года.

⁵⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоюзный рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

⁶⁾ Ноябрь 2021 года в процентах к ноябрю 2020 года.

⁷⁾ Январь-ноябрь 2021 года в процентах к январю-ноябрю 2020 года.

⁸⁾ Январь-ноябрь 2020 года в процентах к январю-ноябрю 2019 года.

⁹⁾ Данные приведены в среднем за октябрь-декабрь 2021 года.

¹⁰⁾ Данные за октябрь-декабрь 2021 года в процентах к данным за октябрь-декабрь 2020 года.

¹¹⁾ Данные на конец декабря 2021 года.

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

¹³⁾ В среднем за период.

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

Примечание:

При подготовке данного раздела, были использованы материалы *Министерство экономического развития Российской Федерации*. (<https://www.economy.gov.ru/>) и Интернет-портала *Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области* (<http://omsk.gks.ru>).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки является:

Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м². Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089.

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

Таким образом, учитывая:

- месторасположение объекта оценки: вблизи одних из главных автомагистралей города, вблизи от исторического и делового центра города, в густонаселенном жилом микрорайоне;

- расположение в здании: второй этаж торгово-административной части многоэтажного жилого дома, отдельный вход,

- объемно-планировочные и конструктивные решения: значительная площадь, свободная планировка, размеры дверных и оконных проемов,

объект оценки относится к обособленному сегменту рынка недвижимости - рынку коммерческой недвижимости и его подсегменту – рынку офисных помещений, помещений для оказания услуг населению.

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

Офисные помещения

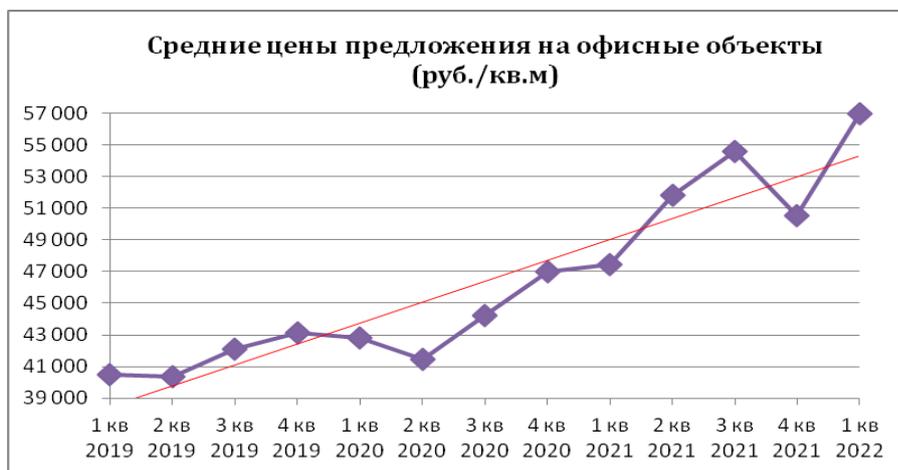
Сектор продаж

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в 1 квартале 2022 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 12 069 – 169 973 руб. за 1 кв.м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв.м являлось помещение коридорного типа площадью 174 кв.м, расположенное по адресу: ул. 2-я Солнечная, д. 28/2, предлагаемое к продаже по цене 2 100 000 руб. Самое дорогое помещение – эксклюзивный объект площадью 187 кв.м, расположенный на Ленинградской площади, д. 1, предлагаемое к продаже по цене 31 700 000 руб. По итогам 1 квартала 2022 года нижняя граница цен заметно увеличилась (+ 34,2%). Верхняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период так же продемонстрировала рост 6,2% до номинального значения 169 973 руб./кв.м. Таким образом, по итогам 1 квартала 2022 года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости сократился с 18-ти кратной разницы до уровня 14-ти кратной за счет заметного увеличения минимальной границы.

В 1 квартале 2022 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 56 946 руб., а средневзвешенная 41 698 руб. за 1 кв.м. Необходимо отметить, что показатели, как средней цены, так и средневзвешенной цены в противовес динамике предыдущего квартала, достигла рекордно высоких за весь период мониторинга значений. Конкретно по итогам 1-го квартала 2022 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 12,7%, а средневзвешенная на 17,8%.

Таблица 10.5

	Минимальная цена предложения, min price, в руб./кв.м		Максимальная цена предложения, max price, в руб./кв.м		Средняя цена предложения, Average price, в руб./кв.м		Средневзвешенная цена предложения, в руб./кв.м	
	min price	Δ	max price	Δ	Average price	Δ	Weighted Avg	Δ
Q1/21	10 714	(+28,57%)	148 058	(-1,61%)	47 443	(+0,89%)	36 446	(+1,59%)
Q2/21	10 000	(-6,67%)	146 667	(-0,94%)	51 809	(+9,20%)	37 653	(+3,31%)
Q3/21	8 115	(-18,85%)	150 000	(+2,27%)	54 609	(+5,41%)	37 686	(+0,09%)
Q4/21	8 992	(+10,81%)	160 000	(+6,67%)	50 541	(-7,45%)	35 409	(-6,04%)
Q1/22	12 069	(+34,21%)	169 973	(+6,23%)	56 946	(+12,67%)	41 698	(+17,76%)



В 1 квартале 2022 года в секторе продаж было зафиксировано 319 объектов суммарной площадью 101 738 кв.м. В рассматриваемый период тренд количественного объема «продолжил курс» в сторону снижения, обозначившийся за последние периоды. Относительно предыдущего квартала показатель снизился еще на 17,4%. Значение суммарной площади продемонстрировало еще более выраженный тренд (- 24,7%). При этом, средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим периодом (- 8,9%) снизилась, при этом оставаясь на одном из рекордно высоких за всю историю мониторинга значений в 319 кв.м.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 1 квартала 2022 года разрыв средней площади экспонируемых офисных объектов сохранился на уровне 1 / 0,2 к объектам street-retail, а к производственно-складским достаточно заметно снизилась с 1 / 6,6 до 1 / 4,5 раза.

Таблица 10.6

	Количество экспонируемых объектов, шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, кв.м	
Q1/21	537	(+34,59%)	145 310	(+32,64%)	271	(-1,44%)
Q2/21	497	(-7,45%)	132 829	(-8,59%)	267	(-1,23%)
Q3/21	461	(-7,24%)	148 348	(+11,68%)	322	(+20,40%)
Q4/21	386	(-16,27%)	135 155	(-8,89%)	350	(+8,81%)
Q1/22	319	(-17,36%)	101 738	(-24,73%)	319	(-8,92%)

В 1 квартале 2022 года Центральный АО оставался абсолютным лидером по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости, при этом, в очередной раз увеличил «свою роль» (43% от общего количества предложений и 38% от общей площади офисов). Необходимо отметить, что количество предлагаемых объектов по данному округу по сравнению с предыдущим кварталом несколько увеличилось (с 32% до 43%). В целом, перманентное доминирование данного административного округа определяется спецификой сегмента офисных объектов, традиционно расположенных в зоне удобства территориальной и транспортной доступности (центр города). Этим было обусловлено то, что строительство и реконструкция абсолютного большинства крупных бизнес-центров в период 2000-х годов осуществлялось именно в центральной части города, сформировав потенциально большой объем предложений на рынке.

В рассматриваемый период обозначился выражено положительный тренд средних цен предложения на офисы по всем административным округам, за исключением Ленинского АО, снижение показателя по которому составило 3,8%. Диапазон роста средних цен составил от «5,5%» в Кировском АО до максимальных «23,2%» в Октябрьском АО. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 50 442 руб./кв.м в Советском АО до 62 708 руб./кв.м в Центральном АО (коэффициент различия снизился с 32% до уровня 24%).

В 1 квартале 2022 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Кировском АО (12 069 руб./кв.м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Ленинского АО – самый дешевый офисный объект предлагался по цене 22 482 руб./кв.м. Таким образом, в целом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе несколько снизился до 1,9-кратного уровня. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении отличаются в меньший «разрыв» (1,7 раза). Максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 169 973 руб./кв.м, а на территории Октябрьского АО максимум цены предложения составил «всего» 100 000 руб./кв.м.

По итогам 1 квартала 2022 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Ленинский АО (413 кв.м), Советский АО (395 кв.м), Октябрьский АО (333 кв.м), Центральный АО (283 кв.м), Кировский АО (273 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенный рост показателя средней площади продаваемых офисов в Октябрьском АО (с 235 до 333 кв.м), Центральный АО наоборот отметился резким снижением данного параметра (с 432 до 283 кв.м). В результате

этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе заметно сократилась с 1,8-кратной величины до коэффициента «1,5».

Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1 – 2022

Таблица 10.7

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	69	31	18	65	136
Доля от общего числа объектов	22%	10%	6%	20%	43%
Минимальная цена, руб./кв.м	12 069	15 739	22 482	14 922	13 571
Средняя цена, руб./кв.м	54 314	54 507	52 950	50 442	62 708
Максимальная цена, руб./кв.м	135 000	150 000	100 000	106 818	169 973
Суммарный метраж, в кв.м	18 830	12 803	5 985	25 685	38 433
Доля от суммарного метража	19%	13%	6%	25%	38%
Средняя площадь, в кв.м	273	413	333	395	283

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

Таблица 10.8

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/21	121	31 338	34	10 561	57	9 382	96	34 348	229	59 681
Q2/21	97	24 984	34	9 704	49	10 108	92	26 024	225	62 009
Q3/21	95	25 430	33	9 263	39	11 050	91	47 644	203	54 961
Q4/21	77	18 769	36	14 195	36	8 465	79	25 524	158	68 202
Q1/22	69	18 830	31	12 803	18	5 985	65	25 685	136	38 433

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

Таблица 10.9

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/21	47 379	(+5,92%)	49 514	(-2,86%)	40 999	(-8,26%)	41 659	(+1,95%)	51 429	(+2,54%)
Q2/21	51 051	(+7,75%)	56 171	(+13,45%)	46 811	(+14,18%)	44 853	(+7,67%)	55 627	(+8,16%)
Q3/21	51 726	(+1,32%)	53 983	(-3,90%)	47 457	(+1,38%)	49 065	(+9,39%)	60 144	(+8,12%)
Q4/21	51 267	(-0,89%)	56 645	(+4,93%)	42 939	(-9,52%)	44 203	(-9,91%)	53 939	(-10,3%)
Q1/22	54 314	(+5,94%)	54 507	(-3,77%)	52 950	(+23,31%)	50 442	(+14,11%)	62 708	(+16,26%)

Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

Таблица 10.10

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/21	259	311	165	358	261
Q2/21	258	285	206	283	276
Q3/21	268	281	283	524	271
Q4/21	244	394	235	323	432
Q1/22	273	413	333	395	283

В 1-ом квартале 2022 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв.м относительно предыдущего периода в очередной раз сократился (на четыре процентных пункта до уровня 40% от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв.м показатель сохранился на максимально рекордном уровне 16% от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

За рассматриваемый квартал тренд средней цены предложения по категориям офисных площадей в противоположность предыдущему периоду обозначился выражено положительными значениями во всех без исключения категориях площадей. Рост значений по данному показателю составил от 10,7% в категории «до 100 кв.м» до 16,5% по площадям «более 500 кв.м».

По итогам 1 квартала 2022 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь – выше цена за кв.м» во всех категориях площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения по сравнению с предыдущим кварталом незначительно снизилась с пропорции «1,9» до «1,8».

В 1-ом квартале 2022 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей максимальное значение наблюдалось в категории «101-250 кв.м» (169 973 руб./кв.м), при этом, максимум цены был наиболее низким в категориях самых крупных площадей «всего» 75 054 руб./кв.м. Следует отметить, что минимальная цена предложения была отмечена в категории офисных площадей «101-250 кв.м» (12 069 руб./кв.м). Соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям по сравнению с предыдущим кварталом существенно увеличилось с коэффициента «1,6» до «2,3».

Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1 – 2022

Таблица 10.11

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	127	95	47	50
Доля от общего числа объектов	40%	30%	15%	16%
Минимальная цена, руб./кв.м	18 056	12 069	14 922	13 571
Средняя цена, руб./ кв.м	63 641	62 694	51 520	34 755
Максимальная цена, руб./кв.м	166 667	169 973	150 000	75 054

Объем предложения в количественном выражении, в шт.

Таблица 10.12

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q1/21	263	128	74	72
Q2/21	258	109	69	61
Q3/21	230	110	62	59
Q4/21	169	99	56	62
Q1/22	127	95	47	50

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

Таблица 10.13

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q1/21	52 519	(+2,12%)	49 077	(-1,41%)	43 698	(+8,77%)	30 583	(+0,81%)
Q2/21	58 172	(+10,76%)	52 982	(+7,96%)	47 161	(+7,93%)	28 862	(-5,63%)
Q3/21	61 127	(+5,08%)	56 219	(+6,11%)	47 807	(+1,37%)	34 123	(+18,23%)
Q4/21	57 483	(-5,96%)	54 525	(-3,01%)	46 162	(-3,44%)	29 828	(-12,59%)
Q1/22	63 641	(+10,71%)	62 694	(+14,98%)	51 520	(+11,61%)	34 755	(+16,52%)

Сектор аренды

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 1-ом квартале 2022 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 547 руб./кв.м/месяц, а средневзвешенная – 532 руб./кв.м/месяц. По итогам 1-го квартала 2022 года обозначилась неизменность средней ставки на прежнем уровне, средневзвешенная ставка при этом продемонстрировала слабовыраженную положительную динамику (+ 1,0%).

В 1-ом квартале 2022 года в противовес тенденции предыдущих кварталов показатель минимальной ставки на офисные помещения продемонстрировал снижение (до 135 руб./кв.м/месяц). В контексте этого, максимальная ставка так же снизилась, но в заметно меньшей степени (- 2,9%) до номинала 1 700 руб./кв.м/месяц. Таким образом, «коридор цен» расширился с одиннадцатикратного до тринадцатикратного уровня.

Таблица 10.14

	Минимальная арендная ставка, руб./кв.м/месяц		Максимальная арендная ставка, руб./кв.м/месяц		Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц		Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м/месяц	
Q1/21	117	(-2,78%)	1 556	(+3,70%)	500	(-2,93%)	456	(-0,59%)
Q2/21	120	(+2,86%)	1 768	(+13,64%)	530	(+5,96%)	499	(+9,40%)
Q3/21	147	(+22,50%)	1 750	(-1,00%)	556	(+4,91%)	513	(+2,96%)
Q4/21	161	(+9,33%)	1 750	(+0,00%)	547	(-1,62%)	527	(+2,64%)
Q1/22	135	(-16,24%)	1 700	(-2,86%)	547	(0,00%)	532	(+0,96%)

В 1-ом квартале 2022 года к аренде был предложен 641 объект суммарной площадью 100 523 кв.м. При этом, важно отметить, что на фоне достаточно существенного снижения показателя суммарной площади (- 17,5%), количественный объем рынка обозначился в еще большей динамике отрицательного тренда (- 29,5%). Таким образом, показатели как количественного, так и физического объема рынка достигли рекордно низкого значения за весь период мониторинга.

Показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом заметно снизился на 14,5% до номинального уровня 157 кв.м, которое является так же самым низким значением за всю историю мониторинга.

Таблица 10.15

	Количество экспонируемых объектов, шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, кв.м	
Q1/21	876	(-17,98%)	150 922	(-15,23%)	172	(+3,35%)
Q2/21	964	(+10,05%)	172 526	(+14,31%)	179	(+3,88%)
Q3/21	952	(-1,24%)	205 609	(+19,18%)	216	(+20,68%)
Q4/21	777	(-18,38%)	142 592	(-30,65%)	184	(-15,03%)
Q1/22	641	(-17,50%)	100 523	(-29,50%)	157	(-14,55%)

В течение 1-го квартала 2022 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ увеличил свой показатель количества предложений на три процентных пункта до 55% общей доли рынка. По параметру суммарного метража значение зафиксировалось на уровне 59% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей. Ленинский АО, позиционирующийся как значительная зона частного сектора, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода составила 8% от числа общегородских предложений, и 10% от объема площадей. Эти значения оказались схожими с традиционным аутсайдером в данном аспекте – Октябрьским АО с долей всего в 9% от количества омских офисов, и 7% от общегородского суммарного метража.

Итоги 1-го квартала 2022 года свидетельствуют, что Ленинский АО и Центральный АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (530 и 539 руб./кв.м/месяц соответственно). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО (560 руб./кв.м/месяц), самый низкий в Октябрьском АО («всего» 494 руб./кв.м/месяц). Необходимо отметить, что данный «коридор» ставок по территориальному признаку относительно предыдущего квартала значительно снизился с 28% до 12%.

В течение 1-го квартала 2022 года динамика средних арендных ставок на офисы по административно-территориальному признаку являлась выражено растущей, исключение составили объекты Кировского АО (-1,2%). Диапазон роста ставок аренды составил от 0,8% в Ленинском АО до рекордных 13,5% в Советском АО.

В 1-ом квартале 2022 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 132 кв.м в Октябрьском АО до 193 кв.м в Ленинском АО. В целом, по сравнению с предыдущим кварталом диапазон средних площадей в территориальном аспекте сократился с коэффициента «1,6» до «1,5».

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q1 – 2022

Таблица 10.16

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	102	52	57	76	354
Доля от общего числа объектов	16%	8%	9%	12%	55%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	200	240	250	135	160
Средняя ставка, руб./ кв.м	560	530	494	556	539
Максимальная ставка, руб. / кв.м	1 065	1 040	1 000	1 548	1 700
Суммарный метраж, в кв.м	13 736	10 041	7 013	10 916	58 816
Доля от суммарного метража	14%	10%	7%	11%	59%
Средняя площадь, в кв.м	134,7	193,1	123,0	143,6	166,1

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

Таблица 10.17

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/21	105	15 781	57	8 028	79	14 927	92	21 177	543	91 010
Q2/21	118	19 217	60	8 015	89	17 212	113	21 634	584	106 448
Q3/21	155	31 527	87	15 752	95	15 829	124	25 812	491	116 689
Q4/21	109	16 155	72	12 135	91	12 006	98	16 159	407	86 137
Q1/22	102	13 736	52	10 041	57	7 013	76	10 916	354	58 816

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

Таблица 10.18

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/21	502	(-0,90%)	485	(+7,52%)	417	(-2,08%)	452	(-6,55%)	522	(-3,86%)
Q2/21	517	(+2,92%)	508	(+4,81%)	476	(+14,15%)	529	(+16,84%)	543	(+4,13%)
Q3/21	625	(+20,99%)	560	(+10,15%)	485	(+1,86%)	499	(-5,61%)	561	(+3,22%)
Q4/21	566	(-9,46%)	526	(-6,10%)	454	(-6,39%)	489	(-1,88%)	579	(+3,33%)
Q1/22	560	(-1,17%)	530	(+0,83%)	494	(+8,80%)	556	(+13,50%)	539	(-6,93%)

Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

Таблица 10.19

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/21	150	141	189	230	168
Q2/21	163	134	193	191	182
Q3/21	203	181	167	208	238
Q4/21	148	169	132	165	212
Q1/22	135	193	123	144	166

В течение 1-го квартала 2022 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв.м по сравнению с предыдущим периодом увеличилась с показателя 58% до 59% от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв.м значительно снизилась сразу на пять процентных пунктов до уровня всего 5% рынка.

По итогам 1-го квартала 2022 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений увеличилась внутренняя диспропорция предложений по размерам площадей. В частности, доля

малых площадей до 100 кв.м на рынке продажи составила «всего» 40%, а на рынке аренды 59%, а удельная доля офисов со значительными площадями более чем в три раза отличалась от удельной доли крупногабаритных офисов на рынке аренды (16% и 5% соответственно). Это может свидетельствовать о тенденции освобождения крупных офисных площадей бизнес-структурами посредством продажи и их определенном дефиците на рынке.

Особенностью 1-го квартала 2022 года является сопоставимость средних арендных ставок по всем категориям площадей за исключением самых крупных (543, 539 и 546 руб./кв.м/месяц соответственно). «Разрыв» показателей средних арендных ставок в зависимости от площадей объектов несколько сократился с 12% до 10% - по объектам в сегменте «до 100 кв.м» средние арендные ставки составили 543 руб./кв.м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв.м – 492 руб./кв.м/месяц.

По итогам 1-го квартала 2022 года, как и в предыдущем квартале, абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории офисов площадью «251 - 500 кв.м» - 135 руб./кв.м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «более 500 кв.м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 209 руб./кв.м/месяц.

В течение 1-го квартала 2022 года в контексте предыдущего периода средние арендные ставки продемонстрировали разнонаправленный тренд по категориям площадей. Максимальный рост наблюдался в категории «251-500 кв.м» (+ 4,2%), в категории «101-250 кв.м» зафиксировано наибольшее снижение показателя (- 5,3%).

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q1 – 2022

Таблица 10.20

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	379	164	64	34
Доля от общего числа объектов	59%	26%	10%	5%
Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц	150	208	135	209
Средняя ставка, руб./кв.м/месяц	543	539	546	492
Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц	1 515	1 500	1 700	850

Объем предложения в количественном выражении, шт.

Таблица 10.21

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q1/21	587	163	66	60
Q2/21	606	214	71	73
Q3/21	507	251	98	96
Q4/21	451	192	75	59
Q1/22	379	164	64	34

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

Таблица 10.22

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q1/21	508	(-2,55%)	518	(-2,29%)	457	(-13,48%)	420	(+8,41%)
Q2/21	530	(+4,26%)	557	(+7,43%)	520	(+13,82%)	461	(+9,64%)
Q3/21	560	(+5,61%)	601	(+8,06%)	509	(-1,97%)	461	(0,00%)
Q4/21	550	(-1,78%)	569	(-5,44%)	523	(+2,73%)	479	(+4,07%)
Q1/22	543	(-1,16%)	539	(-5,30%)	546	(+4,24%)	492	(+2,59%)

Перспективы развития сегмента

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.23

	Средняя цена предложения, руб./кв.м		Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц	
	Q1/21	Q2/21	Q3/21	Q4/21
	47 443	51 809	500	530
	(+0,89%)	(+9,20%)	(-1,55%)	(+5,96%)
	54 609	50 541	556	547
	(+5,41%)	(-7,45%)	(+4,91%)	(-1,62%)
	56 946		547	
	(+12,67%)		(0,00%)	

ВРМ и коэффициент капитализации

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду по итогам 1-го квартала 2022 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах от 6,8 до 8,7. Таким образом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года нижняя граница диапазона средних сроков окупаемости увеличилась на 1,4 года, что является выражено негативным знаком для сегмента коммерческой недвижимости. Максимальный показатель по сравнению с предыдущим кварталом, так же вырос на 1 год, что, соответственно, тоже является негативным для рынка показателем. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода диапазон показателей, учитываемых при оценке рентабельности инвестиций, снизился с уровня 2,3 года до 1,9 года.

Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта

Таблица 10.24

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи, руб./кв.м	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/месяц	ВРМ, лет	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	74 624	922	6,75	0,15
Офисные объекты	56 946	547	8,68	0,12
Производственно-складские	20 158	228	7,38	0,14

В целом, по итогам 1-го квартала 2022 года в сравнении с аналогичным кварталом прошлого года по сегментам коммерческой недвижимости была зафиксирована позитивная динамика изменений средних показателей ВРМ и КК (в контексте функционального назначения, территориального расположения объектов и их площади). В частности, срок окупаемости относительно 1-го квартала 2021 года вырос только по сегменту торговой недвижимости, при этом – крайне незначительно (с 6,3 года до уровня 6,5 лет). При этом, по офисным площадям снизился с 8,3 до 7,6 года, по производственно-складским объектам срок окупаемости снизился еще более заметно - с 7,1 до 6,4 года.

При этом, соответственно, коэффициент капитализации по всем видам коммерческой недвижимости либо минимально снизился, либо вырос в соответствующей степени. В частности, по офисной вырос до уровня 0,13; по торговой недвижимости снизился до уровня 0,15; по производственно-складской вырос с 0,14 до 0,16.

Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта

Таблица 10.25

	ВРМ / КК, офисная недвижимость, Offices
Q1/19	7,12 / 0,14
Q2/19	7,20 / 0,14
Q3/19	7,12 / 0,14

Q4/19	7,37 / 0,14
Q1/20	7,23 / 0,14
Q2/20	6,99 / 0,14
Q3/20	7,26 / 0,14
Q4/20	7,60 / 0,13
Q1/21	7,90 / 0,13
Q2/21	8,15 / 0,12
Q3/21	8,18 / 0,12
Q4/21	7,70 / 0,13
Q1/22	8,68 / 0,12

Величина ВРМ / КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта

Таблица 10.26

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Офисные объекты					
На основе мин. значений	5,03 / 0,20	5,46 / 0,18	7,49 / 0,13	9,24 / 0,11	7,07 / 0,14
На основе средних значений	8,09 / 0,12	8,57 / 0,12	7,57 / 0,13	7,94 / 0,13	9,69 / 0,10
На основе макс. значений	10,57 / 0,09	12,02 / 0,08	8,33 / 0,12	5,75 / 0,17	8,33 / 0,12

Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта

Таблица 10.27

Офисные	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	более 500 кв.м
Мин. цена продажи, руб./кв.м	18 056	12 069	14 922	13 571
Мин. арендная ставка, руб./кв.м	150	208	135	209
ВРМ, лет	10,03	4,83	9,24	5,42
Коэффициент капитализации	0,10	0,21	0,11	0,18
Макс. цена продажи, руб./кв.м	166 667	169 973	150 000	75 054
Макс. арендная ставка, руб./кв.м	1 515	1 500	1 700	850
ВРМ, лет	9,17	9,44	7,35	7,36
Коэффициент капитализации	0,11	0,11	0,14	0,14

ВРМ и Коэффициент капитализации (сегмент офисной недвижимости)

Таблица 10.28

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	более 500 кв.м
Q1/21	8,61 / 0,12	7,89 / 0,13	7,97 / 0,13	6,06 / 0,16
Q2/21	9,15 / 0,11	7,93 / 0,13	7,56 / 0,13	5,22 / 0,19
Q3/21	9,10 / 0,11	7,79 / 0,13	7,82 / 0,13	6,17 / 0,16
Q4/21	8,71 / 0,11	7,99 / 0,13	7,35 / 0,14	5,19 / 0,19
Q1/22	9,76 / 0,10	9,70 / 0,10	7,87 / 0,13	5,89 / 0,17

Примечание:

При подготовке данного раздела, были использованы материалы:

«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска». – НИП «Омская коллегия оценщиков» 1 квартал 2022 года [2.1].

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

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

Экономические факторы:

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

Физические факторы:

- месторасположение;
- техническое состояние основных конструктивных элементов;
- качество отделки помещений;
- обеспеченность парковочными местами;
- этаж расположения;
- расположение относительно красной линии;
- доступность помещений;

- площадь.

Передаваемые имущественные права. Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом.

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

- Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

- Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости выявлены только сделки с денежными средствами.

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

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

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

Так как указанные в открытых источниках информации (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные представлены в нижеприведенной таблице [2.1]:

Скидки на цену предложения объектов коммерческой недвижимости (интервал):

Таблица 10.29

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %					
	Продажа			Аренда		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	2,9	15,9	9,4	2,2	10,2	6,2

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

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

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

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

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

Техническое состояние долгоживущих конструктивных элементов. Техническое состояние долгоживущих конструктивных элементов является одним из определяющих факторов, влияющих на стоимость. Наибольшей популярностью у потенциальных покупателей пользуются объекты недвижимости, не требующие дополнительных вложений на приведение помещений в надлежащие состояние. Диапазон корректировок на данное различие очень широк и составляет 0-40%.

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

Величина корректировки рассчитана по формуле:

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

где К – поправка на техническое состояние, %

Иоо – коэффициент физического износа основных долгоживущих конструктивных элементов объекта оценки

Иоа – коэффициент физического износа основных долгоживущих конструктивных элементов объекта аналога.

Физический износ долгоживущих конструктивных элементов здания определяется по формуле:

$$\text{Идкз} = \text{Ифиз} * \text{Додз} * \text{ОКС},$$

где Ифиз - физический износ здания, %;

Додз - доля стоимости, приходящаяся на основные долгоживущие элементы;

ОКС - доля стоимости, приходящаяся на объект капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости. Определяется по формуле:

$$\text{ОКС} = 100 - 3У,$$

где 3У - доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, завершеного строительством. Определяется в соответствии со сборником «Справочник оценщика. Земельные участки – 2020. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [2.5], таблица 10.30.

Таблица 10.30

Подсегмент земельного рынка	Корректировка в %		
	MIN	MAX	Среднее значение
жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	8,6	18,1	13,4
садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (подсегмент «малоэтажная жилая застройка»)	9,8	21,2	15,5
садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (подсегмент «садоводство и огородничество»)	10,1	20,4	15,3
предпринимательство (подсегмент «торговля, общественное питание и бытовое обслуживание»)	9,3	18,8	14,1
предпринимательство (подсегмент «гостиницы»)	9,3	18,9	14,1
предпринимательство (подсегмент «офисные здания»)	9,3	19,0	14,2
предпринимательство (подсегмент «санатории, профилактории и прочие объекты лечебно-оздоровительного назначения»)	8,7	17,0	12,9
производственная деятельность	10,0	19,5	14,8
транспорт	9,7	30,0	19,9

Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, (3У) для сегмента предпринимательство (подсегмент «офисные здания») равна **14,2%**.

Доля стоимости, приходящаяся на объект капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости (ОКС) равна:

$$100 - 14,2 = \mathbf{85,8\% \text{ или } 0,858}$$

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

$$(6000 \times 0,75) / 62708 = \mathbf{0,0717};$$

где: 6000 руб./м² – средние расчетные затраты на простую отделку («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте) (см. таблицу 10.31).

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

62708 руб./м² – средняя цена офисных объектов, расположенных в ЦАО г. Омска (см. Таблицу 10.7).

Доля стоимости, приходящаяся на долгоживущие элементы составляет:

$$1 - 0,0717 = \mathbf{0,9283};$$

где 1 – доля стоимости, приходящаяся на единый объект недвижимости;

0,0717 – доля стоимости, приходящаяся на отделочные работы.

Подставив рассчитанные числовые значения в формулу определения физического износа долгоживущих конструктивных элементов здания получим:

$$\text{Иджэ} = \text{Ифиз} * 0,9283 * 0,858,$$

Физический износ здания рассчитывается методом срока жизни по формуле:

$$\text{Ифиз} = (2022 - \text{ГПо}) / \text{Тнорм} * 100\%,$$

где: 2022 – текущий год;

ГПо - год постройки объекта;

Тнорм - нормативный срок службы аналогичных зданий, для многоэтажных зданий из кирпича и монолитного железобетона $\text{Сн} = 150$ лет (<https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>).

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

Для определения корректировок было проведено исследование зависимости удельного показателя стоимости объекта от качества отделки. В ходе исследования определена шкала уровней отделки в зависимости от качества отделочных работ и систематизированы среднерыночные показатели стоимости услуг строительных компаний и доступных смет на строительные и отделочные работы за последний год. Были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости. Полученные интервалы затрат на отделку, были дополнительно подтверждены сметными расчетами ЗАО «Сибирский региональный центр ценообразования в строительстве».

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5.

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

Таблица 10.31

Описание качества отделочных работ	Значение мин, руб./кв.м	Значение макс, руб./кв.м	Среднее значение, руб./кв.м
Без отделки	-	-	-
Черновая отделка	2 000	3 000	2 500
Вайт-бокс	3 000	7 000	5 000
Простая («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	6 000	10 000	8 000
Улучшенная (с элементами дизайна, качественные и брендовые материалы, работы выполняли опытные специалисты)	8 000	15 000	11 500
Элит (индивидуальные дизайнерские работы, элитные материалы, работы выполняли профессионалы)	15 000	25 000	20 000

Изучение рынка жилых и нежилых помещений показало, что стоимость отделочных работ не всегда полностью может быть включена в итоговую рыночную стоимость объекта. То есть инвестор, который приобрел помещение без ремонта за сумму X, а затем отремонтировал его за сумму Y, продавая объект, в половине случаев получает рыночную стоимость меньшую, чем сумма X + Y. Более глубокое изучение влияния

данного фактора на стоимость позволило сделать вывод о не прямой зависимости изменения рыночной стоимости от качества отделки, определяемое через величину затрат на ремонтные работы. Таким образом, при расчете корректировки на качество отделки возникает необходимость коррекции величины расходов на отделочные работы в меньшую сторону. Для решения этой задачи экспертами были разработаны корректирующие коэффициенты, которые для жилой, торговой и офисной недвижимости находятся в интервале от 1 до 0,5, а для производственно-складской недвижимости в интервале от 1 до 0,2.

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

Корректировка на этаж расположения выполняется с учетом данных, представленных в источнике «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков». 1 квартал 2022 года.

Корректировки на этаж для офисных помещений [2.1]

Таблица 10.32

<i>Объекты аналогии</i>	<i>Первый этаж</i>
<i>Объекты оценки</i>	
Подвал	0,73
Цоколь	0,83
Первый этаж	1,00
Второй этаж	0,88
Третий этаж	0,84
Четвертый этаж	0,81
Пятый этаж	0,79
Шестой этаж и выше	0,78

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

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

Корректировка на обеспеченность парковочными местами [2.1]

Таблица 10.33

<i>Поправка на обеспеченность парковочными местами, %</i>	<i>Мин. значение</i>	<i>Макс. значение</i>	<i>Среднее значение</i>
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	- 5,00%	- 9,90%	-7,45%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,70%	5,20%	4,95%
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,40%	10,20%	9,80%
Неудовлетворительное качество парковки: парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест;			
Удовлетворительное качество парковки: парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест;			
Хорошее качество парковки: на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест;			
Отличное качество парковки: парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест			

В таблице 10.34 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях обеспеченности парковочными местами объекта оценки и объекта-аналога для торгово-офисных помещений. Приведенные в таблице 10.34 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.33. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

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

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

Например:

Обеспеченность парковочными местами объекта оценки неудовлетворительная ($K_{oo} = -7,45\%$) (см. таблицу 10.33), обеспеченность парковочными местами объекта-аналога удовлетворительная ($K_{oa} = 0,0\%$) (см. таблицу 10.33), подставив значения в формулу получим:

$$(((1+(-7,45\%)) / (1+(0,0\%))) - 1) * 100 = ((0,9255 / 1,0) - 1) * 100 = (0,9255 - 1) * 100 = -7,45\%$$

Таблица 10.34

Объект аналог / Объект оценки	Неудовлетворительная обеспеченность, %	Удовлетворительная обеспеченность, %	Хорошая обеспеченность, %	Отличная обеспеченность, %
Неудовлетворительная обеспеченность, %	0,00	-7,45	-11,03	-14,71
Удовлетворительная обеспеченность, %	8,05	0,00	-4,72	-8,93
Хорошая обеспеченность, %	14,16	4,95	0,00	-4,63
Отличная обеспеченность, %	20,85	9,80	5,10	0,00

Расположение относительно красной линии учитывает различие в стоимости объектов, расположенных на «Красной линии», т.е. имеющие выход на дорогу с интенсивным транспортным потоком и в стороне от «Красной линии», т.е. внутри квартала.

Корректировки на расположение относительно красной линии офисных помещений [2.4]

Таблица 10.35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

Корректировка на доступность для офисных помещений. Если оцениваемые помещения офисного назначения, расположены на территории режимных объектов (для доступа на территорию требуется получение специального пропуска) или расположены на территории промышленных зон города, которые существенно удалены от общественных и деловых центров административных округов города, требуется специальная понижающая корректировка, учитывающая неудобства связанные с пропускной системой доступа на объект и неудобное положение объекта. В большинстве случаев, наличие пропускной системы, связанной с необходимостью оформления специального пропуска для доступа на территорию предприятия, существенно снижает привлекательность офисных помещений, расположенных внутри режимной территории. В свою очередь это приводит к существенному снижению количества потенциальных покупателей и арендаторов для подобных помещений, что в итоге отрицательно сказывается на цене данных объектов.

Корректировки на доступность офисных помещений [2.1]

Таблица 10.36

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Корректировка		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,52	0,65	0,59
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,61	0,73	0,67

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

Корректировки на площадь для офисных помещений [2.1]

Таблица 10.37

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

В таблице 10.37 приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях общей площади у объекта оценки и объекта-аналога для офисного помещений. Приведенные в таблице 10.37 значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 10.38. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

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

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

Например:

Площадь объекта оценки 400 кв.м. ($K_{oo} = -13,1\%$) (см. таблицу 10.38), площадь объекта-аналога 200 кв.м. ($K_{oa} = -9,2\%$) (см. таблицу 10.38), подставив значения в формулу получим:

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

Таблица 10.38

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

Анализ ценообразующих факторов выполнен с использованием данных:

Сборник «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области» – НП «Омская коллегия оценщиков» 1 квартал 2022 года. [2.1].

«Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов миллионников», ред. Лейфера Л.А., Н.Новгород, 2021 [2.4]

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

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

Цены на офисную недвижимость в районе расположения объекта оценки варьируются в диапазоне от 13571 руб./м² до 169973 руб./м² (см. таблицу 10.7). Арендные ставки на офисную недвижимость варьируется в диапазоне от 160 руб./м²/мес. до 1700 руб./м²/мес. (см. таблицу 10.16).

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

Рынок офисной недвижимости Омска продолжает находиться в стадии формирования и характеризуется умеренным спросом. Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, но при этом, в период 2020 года - третьего квартала 2021 года как цены предложения, так и ставки аренды находились в положительном тренде вплоть до снижения в конце 2021 года. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

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

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

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

2. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Объектом оценки является:

Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м². Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089.

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

Таким образом, учитывая:

- месторасположение объекта оценки: вблизи одних из главных автомагистралей города, вблизи от исторического и делового центра города, в густонаселенном жилом микрорайоне;

- расположение в здании: второй этаж торгово-административной части многоэтажного жилого дома, отдельный вход,

- объемно-планировочные и конструктивные решения: значительная площадь, свободная планировка, размеры дверных и оконных проемов,

объект оценки относится к обособленному сегменту рынка недвижимости - рынку коммерческой недвижимости и его подсегменту – рынку офисных помещений, помещений для оказания услуг населению.

наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений принимаем использование в качестве офисных помещений, помещений для оказания услуг населению.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости возможно использование следующих подходов:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

В соответствии с пунктом 24 (а) ФСО №7 [1.5], затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

В соответствии с п. 24. (в) ФСО №7 [1.5], затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Объектом оценки являются нежилые помещения.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Омске значительно развит, объекты аналоги в достаточном количестве представлены на открытом рынке (см. распечатки в Приложении). В связи с чем, у Оценщика имеется достаточный объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости

проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

Выбор объектов-аналогов

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

Объекты недвижимости коммерческого назначения отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны помещения административного (офисного) назначения, помещения для оказания услуг населению.
- схожее месторасположение (помещения, являющиеся частью встроенных торгово-офисных помещений многоэтажных жилых домов, расположенных в районе улиц: М.Жукова, Масленникова, Маяковского, имеющие удобную транспортную и пешеходную доступность).
- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения (помещения офисного или свободного назначения, являющиеся частью встроенных торгово-офисных помещений многоэтажных жилых домов, с наличием основных и вспомогательных помещений; с соответствующей административным (офисным) помещениям отделкой).
- площадь объектов более 100 м²

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

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

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

Выбор единиц сравнения

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

Таблица 13.1

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5	Объект аналог 6
<i>Адрес</i>	г. Омск, ул. Масленникова, д. 58	г. Омск, ул. Жукова 65	г. Омск, ул. Пушкина 67 к1	г. Омск, ул. Жукова 101	г. Омск, ул. Жукова 78	г. Омск, ул. Маяковского, 20	г. Омск, ул. Декабристов, 98
<i>Цена предложения, руб.</i>	-	15 000 000	11 000 000	27 000 000	12 200 000	16 500 000	94 054 000
<i>Площадь, м².</i>	559,9	179	545,7	183,5	163,7	235	1974
<i>Цена предложения, руб./кв.м.</i>	-	83 799	20 158	147 139	74 527	70 213	47 646
<i>Год постройки</i>	2017	2009	2009	2004	2010	2005	1996
<i>Физический износ,%*</i>	3,33	8,67	8,67	12,00	8,00	11,33	17,33
<i>Качество отделки внутренних помещений**</i>	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное
<i>Этаж расположения</i>	2 этаж	Подвал	Подвал	1 этаж	Подвал	1 этаж	подвал, 1,2 этаж
<i>Обеспеченность парковочными местами</i>	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки
<i>Передаваемые (оцениваемые) права</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Расположение относительно красной линии</i>	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала
<i>Доступность объекта</i>	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона
<i>Форма продажи</i>	-	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	аукцион (цена предложения)
<i>Продавец</i>	-	тел.: +7 (913) 961-48-24	тел.: +7 (962) 049-54-70	АН Ледон, тел.: +7 (906) 993-68-22	АН "Жизнь города", тел.: +7 (960) 986-08-92	АН "Эра риэлт", тел.: +7 (983) 562-44-72	Агентство РОССЕЛЬХОЗБАНК, АО, тел.: +7 (913) 661-73-15
<i>Источник информации</i>	-	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/264309667/	https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_545.7_m_2064510341	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskajanedvizhimost/torgovaya-ploshhadmagazin-ul-marshala-zhukova-101-id240332/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskajanedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-marshala-zhukova-78-id230325/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskajanedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-mayakovskogo-20-id251003/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskajanedvizhimost/torgovuyu-ploshhad-magazin-ul-dekabristov-98-id208927/
<i>Дата оферты</i>	май 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	май 2022

Примечание:

* - Физический износ здания рассчитывался методом срока жизни по формуле:

$$И_{\text{физ}} = (2022 - ГПо) / Т_{\text{норм}} * 100\%$$

где: 2022 – текущий год;

ГПо - год постройки объекта;

Тнорм - нормативный срок службы аналогичных зданий, для многоэтажных зданий из кирпича и монолитного железобетона $C_n = 150$ лет (<https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij>).

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

Корректировка объектов аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг. Для объектов-аналогов, предлагаемых к продаже агентством недвижимости, либо правообладателем путем прямого публичного предложения, требуется внесение корректировки, поскольку в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в «Обзор рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 1 квартал 2022 г. – [2.1] величина данной скидки для продажи офисных помещений составляет от 2,9% до 15,9%. Для расчетов принимаем среднеарифметическое значение скидки в размере -9,4%.

Для объекта аналога, предлагаемого к продаже на аукционе (объект-аналог №6), внесение понижающей корректировки не требуется, поскольку процедура проведения аукциона не предполагает снижения цены, продажа может быть осуществлена либо по начальной цене, либо по цене выше начальной.

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

Таблица 13.2

Элементы сравнения	Объекты сравнения						
	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
<i>Единицы сравнения</i>							
Цена, руб.	-	15 000 000	11 000 000	27 000 000	12 200 000	16 500 000	94 054 000
Общая площадь, м ²	559,90	179	546	184	164	235	1 974
Цена за единицу общей площади, руб./м ²	-	83 799	20 147	146 739	74 390	70 213	47 646
<i>поправки 1-й группы элементов сравнения</i>							
Цена за единицу общей площади, руб./м ²	-	83 799	20 147	146 739	74 390	70 213	47 646
Уторговывание	цена продажи	комиссионная продажа (цена предложения)	аукцион (цена предложения)				
Корректировка, %	-	-9,40	-9,40	-9,40	-9,40	-9,40	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646
Условия рынка (дата сделки/предложения)	май 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	май 2022
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646

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

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

Внесение корректировки не требуется, так как месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов аналогичное.

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

Величина корректировки рассчитана по формуле:

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

где К – поправка на техническое состояние, %

Иоо – коэффициент физического износа основных долгоживущих конструктивных элементов объекта оценки

Иоа – коэффициент физического износа основных долгоживущих конструктивных элементов объекта аналога.

Физический износ долгоживущих конструктивных элементов здания определяется по формуле:

$$\text{Идкэ} = \text{Ифиз} * \text{Додэ} * \text{ОКС},$$

где Ифиз - физический износ здания, %;

Додэ - доля стоимости, приходящаяся на долгоживущие элементы;

ОКС - доля стоимости, приходящаяся на объект капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости. Определяется по формуле:

$$\text{ОКС} = 100 - \text{ЗУ},$$

где ЗУ - доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, завершеного строительством. Определяется в соответствии со сборником «Справочник оценщика. Земельные участки – 2020. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» [2.5], таблица 10.30.

Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, (ЗУ) для сегмента предпринимательство (подсегмент «офисные здания») равна **14,2%**.

Доля стоимости, приходящаяся на объект капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости (ОКС) равна:

$$100 - 14,2 = \mathbf{85,8\% \text{ или } 0,858}$$

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

$$(6000 \times 0,75) / 62708 = \mathbf{0,07};$$

где: 6000 руб./м² – средние расчетные затраты на простую отделку («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте) (см. таблицу 10.31).

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

62708 руб./м² – средняя цена офисных объектов, расположенных в ЦАО г. Омска (см. Таблицу 10.7).

Доля стоимости, приходящаяся на долгоживущие элементы составляет:

$$1 - 0,07 = \mathbf{0,93};$$

где 1 – доля стоимости, приходящаяся на единый объект недвижимости;

0,0717 – доля стоимости, приходящаяся на отделочные работы.

Подставив рассчитанные числовые значения в формулу определения физического износа долгоживущих конструктивных элементов здания получим:

$$\text{Идкэ} = \text{Ифиз} * 0,93 * 0,858,$$

Физический износ здания рассчитывается методом срока жизни по формуле:

$$\text{Ифиз} = (2022 - \text{ГПо}) / \text{Тнорм} * 100\%,$$

где: 2022 – текущий год;

ГПо - год постройки объекта;

Тнорм - нормативный срок службы аналогичных зданий, для многоэтажных зданий из кирпича и монолитного железобетона $S_n = 150$ лет (<https://proocenka.ru/nedvizh/nedzd/34-spravochnik/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij>).

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

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

Уровень качества отделочных работ объекта оценки:

Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое. Расчетные затраты на отделку составляют:
 $6000 * 1 = 6000$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объектов аналогов №№ 2-6: Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное. Расчетные затраты на отделку составляют:

$$6000 * 0,75 = 4500 \text{ рублей за 1 кв.м.}$$

Уровень качества отделочных работ объекта аналога №1: Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное. Расчетные затраты на отделку составляют:

$$8000 * 0,75 = 6000 \text{ рублей за 1 кв.м.}$$

Корректировка на «Этаж расположения» учитывает зависимость стоимости от расположения помещения на различных этажах здания. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.32.

Корректировка на «Обеспеченность парковочными местами» учитывает влияние имеющейся автомобильной парковки в районе расположения торгово-офисных помещений на их стоимость. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.34.

Корректировка на «Расположение относительно красной линии» учитывает различие в стоимости объектов, расположенных на «Красной линии», т.е. имеющие выход на дорогу с интенсивным транспортным потоком и в стороне от «Красной линии», т.е. внутри квартала. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.35.

Корректировка на доступность для офисных помещений учитывает влияние расположения объектов на территории промышленной зоны. Внесение корректировки не требуется, так как доступность объекта оценки и объектов аналогов аналогично.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объекта оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.38.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.3.

Таблица 13.3

Элементы сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646
Местоположение	г. Омск, ул. Масленникова, д. 58	г. Омск, ул. Жукова 65	г. Омск, ул. Пушкина 67 к1	г. Омск, ул. Жукова 101	г. Омск, ул. Жукова 78	г. Омск, ул. Маяковского, 20	г. Омск, ул. Декабристов, 98
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	75 922	18 253	132 946	67 397	63 613	47 646
Физический износ, %	3,33	8,67	8,67	12,00	8,00	11,33	17,33
Физический износ долгоживущих элементов здания, %	2,66	6,92	6,92	9,58	6,38	9,04	13,83
Корректировка, %	-	4,58	4,58	7,65	3,97	7,01	12,96
Скорректированная величина, руб.	-	79 399	19 089	143 116	70 073	68 072	53 821
Качество внутренней отделки	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное				
Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м ²	6 000,00	6 000,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00
Корректировка, руб./м ²	-	0,00	1500,00	1500,00	1500,00	1500,00	1500,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	79 399	20 589	144 616	71 573	69 572	55 321
Этаж расположения	2 этаж	Подвал	Подвал	1 этаж	Подвал	1 этаж	подвал, 1,2 этаж
Коэффициент корректировки относительно 1 этажа	0,88	0,73	0,73	1,00	0,73	1,00	0,87
Коэффициент корректировки	-	1,21	1,21	0,88	1,21	0,88	1,01
Скорректированная величина, руб./м ²	-	96 073	24 913	127 262	86 603	61 223	55 874
Обеспеченность парковочными местами	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки
Корректировка, %	-	0,00	8,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ²	-	96 073	26 918	127 262	86 603	61 223	55 874
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала	Внутри квартала
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15
Скорректированная величина, руб.	-	96 073	26 918	127 262	86 603	70 406	64 255
Доступность объекта	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб.	-	96 073	26 918	127 262	86 603	70 406	64 255

<i>Площадь м²</i>	559,90	179,00	546,00	184,00	164,00	235,00	1974,00
<i>Корректировка, %</i>	-	-11,89	0,00	-11,89	-11,89	-11,89	0,00
<i>Скорректированная величина, руб./м²</i>	-	84 650	26 918	112 131	76 306	62 035	64 255

Примечание к таблице 13.3:

Для повышения надежности полученных в таблице 13.3. значений проверим гипотезу о нормальности распределения [1.9].

Проверка гипотезы нормальности распределения.

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

Проверка по коэффициенту вариации

Расчет коэффициента вариации выполняется по формуле $v = \frac{S_n}{\bar{x}}$.

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

Подставив значения выборки (аналоги № 1-6) в вышеприведенную формулу получим:

$$v = \frac{28197}{71049} \times 100\% = 39,69\%$$

Т.к. коэффициент вариации больше 33%, то гипотеза о нормальности распределения не подтверждается.

Проводим преобразование выборки с целью уменьшения коэффициента вариации. Для этого из выборки исключим объекты-аналоги №2и №3 имеющие минимальное и максимальное значение соответственно и повторно проведем проверку.

Дальнейшее согласование проведено на основе выборки из объектов-аналогов №№ 1,4,5,6.

Подставив значения выборки (аналоги №№ 1,4,5,6) в вышеприведенную формулу получим:

$$v = \frac{10610}{71812} \times 100\% = 14,77\%$$

Т.к. коэффициент вариации меньше 33%, то гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

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

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

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

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

Таблица 13.4

	аналог 1	аналог 4	аналог 5	аналог 6	Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.
Скорректированная величина, руб./м ²	84 650	76 306	62 035	64 255	
Абсолютная валовая корректировка, %	47,08%	49,06%	54,78%	34,86%	
весовой коэффициент	0,240	0,230	0,206	0,324	
Вклад объекта аналога в итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./м ²	20316,00	17550,38	12779,21	20818,62	71 464

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки приведены в таблице 13.5.

Таблица 13.5

Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Рыночная стоимость, руб./м ²	Рыночная стоимость руб.
Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089	559,9	71 464	40 012 694

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

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

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

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

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

$$PV = I / R,$$

где:

PV – текущая стоимость недвижимости, руб.

I – годовой доход от эксплуатации объекта оценки, руб.

R – ставка капитализации.

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Выбор объектов-аналогов

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

Объекты недвижимости коммерческого назначения отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны помещения административного (офисного) назначения, помещения для оказания услуг населению.
- схожее месторасположение (помещения, являющиеся частью встроенных торгово-офисных помещений многоэтажных жилых домов, расположенных в районе улиц: М.Жукова, Масленникова, Маяковского, имеющие удобную транспортную и пешеходную доступность).
- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения (помещения офисного или свободного назначения, являющиеся частью встроенных торгово-офисных помещений многоэтажных жилых домов, с наличием основных и вспомогательных помещений; с соответствующей административным (офисным) помещениям отделкой).
- площадь объектов более 100 м²

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

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

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

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

Выбор единиц сравнения

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

Таблица 13.6

	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
Адрес (местоположение)	г. Омск, ул. Масленникова, д. 58	г. Омск, ул. Маршала Жукова, 101 к1	г. Омск, ул. Жукова д. 78	г. Омск, ул. Жукова д. 76	г. Омск, ул. Жукова д. 74 к.1	г. Омск, ул. Жукова д. 101	г. Омск, б. Мартынова, д. 4
Передаваемые (оцениваемые) права на объект оценки	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
Площадь общая, м ² .	559,90	349	164	184	500	169	271
Арендная ставка, руб./кв.м./мес.	-	1 000	400	800	550	650	668
Качество отделки внутренних помещений**	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	Подвал	1 этаж	7 этаж	1 этаж	1 этаж
Обеспеченность парковочными местами	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки	Удовлетворительное качество парковки
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
Доступность объекта	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона
Форма продажи	-	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)
Дата оферты	май 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022
Контакты	-	ООО «СК «НОВЫЙ ПИОНЕР», тел.: +7 (983) 562-40-59	Сергей, тел.: +7 (960) 989-24-72	Гриненко Дмитрий, тел.: +7 (960) 982-93-34	АН Новая Локация, тел.: +7 (960) 995-61-56	Ольга, тел.: +7 (903) 925-35-23	Егор Товкач, тел.: +7 988 371-12-85
Источник информации	-	https://omsk.mlsn.ru/arendakommercheskajanedvizhimost/ofisnoepomeshhenie-ulmarshala-zhukova-101-k1-id770826/	https://omsk.mlsn.ru/arendakommercheskajanedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-marshala-zhukova-78-id39361/	https://omsk.mlsn.ru/arendakommercheskajanedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ulmarshala-zhukova-76-id47179/	https://omsk.domclick.ru/card/rent_office_1481685166	https://omsk.domclick.ru/card/rent_free_purpose_1522229280	https://www.kommercheskaya.ru/omsk/3314119

Примечание к таблице 13.6:

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

- Величина арендной ставки объектов-аналогов не включает коммунальные платежи (данные платежи оплачиваются отдельно).

Корректировка объектов аналогов в соответствии с основными ценообразующими факторами.

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

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

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

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

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

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

Корректировка на торг. Для объектов аналогов требуется внесение корректировки, поскольку в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в «Обзор рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 1 квартал 2022 г. – [2.1] величина данной скидки для аренды офисных помещений составляет от 2,2% до 10,2%. Для расчетов принимаем среднеарифметическое значение скидки в размере -6.2%.

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

Таблица 13.7

Элементы сравнения	Объекты сравнения						
	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
Единицы сравнения							
Общая площадь, м ²	559,90	349	164	184	500	169	271
Ставка аренды, руб./м ² /мес.	-	1 000	400	800	550	650	668
поправки 1-й группы элементов сравнения							
Единица сравнения, руб./м ² /мес.	-	1 000	400	800	550	650	668
Уторговывание	цена продажи	комиссионная продажа (цена предложения)					
Корректировка, %	-	-6,20	-6,20	-6,20	-6,20	-6,20	-6,20
Скорректированная величина, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627
Передаваемые имущественные права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627
Условия рынка (дата сделки/предложения)	май 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022	апрель 2022
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, качество отделки, обеспеченность парковочными местами, этаж расположения, расположение относительно красной линии, доступность объекта, площадь объекта недвижимости.

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

Внесение корректировки не требуется, так как месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов аналогичное.

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

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

Величина коэффициента капитализации для офисных помещений, расположенных в Центральном АО г. Омска, рассчитанная на основе средних значений стоимости и арендной ставки составляет 0,10 (см. таблицу 10.26).

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

Уровень качества отделочных работ объекта оценки:

Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое. Расчетные затраты на отделку составляют:
 $6000 * 1 = 6000$ рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объектов аналогов №№ 2,3,4: Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное. Расчетные затраты на отделку составляют:

$6000 * 0,75 = 4500$ рублей за 1 кв.м.

Корректировка на уровень качества отделочных работ составит:

$(6000 - 4500) * 0,10 / 12 = 12,5$ рублей/м²/мес.

Уровень качества отделочных работ объектов аналогов №№ 1,5,6: Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное. Расчетные затраты на отделку составляют:

$8000 * 0,75 = 6000$ рублей за 1 кв.м.

Корректировка на уровень качества отделочных работ составит:

$(6000 - 6000) * 0,10 / 12 = 0,00$ рублей/м²/мес.

Корректировка на «Этаж расположения» учитывает зависимость стоимости от расположения помещения на различных этажах здания. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.32.

Корректировка на «Обеспеченность парковочными местами» учитывает влияние имеющейся автомобильной парковки в районе расположения торгово-офисных помещений на их стоимость. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.34.

Корректировка на «Расположение относительно красной линии» учитывает различие в стоимости объектов, расположенных на «Красной линии», т.е. имеющие выход на дорогу с интенсивным транспортным потоком и в стороне от «Красной линии», т.е. внутри квартала. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.35.

Корректировка на доступность для офисных помещений учитывает влияние расположения объектов на территории промышленной зоны. Внесение корректировки не требуется, так как доступность объектов оценки и объектов аналогов аналогичная.

Корректировка на «Площадь» учитывает отличие по площади объекта оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблицы 10.38.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.8.

Таблица 13.8

Элементы сравнения	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5	аналог 6
Скорректированная величина, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627
Местоположение	г. Омск, ул. Масленникова, д. 58	г. Омск, ул. Маршала Жукова, 101 к1	г. Омск, ул. Жукова д. 78	г. Омск, ул. Жукова д. 76	г. Омск, ул. Жукова д. 74 к.1	г. Омск, ул. Жукова д. 101	г. Омск, б. Мартынова, д. 4
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес.	-	938	375	750	516	610	627
Качество внутренней отделки	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние новое	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Простая отделка (средний ценовой сегмент), состояние удовлетворительное	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное	Улучшенная отделка (с элементами дизайна), состояние удовлетворительное
Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м ²	6 000,00	6 000,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00	6 000,00	6 000,00
Корректировка, руб./м ² /мес.	-	0,00	12,50	12,50	12,50	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес.	-	938	388	763	529	610	627
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	Подвал	1 этаж	7 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент корректировки относительно 1 этажа	0,88	1,00	0,73	1,00	0,78	1,00	1,00
Коэффициент корректировки	-	0,8800	1,2055	0,8800	1,1282	0,8800	0,8800
Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес.	-	825	468	671	597	537	552
Обеспеченность парковочными местами	Удовлетворительно е качество парковки	Удовлетворительно е качество парковки	Удовлетворительно е качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Удовлетворительно е качество парковки	Удовлетворительно е качество парковки
Корректировка, %	-	0,00	0,00	8,05	8,05	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, руб./м ² /мес.	-	825	468	725	645	537	552
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Внутри квартала
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15
Скорректированная величина, руб.	-	825	468	725	645	537	635
Доступность объекта	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона	Общественно-деловая зона
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб.	-	825	468	725	645	537	635
Площадь м ²	559,90	349,00	164,00	184,00	500,00	169,00	271,00
Корректировка, %	-	-7,94	-11,89	-11,89	-7,94	-11,89	-7,94
Скорректированная ставка	-	759	412	639	594	473	585

<i>аренды, руб./м²/мес.</i>							
<i>Абсолютная валовая корректировка, %</i>	-	24,10%	43,50%	36,88%	38,91%	27,23%	37,28%
<i>весовой коэффициент</i>	-	0,229	0,127	0,150	0,142	0,203	0,148
<i>Рыночная ставка аренды, руб./м²/мес.</i>	589						

Для повышения надежности полученных в таблице 13.8. значений проверим гипотезу о нормальности распределения [1.9].

Подставив значения выборки (аналоги №1-6) в формулу $v = \frac{S_n}{\bar{x}}$ получим:

$$v = \frac{123}{577} \times 100\% = 21,32\%$$

Выборка (аналоги № 1-6) однородна. Гипотеза о нормальности распределения по коэффициенту вариации подтверждается.

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

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

где d_i – весовой коэффициент i -го аналога;

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Коэффициент капитализации был определен в соответствии с данными сборника «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области – НП «Омская коллегия оценщиков» 1 квартал 2022 года. При этом использовались данные о величине коэффициента капитализации для офисных помещений, расположенных в Центральном АО города Омска, рассчитанного на основе средних значений стоимости и арендной ставки. Коэффициент капитализации составляет 0,10 (таблица 10.26). Соответственно, ставка капитализации составляет 10%.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

$$PV = I / R,$$

где: **PV** – текущая стоимость недвижимости, руб.

I – годовой доход от эксплуатации объекта оценки, руб.

R – общая ставка капитализации.

Таблица 13.9

Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Величина арендной ставки, руб./м ² /мес.	Кол-во месяцев в году	Годовой доход от эксплуатации объекта оценки, руб.	Общая ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.
Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089	559,9	589	12	3 957 373	10	39 573 732

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 14.1

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Затратный подход, руб.</i>	<i>Сравнительный подход, руб.</i>	<i>Доходный подход, руб.</i>
Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089	не применялся	40 012 694	39 573 732

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

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

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

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

где: *PC* — рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

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

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

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

Не применялся.

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

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

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

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

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

Учен рыночный аспект, т.е. величина арендной ставки отражает реальный уровень цен, сложившийся при взаимодействии спроса и предложения на рынке аналогичных объектов.

Проанализировав все преимущества и недостатки, присущие каждому из применявшихся подходов, а так же учитывая цели оценки, Исполнитель пришел к выводу о возможности применения равных весовых коэффициентов сравнительному и доходному подходам.

Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весового коэффициента и заключение о рыночной стоимости приведены в таблице 14.2.

Таблица 14.2

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Сравнительный подход, руб.</i>	<i>Доходный подход, руб.</i>	<i>Согласованное значение величины рыночной стоимости, руб.</i>
Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089	40 012 694	39 573 732	39 793 213
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>0,5</i>	<i>0,5</i>	

Округленно принимаем рыночную стоимость равной (округленно):

Таблица 14.3

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Нежилое помещение. Площадь: общая – 559,9 м ² . Этаж: №1, №2. Адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, ул. Масленникова, д. 58, пом. 26П. Кадастровый номер: 55:36:090203:8089	39 793 000

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Воловик Д.П.

Оценщик

Воловик Д.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта оценки

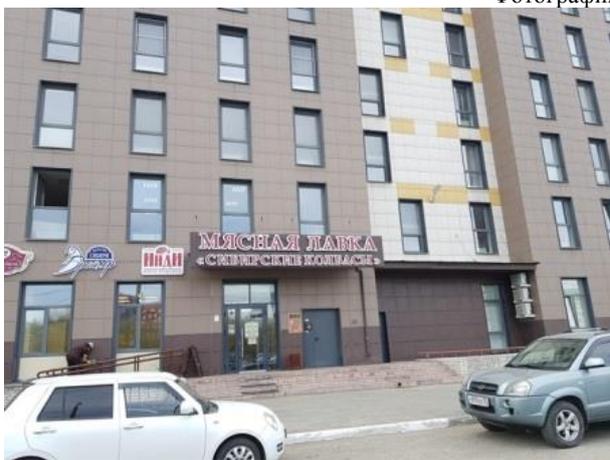


Фото 1



Фото 2



Фото 3

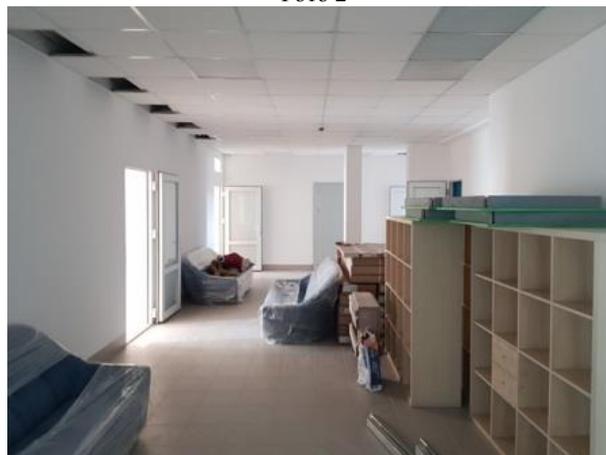


Фото 4



Фото 5



Фото 6

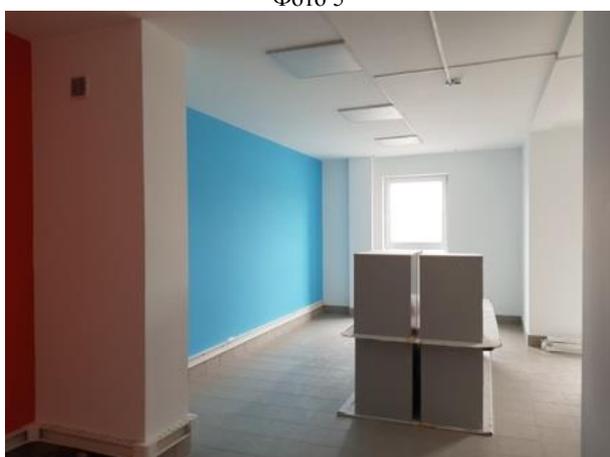


Фото 7



Фото 8



Φοτο 9



Φοτο 10



Φοτο 11



Φοτο 12



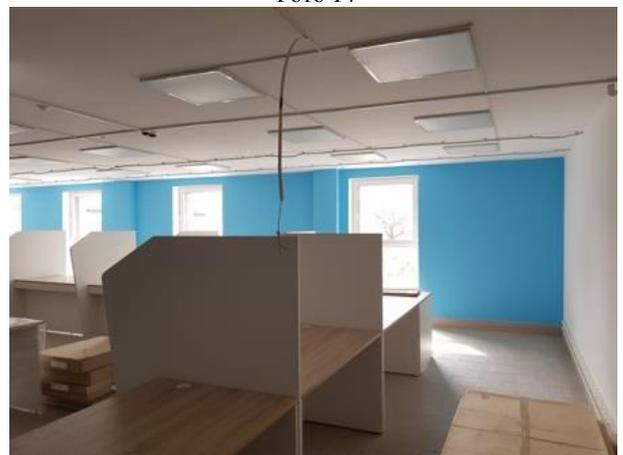
Φοτο 13



Φοτο 14



Φοτο 15



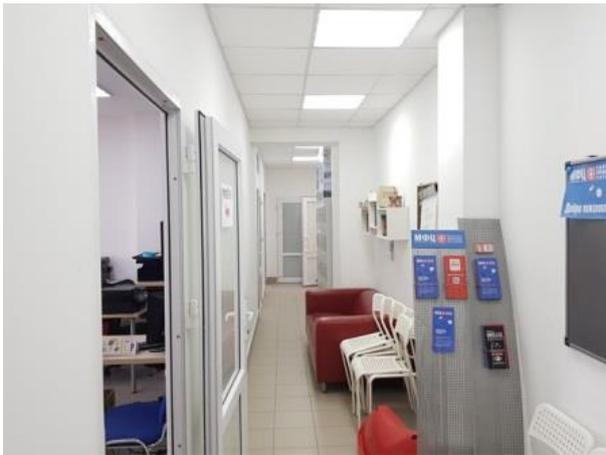
Φοτο 16



Φοτο 17



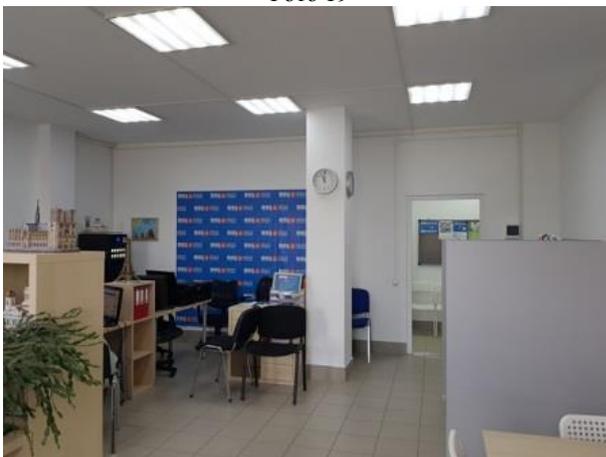
Φοτο 18



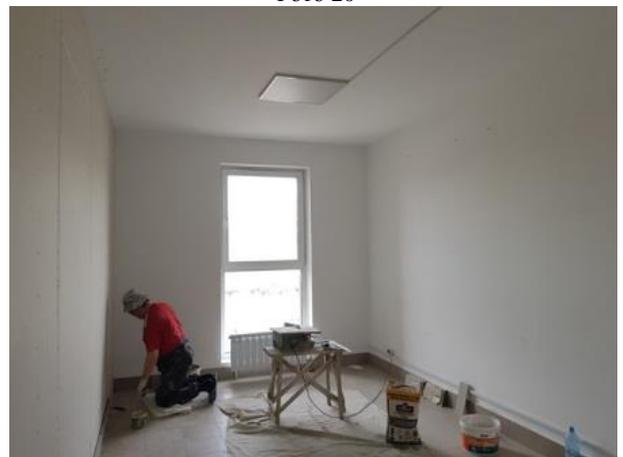
Φοτο 19



Φοτο 20



Φοτο 21



Φοτο 22



Φοτο 23



Φοτο 24

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:	55:36:090203:8089		
Номер кадастрового квартала:	55:36:090203		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 55-55/001-000000004746868-000		
Местоположение:	Омская область, г Омск, ул Масленникова, д 58, пом 26П		
Площадь, м2:	559,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	4378956,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	55:36:090203:7892		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
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		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Костякова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "ДСК-7", 5506049850		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
13.04.2022г.			
Кадастровый номер:	55:36:090203:8089		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "ДСК-7", ИНН: 5506049850, ОГРН: 1025501262676
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:36:090203:8089-55/092/2022-11 13.04.2022 07:03:52
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Омска, № А46-24785/2019, выдан 08.11.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Акт приема – передачи нежилого помещения

г. Омск

« 24 » февраля 2022г

Макаров Александр Петрович, 27.06.1956г.р., паспорт 52 11 № 555832 выдан 01.09.2001г. УВД Кировского АО г. Омска, адрес: 644015, г. Омск, ул. Суворова, д. 88, кв. 6, с одной стороны и ООО «Домостроительная компания - 7» в лице конкурсного управляющего Костяковой Натальи Владимировны, действующей на основании решения Арбитражного суда Омской области от 01.08.2020г. по делу № А46-24785/2019, с другой стороны, на основании Определения Арбитражного суда Омской области от 08.11.2021г. по делу № А46-24785/2019, Постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2022г. по этому же делу, составили настоящий акт о нижеследующем:

1). Макаров Александр Петрович передал, а ООО «Домостроительная компания - 7» приняло нежилое помещение 26П, кадастровый номер помещения 55:36:090203:8089, площадь помещения 559,9 кв.м., расположенное на втором этаже жилого дома по адресу: Омская область, г. Омск., улица Масленникова, д. 58.

2). Помещение передается с частично проведенным ремонтом.

3). На момент подписания настоящего акта сторонами зафиксированы следующие показания счетчиков:

- Холодного водоснабжения сл. 204191613 - пок. 00044,91; сл. 204191610 - пок. 00025,2
- Горячего водоснабжения нет
- Электроэнергии сл. 008842148573629 - пок. 06217,14
- Тепла сл. 170008731 - пок. 045,4; сл. 170008283 - пок. 018,6; сл. 170008299 - пок. 035,0

4). Макаров А.П. подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего соглашения отсутствует задолженность за содержание указанного помещения перед управляющей организацией и отсутствует задолженность по оплате коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями.

5). Макаров А.П. подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего акта отсутствуют какие-либо права и обременения третьих лиц на передаваемое помещение.

6). Ключи от указанного помещения передаются Макаровым А.П. конкурсному управляющему ООО «ДСК-7» Костяковой Н.В. в момент подписания настоящего акта приема-передачи.

7). Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Помещение передал:

Макаров А.П.

Макаров А.П.

Помещение принял:

ООО «ДСК-7»
ОГРН 1025501262676, ИНН 5506049850
Адрес для направления корреспонденции
644070, г. Омск, а/я 8593

Конкурсный управляющий
Костякова Н.В.



omskcian.ru/sale/commercial/264309667/

сегодня, 06:31 477 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 179 м²

Омская область, Омск, Центральный, ул. Маршала Жукова, 65 [На карте](#)

В избранное



37 фото

179 м² Свободно
Площадь Помещение

Уважаемые покупатели!
Продается коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 179 кв.м. Помещение расположено в 10 этажном кирпичном доме. Отдельный вход с улицы. Первая линия. Центр города, с удобной транспортной развязкой. Ремонт дизайнерский. Имеется автомобильная парковка. Есть возможность приобрести помещение с арендатором, готовым остаться на долгосрочную аренду, оплата сразу. Мы открыты к диалогу, готовы рассмотреть Ваши предложения! Показ по предварительной договоренности! Звоните!

15 000 000 ₺
83 799 ₺ за м²

+7 913 961-48-24

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 сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Центр недвижимости и ипотеки
ТЕНГРИ

Реклама
Сет Топчик из 3 пицц: Деревенская, Русская, Княжеская
1 200 ₺ -37% 1.999 ₺
gr55.ru
Купить

Реклама
Франшиза мини-домиков в аренду
frtvoi-pobeg.ru
Узнать больше

Реклама
Филе куриное ОМСК
Куриное филе
28 апреля 2022 г. четверг

<https://omskcian.ru/sale/commercial/264309667/>

pravdom.ru/dom.php?hm=marshala%20zhukova3_65

Паспорт дома - ул. Маршала Жукова, 65

Почтовый индекс - 644024
Тип здания - многоквартирный жилой дом.
Этажность - 9
Материал несущих стен - кирпично-каркасный
Материал межэтажных перекрытий - ж/бетон
Количество подъездов - 4
Квартир - 107
Комфорт - Не выбран
Тип застройки (арх. стиль) - типовой застройки
Высота потолка -
Дата (год) постройки -
Состояние - в эксплуатации
Площадь здания -
Дом негазифицирован.

Серия (типовой проект) здания - не определена

Дополнительные сведения: Проект - Монолитно-Кирпичные жилые дома.
Редактировать

Профессиональная

ТЕХПОДДЕРЖКА

Контур

	Всего	Средн. рейтинг	Общий рейтинг
ТСЖ(УК)	0	0	
Инфраструктура	0		
Дом (комфорт)	0	0	0
ЖК	0	0	
Застройщик	0	0	

Оцените и Вы этот дом

Работа ТСЖ / УК
Инфраструктура
Комфортность
ЖК
Застройщик

Оценить

Сведения о доме / Капитальный ремонт
Год ввода в эксплуатацию 2009
Детская площадка Есть
Дом исправный, в эксплуатации

Количество жилых помещений 107
Класс энергетической эффективности: Не присвоен
Количество лифтов 4
Количество подъездов: 4 Лифты пассажирские - 4

Соседние дома : ул. Маршала Жукова 67, ул. Почтовая 37, ул. Почтовая 34, ул. Почтовая 27, ул. Лермонтова 34/6 к. 1, ул. Лермонтова 46, ул. Лермонтова 39, ул. Слободская 59, ул. Учебная 48, ул. Маршала Жукова 51/1.

Отзывы и комментарии к дому по адресу: Омск, ул. Маршала Жукова, 65

Добавить комментарий (персональные данные удаляются!)

Представьте, если хотите -

Ведите код с картинки OKI

Популярное на сайте Правдом...

Читайте также

Маршала Жукова 3 Екатеринбург...

20 лет РККА 210 Омск Паспорт...

Найдите арендаторов... РЕКЛАМА

avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_545.7_m_2064510341

Офис, 545.7 м²

11 000 000 ₽

20 158 ₽ за м²

8 962 049-54-70

Написать сообщение

Елена
Компания
На Авито с февраля 2012

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2064510341, 1233




О помещении
Общая площадь: 545.7 м²
Этаж: цокольный
Тип сделки: продажа

Расположение
Омская область, Омск, ул. Пушкина, 67к1
р-н Центральный

Описание
Продаются офисные помещения в цоколе Административного шестизэтажного центра, помещения используются под аренду офисов, складов, и спортивного зала. Практически все кабинеты заняты арендаторами. Имеет два отдельных входа. Помещения теплые, сухие.

28 апреля 2022 г., четверг 12:50

https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_545.7_m_2064510341

omsk.cian.ru/administrativnoe-zdanie-na-ulpushkina67k2-omsk-201629/

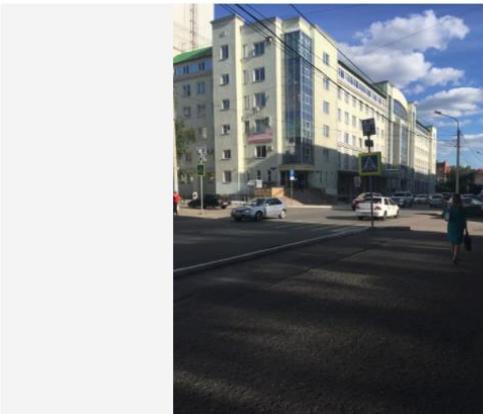
любую недвижимость

Оставить заявку риелтору

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Аренда помещений в бизнес-центре в Омске > Центральный > улица Пушкина

Административное здание на ул. Пушкина, 67к2

Омская область, Омск, ул. Пушкина, 67к2




Общая площадь	5 226,6 м²
Год постройки	2009
Этажность	6 этажей
Парковка	

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

Вход
Общий с улицы

Парковка
Наземная

Инфраструктура
ателье одежды медицинский центр салон красоты

Про административное здание
Бизнес Центр на ул. Пушкина, 67к2 находится по адресу Омская область, Омск, улица Пушкина, 67к2. Здание площадью 5 227 м², 2009 года постройки, имеет 6 этажей. На территории есть парковка - наземная, в здании есть ателье одежды, медицинский центр, салон красоты.

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ

Отзыв о сайте



Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н ул. Жукова - Степная / Торговые площади/магазины / Объявление № 240332

Торговая площадь/Магазин, 183.5 м²
ул. Маршала Жукова, 101

27 000 000 Р

147 139 Р за м²

[✉ Следить за ценой](#)



Евгения Парфенова
[Агентство недвижимости ЛЕДОН](#)

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (906) 993-68-22



Параметры

Этаж	1/7	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Описание

Агентство недвижимости "Ледон" предлагает приобрести торговое помещение, расположенное на оживлённой городской магистрали - ул. Маршала Жукова, ул. Масленикова. Первый этаж. Отдельный вход, первая линия. Возможность использования под банк, магазин, салон, клинику, офисные помещения и другие виды деятельности. Интернет, телефон. Парковка с заездом с улицы Маршала Жукова.

Объявление №240332

Просмотров 442, за сегодня 1
Добавлено в избранное 2
Добавлено 10.09.2021
Обновлено 26.04.2022

Жилые комплексы

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/torgovaya-ploshhadmagazin-ul-marshala-zhukova-101-id240332/>

Почтовые индексы / Омская обл. / г. Омск / ул. Маршала Жукова / дом 101

Дом по адресу Омская обл., г. Омск, ул. Маршала Жукова, 101

Технологии Ремонта Реклама · Я Бизнес

Строительная компания «Технологии Ремонта» в Омске

«Технологии Ремонта» – время работы, отзывы, фото и панорама

Оценка качества дома	
2004 год	9 этажей
56 квартир	
позитивных 6 нейтральных 2 негативных 1	
возраст	средний
состояние дома	исправный
средняя площадь квартиры	138 м ²
этажность домов вокруг	≈7
гипермаркеты рядом	0
детские сады рядом	> 5
супермаркеты рядом	> 5
школы рядом	3
мфц «мои документы» рядом	3

[СКАЧАТЬ ОТЧЕТ](#)

Почтовый индекс	300021
Год постройки	2004
Возраст дома	17 лет
Этажность	9
Количество подъездов	4
Количество лифтов	4
Материал стен	Стены кирпичные
Количество квартир	56 (нежилых помещений — 4)
Состояние дома	Исправный
Общая площадь	13171.1 м ²
Жилая площадь	7683.6 м ²
Управляющая компания	ТСЖ «Светлана-2004» посмотреть сведения
Инфраструктура	гипермаркеты детские сады многофункциональные центры супермаркеты школы
Все дома на	ул. Маршала Жукова Омск

Год постройки — 2004, количество этажей — 9, номера квартир — 1-56, подъездов — 4, лифтов — 4. Управляющая компания — ТСЖ «Светлана-2004» с 22.10.2004. Ближайшие к дому объекты инфраструктуры — гипермаркеты, детские сады, многофункциональные центры, супермаркеты, школы, с адресами. Онлайн оценка качества дома и района по 9 факторам и показателям.

omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-marshala-zhukova-78-id230325/

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н ул. Жукова - Теплая / Площади свободного назначения / Объявление № 230325

Площадь свободного назначения, 163.7 м² 12 200 000 Р

ул. Маршала Жукова, 78

74 527 Р за м²

[Следить за ценой](#)

Ульман Вера Андреевна
Агентство недвижимости
[ЖИЗНЬ ГОРОДА](#)

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

+7 (960) 986-08-92
+7 (913) 602-78-32

Объявление №230325

Просмотров 334, за сегодня 1
Добавлено в избранное 5
Добавлено 10.06.2021
Обновлено 28.04.2022

Жилые комплексы

Параметры

Этаж	цоколь/12	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	да	Отдельный вход	да

Описание

Предлагается к продаже помещение свободного назначения в центре города. Очень удачное расположение (высокий трафик) Два входа. Документы готовы.

Звоните. Возможно приобрести с использованием кредитных средств. Просмотр в удобное для вас время.

2ГИС [ЯНДЕКС](#) [ПАНОРАМА 360](#) Инфраструктура

2022-02-10 21:41...JPG [Показать все](#)

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-marshala-zhukova-78-id230325/>

prawdom.ru/dom.php?hm=marshala%20zhukova3_78

город Омск, улица Маршала Жукова, д.78

- это многоквартирный жилой дом, здание построено в стиле - типовой застройки в 2010 году. Дом - двенадцатизэтажный кирпичный , используется как многоквартирный жилой дом .

Список зданий по ул. **Маршала Жукова** : 101, 101 к. 1, 105, 107, 146 А, 148 А, 148 Б, 150, 152, 152 А, 25, 4/1, 5/1/1, 6, 65, 67, 70а к. 4, 70а/1, 70а/8, 72 к. 1, 72/1, 74 к. 1, 74 к. 2, 75, 76, 77, 77 к. 1, 78, 89, 91, 95, 95/1, 97.

[Добавить](#)

Паспорт дома - ул. Маршала Жукова, 78

Почтовый индекс - 644010 .
 Тип здания - многоквартирный жилой дом,
 Этажность - 12 ,
 Материал несущих стен - кирпичный ,
 Материал межэтажных перекрытий- ж/бетон ,
 Количество подъездов - 0 ,
 Квартир - н/д ,
 Комфорт - Не выбран ,
 Тип застройки (арх.стиль) - типовой застройки ,
 Высота потолка - ,
 Дата (год) постройки - 2010 ,
 Состояние - в эксплуатации,
 Площадь здания - ,

Серия (типовой проект) здания - [не определена](#)

Ваши товары в корзине вас заждались!

[Перейти на сайт](#)

Оценки дому от жильцов		
	Всего	Средн. Общий рейтинг
ТСЖ(УК)	0	0
Инфраструктура	0	0
Дом (комфорт)	0	0
ЖК	0	0
Застройщик	0	0

Соседние дома : ул. Училищная 2, ул. Училищная 4, ул. Пушкина 105, ул. Пушкина 122, ул. Училищная 6, ул. Пушкина 120, ул. Пушкина 107, ул. Маяковского 21, ул. Маршала Жукова 101, ул. Маяковского 14,

Отзывы и комментарии к дому по адресу: Омск, ул. Маршала Жукова, 78

[Добавить комментарий](#)
(персональные данные удаляются!)

Представьтесь, если хотите -

omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-mayakovskogo-20-id251003/






Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н. Жукова - Степная / Площади свободного назначения / Объявление № 251003

Площадь свободного назначения, 235 м² **16 500 000 Р**
ул. Маяковского, 20 70 213 Р за м²


Дмитрий
Агентство недвижимости ЭРА-РИЭЛТ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
[+7 \(983\) 562-44-72](tel:+79835624472)
[+7 \(381\) 251-92-09](tel:+73812519209)

Параметры

Этаж	1/9	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	да

Описание

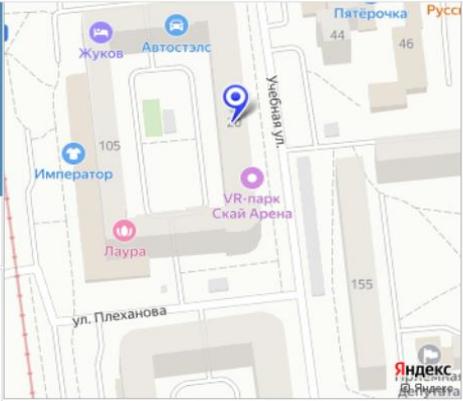
Агентство недвижимости "Эра-Риэлт" предлагает к продаже помещение свободного назначения (бывшего детского сада "Непоседы"), расположенное на первом этаже, 9-ти этажного кирпичного, жилого дома. Общая площадь 234 кв.м. Помещение с ремонтом, сигнализацией, двумя отдельными входными группами, центральными коммуникациями, зоной парковки! Рядом остановки общественного транспорта! Возможное использование: алко-маркет, офис, ломбард, аптека, торговая площадь,

Объявление №251003
Просмотров 53, за сегодня 1
Добавлено в избранное 1
Добавлено 04.04.2022
Обновлено 28.04.2022

Жилые комплексы

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-mayakovskogo-20-id251003/>

pravdom.ru/dom.php?hm=mayakovsky17_20



Список зданий по ул. Маяковского: [11](#), [13](#), [14](#), [15](#), [16](#), [17](#), [19](#), [20](#), [21](#), [23](#), [44](#), [46](#), [46 к 1](#), [48](#), [48/1](#), [49](#), [50](#), [52](#), [64](#), [65](#), [67](#), [71](#), [72](#), [73](#), [74](#), [74А](#), [81](#), [81/2](#), [83](#), [84](#), [85](#), [87А](#), [89](#), [91](#), [95](#), [96](#), [97](#), [Добавить](#)

Паспорт дома - ул. Маяковского, 20

Почтовый индекс - 644046 .
Тип здания - многоквартирный жилой дом,
Этажность - 9 ,
Материал несущих стен - кирпичный ,
Материал межэтажных перекрытий- ж/бетон ,
Количество подъездов - 0 ,
Квартир - н/д ,
Комфорт - Не выбран ,
Тип застройки (арх.стиль) - типовой застройки ,
Высота потолка - ,
Дата (год) постройки - 2005 ,
Состояние - в эксплуатации,
Площадь здания - ,
Серия (типовой проект) здания - [не определена](#).

Дополнительные сведения: Проект - Кирпичные жилые дома.

[Редактировать](#)

Ваши товары в корзине вас ждут!
[Перейти на сайт](#)

Оценки дому от жильцов

	Всего	Средн.	Общий
	оценок	балл	рейтинг
ТСЖ(УК)	0	0	
Инфраструктура	0	0	
Дом (комфорт)	0	0	0
ЖК	0	0	
Застройщик	0	0	

Оцените и Вы этот дом

-3...-2...-1...+1...+2...+3

Работа ТСЖ / УК
 Инфраструктура
 Комфортность
 ЖК

Соседние дома : ул. Декабристов 104, ул. Учебная 125А, ул. Учебная 140, ул. Маршала Жукова 101, ул. Маяковского 49, ул. Маршала Жукова 101 к 1, ул. Маршала Жукова 105, ул. Маршала Жукова 107, ул. Маяковского 44, ул. Учебная 157.

Отзывы и комментарии к дому по адресу: Омск, ул. Маяковского, 20

Добавить комментарий
(персональные данные удаляются!)

Представьтесь, если хотите -

eadfc Ведите код с картинки

Популярное на сайте Правдом...

Читайте также

omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/torgovuyu-ploshhad-magazin-ul-dekabristov-98-id208927/



Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н СКК Блинова / Торговые площади/магазины / Объявление № 208927

Торговая площадь/Магазин, 1974 м² **94 054 000 Р**
ул. Декабристов, 98 47 646 Р за м²
[Следить за ценой](#)

Объявление находится в архиве.
Контакты продавца скрыты

Параметры			
Этаж	цоколь/0	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Объявление №208927
Просмотров 1031, за сегодня 0
Добавлено в избранное 7
Добавлено 10.08.2020
Обновлено 11.05.2022

Жилые комплексы



Жилой комплекс «Амурский-2»
Частично сдан
ул. 21- Амурская / ул. Завертеева
от 2 900 000 Р



Жилой комплекс «Уютный дворик»
Сдан
ул. Завалова, 127

Описание
Здание магазина, административные помещения. Расположен в центральной части г. Омска, площадь помещения 1974 кв.м., удобный подъездный путь, имеются парковочные места, места для разгрузки.
Назначение нежилое помещение торговая площадь, площадью 1974 кв.м.
Этаж: подвал,1,2. Кадастровый номер 55:36:090108:4256
Земельный участок (общая долевая стоимость, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения) Кадастровый номер 55:36:090108:5962.
Дополнительные характеристики:
- Имеются все необходимые коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация.
- Материал стен зданий: кирпич.
- Удобные подъездные пути.
- в настоящее время не функционирует
- Возможно рассмотреть вопрос о передаче в аренду.
Назначение: торговая площадь, площадью 1974 кв.м. Этаж: подвал,1,2.
Местоположение: г. Омск, ул. Декабристов, д. 98.
Начальная цена продажи 94 054 348,80 рублей.
За дополнительной информацией можно обращаться по телефону 8 951-408-22-27, Красильникова Марина.

<https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/torgovuyu-ploshhad-magazin-ul-dekabristov-98-id208927/>

omsk.domclick.ru/building/centralnyj-okrug--ulica-dekabristov--98?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F

Дом по адресу улица Декабристов, 98 Наверх ^

Характеристики дома

Год постройки	1996
Материал стен	Кирпичный
Серия дома	
Количество этажей	13
Квартир	70
Год ввода в эксплуатацию	1996
Горячее водоснабжение	Центральное
Тип перекрытий	Железобетонный

Управляющая организация

ЖСК "ОКтябрьский-23" ★ 3.3

Телефон +7 381 253 05 17
Адрес Омская обл, г. Омск, ул. Декабристов, д. 98
E-mail sedletzkaya_59@mail.ru

Оплачивайте коммунальные услуги онлайн

[Оплатить ЖКУ](#)

Обменяйте свою квартиру на новую в Москве или Санкт-Петербурге Условия



самолет

omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ofisnoe-pomeshhenie-ul-marshala-zhukova-101-k1-id770826/

Недвижимость в Омске / Аренда коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н ул. Жукова - Степная / Офисные помещения / Объявление № 770826

Офисное помещение, 349 м² **349 000 Р/мес.**
ул. Маршала Жукова, 101 к1 1 000 Р за м²

Параметры

Этаж	1/11	Отдельстоящее здание	не указано
Первая линия	да	Отдельный вход	да

Описание

Предлагаем в аренду офисное помещение, площадью 349 кв.м., расположенное по адресу: ул. Маршала Жукова, д 101 корп 1

В помещениях сделан ремонт, установлено современное инженерное оборудование, система кондиционирования, рабочие места укомплектованы мебелью.

Елена
Застройщик ООО «СК «НОВЫЙ ПИОНЕР»

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
[+7 \(983\) 562-40-59](tel:+79835624059)

Объявление №770826
Просмотров 20, за сегодня 0
Добавлено в избранное 0
Добавлено 22.04.2022
Обновлено 29.04.2022

Жилые комплексы

<https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ofisnoe-pomeshhenie-ul-marshala-zhukova-101-k1-id770826/>

omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-marshala-zhukova-78-id39361/

Недвижимость в Омске / Аренда коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н ул. Жукова - Степная / Площади свободного назначения / Объявление № 39361

Площадь свободного назначения, 164 м² **65 600 Р/мес.**
ул. Маршала Жукова, 78 400 Р за м²

Параметры

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

Описание

Сдам в аренду цокольное помещение с отличным ремонтом. 2 отд. Входа, 2 с/у, телефон, интернет, пожарная сигнал., охранная сигнал. Оживленная магистраль, рядом остановка общ. Транспорта, высокий пешеходный трафик, пересечение улиц М. Жукова и Маяковского. Окна выходят на обе улицы. Высокие потолки. Парковка. Заполненный торг. Ряд. Возможна сдача по частям 100 и 64 кв.м.

Сергей

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
[+7 \(960\) 989-24-72](tel:+79609892472)

Объявление №39361
Просмотров 704, за сегодня 0
Добавлено в избранное 2
Добавлено 25.03.2015
Обновлено 25.04.2022

Жилые комплексы

<https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-marshala-zhukova-78-id39361/>



Недвижимость в Омске / Аренда коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н ул. Жукова - Степная / Площади свободного назначения / Объявление № 47179

Площадь свободного назначения, 184 м² 147 200 Р/мес.
ул. Маршала Жукова, 76 800 Р за м²

Параметры

Этаж	1/9	Отдельстоящее здание	не указано
Первая линия	да	Отдельный вход	да

Описание

Помещение свободного назначения, оборудовано кондиционерами, возможно использование под офис, магазин. Два входа: центральный с ул. Масленникова, и запасной со двора.

Гриненко Дмитрий
Агентство недвижимости
СПЕЦИАЛИСТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
+7 (960) 982-93-34

♡ ⚠️ 📧 🖨️

Объявление №47179

Просмотров 2101, за сегодня 0
Добавлено в избранное 6
Добавлено 22.10.2015
Обновлено 24.04.2022

Жилые комплексы

<https://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-marshala-zhukova-76-id47179/>

Сдаётся офис, 500 м²

23 мар. 2022 31

275 000 Р/мес.

Без комиссии

Омск, улица Маршала Жукова, 74к1 [На карте](#)



500 м²

Площадь

7

Этаж

Описание

Компания Новая Локация предлагает в аренду без комиссии офисное помещение 500 кв.м., расположенное по адресу: Маршала Жукова 74к1 Отличная транспортная и пешеходная доступность. - 7 этаж - Мебель - Кондиционер в каждом кабинете - Серверная - Пожарная сигнализация- Все коммуникации внутри помещения- Два Сан.узлаАрендная плата составляет - 550р за кв.м./275 000р Без комиссии! Показ в удобное для Вас время!

🔴 Пожаловаться

Новая Локация

AK Артемий Квасов ✓
5 объявлений
На Домклик 3 мес.

📞 Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (960) 995-61-56

СБЕР Бизнес

Кредит для бизнеса

На покупку коммерческой недвижимости

Оформить



https://omsk.domclick.ru/card/rent_office_1481685166

← → ↻ omsk.domclick.ru/card/rent_free_purpose_152229280 📄 📌 ☆ 🏠 ⋮

[В поиск](#)
[Сохранить](#)
[Поделиться](#)

Сдаётся помещение своб. назначения, 170 м² 110 000 ₽/мес.

21 февр. 2022 📍 35 Возможна комиссия

Омск, улица Маяковского, 37/101к1 [На карте](#)



2/13








170 м²
Площадь

1 из 9
Этаж

2008
Год постройки

Описание

Сдаём в аренду помещение свободного назначения 170 кв.м. Первая линия, центр города, рядом банк, есть парковка. У помещения имеется два отдельных входа: со стороны улицы Маяковского и с внутренней стороны двора. Выполнен качественный ремонт по дизайн-проекту. Есть несколько подсобных помещений разной площади, небольшой кабинет, оборудована отдельная кухонно-обеденная зона, с/у. Встроенные шкафы-купе. Помещение под круглосуточной охраной. Цена аренды 650 р. за 1 м.кв.

О Ольга ✓

- ⚠ Не переводите предоплату продавцу до просмотра
- 📞 Звоните продавцу.
Номер защищён от СМС

+7 (903) 925-35-23

Реклама

СБЕР Бизнес

Кредит для бизнеса

На покупку коммерческой недвижимости

Оформить



https://omsk.domclick.ru/card/rent_free_purpose_152229280

Поиск

- Коммерческая недвижимость
- Заявки на покупку
- Сообщество
- Бизнес-журнал
- Мероприятия



Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!
ВНИМАНИЕ! Готовый к заводу комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.



Складской комплекс 2200 м²
 Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности, 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.
[Реклама здесь](#)

АРЕНДА Обновлено 29.04.2022, 1:13, ID: 3314119

Аренда офиса, 271 м², бульвар Мартынова 4

Площадь: 271 м²
 Цена аренды: 181 000 руб./мес
 Цена: 668 руб./м²/мес

бульвар Мартынова, 4, Омск, Россия



Об объекте

Район: Центральный

Описание объекта

Компания "Новая Локация" предлагает в аренду без комиссии офисное помещение 271,3 кв.м, расположенное по адресу: б-р Мартынова 4.

Прекрасное местоположение, высокий трафик. Рядом располагается банк.

Сдаётся с мебелью. Включена в стоимость арендной платы.

- 1 этаж
- Главный вход, служебный, 2 запасных.
- Доступ круглосуточный
- Пожарная сигнализация
- Круглосуточная охрана
- Рядом жилой массив
- Все коммуникации внутри помещения
- Высота потолка - 3.20 м.
- Сан. узел на каждом этаже.
- Возможность размещения своей вывески

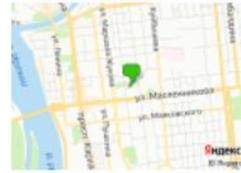
Возможно обсуждение цены и индивидуальные условия под арендатора.

Дополнительно оплачивается коммунальные платежи.

Без комиссии! Показ в удобное для Вас время!

Egor Tovkach
контактное лицо

Написать сообщение



Контактные данные

+7 988 371-12-85

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

Компания

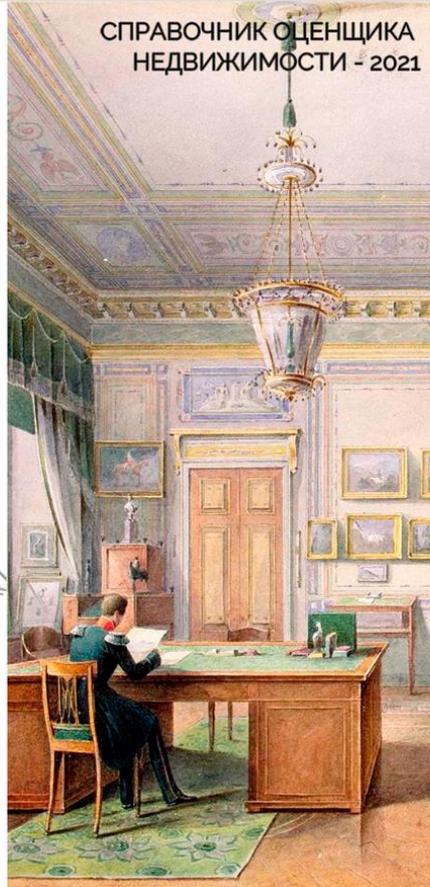
Новая Локация



под ред. Л.А. Деифера,
для городов миллионников

Офисно-торговая недвижимость
и сходные типы объектов

Сравнительный
подход



10.2.1. Объекты офисной недвижимости

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 70. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.88	0.93

Таблица 71. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.87	0.81	0.93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0.90	0.86	0.95



Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска за 1 квартал 2022 г.



1

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (OFFICES)

1.1

Сектор продаж (Sector of sales)

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в 1 квартале 2022 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 12 069–169 973 руб. за 1 кв. м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв. м являлось помещение коридорного типа площадью 174 кв. м, расположенное по адресу: ул. 2-я Солнечная, д. 28/2, предлагаемое к продаже по цене 2 100 000 руб. Самое дорогое помещение — эксклюзивный объект площадью 187 кв. м, расположенный на Ленинградской площади, д. 1, предлагаемое к продаже по цене 31 700 000 руб. По итогам 1 квартала 2022 года нижняя граница цен заметно увеличилась (+34,2 %). Верхняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период также продемонстрировала рост 6,2 % до номинального значения 169 973 руб./кв. м. Таким образом, по итогам 1 квартала 2022 года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости сократился с 18-ти кратной разницы до уровня 14-ти кратной за счет заметного увеличения минимальной границы.

В 1 квартале 2022 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 56 946 руб., а средневзвешенная 41 698 руб. за 1 кв. м. Необходимо отметить, что показатели, как средней цены, так и средневзвешенной цены в противовес динамике предыдущего квартала, достигла рекордно высоких за весь период мониторинга значений. Конкретно по итогам 1-го квартала 2022 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 12,7 %, а средневзвешенная на 17,8 %.

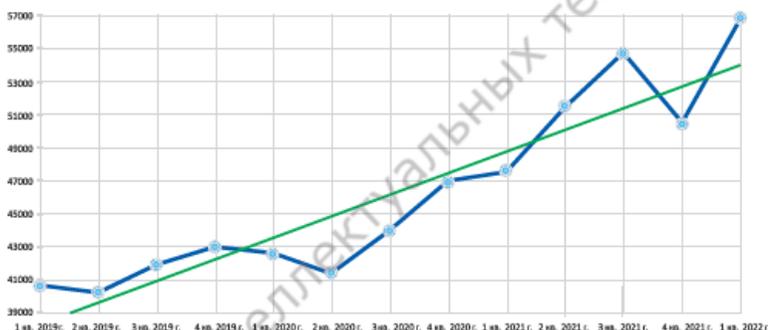
При использовании материалов настоящего Сборника достоверность информации должна быть подтверждена номерным сертификатом



17

	Минимальная цена предложения, min price (руб./кв. м)	Максимальная цена предложения, max price (руб./кв. м)	Средняя цена предложения, Average price (руб./кв. м)	Средневзвешенная цена предложения (руб./кв. м)
Q1/21	10 714 (+28,57 %)	148 058 (-1,61 %)	47 443 (+0,89 %)	36 446 (+1,59 %)
Q2/21	10 000 (-6,67 %)	146 667 (-0,94 %)	51 809 (+9,20 %)	37 653 (+3,31 %)
Q3/21	8 115 (-18,85 %)	150 000 (+2,27 %)	54 609 (+5,41 %)	37 686 (+0,09 %)
Q4/21	8 992 (+10,81 %)	160 000 (+6,67 %)	50 541 (-7,45 %)	35 409 (-6,04 %)
Q1/22	12 069 (+34,21 %)	169 973 (+6,23 %)	56 946 (+12,67 %)	41 698 (+17,76 %)

Диаграмма 1. Средние цены 1 кв. м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости (руб.), Q1/2019 — Q1/2022



В 1 квартале 2022 года в секторе продаж было зафиксировано **319 объектов** суммарной площадью **101 738 кв. м**. В рассматриваемый период тренд количественного объема «продолжил курс» в сторону снижения, обозначившийся за последние периоды. Относительно предыдущего квартала показатель снизился еще на 17,4 %. Значение суммарной площади продемонстрировало еще более выраженный тренд (-24,7 %). При этом, средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим периодом (-8,9 %) снизилась, при этом оставаясь на одном из рекордно высоких за всю историю мониторинга значений в 319 кв. м.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 1 квартала 2022 года разрыв средней площади экспонируемых офисных объектов сохранился на уровне 1/0,2 к объектам street-retail, а к производственно-складским достаточно заметно снизился с 1/6,6 до 1/4,5 раза.

	Количество экспонируемых объектов, N (шт.)	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S (кв. м)	Средняя площадь экспонируемого объекта, S (кв. м)
Q1/21	537 (+34,59 %)	145 310 (+32,64 %)	271 (-1,44 %)
Q2/21	497 (-7,45 %)	132 829 (-8,59 %)	267 (-1,23 %)
Q3/21	461 (-7,24 %)	148 348 (+11,68 %)	322 (+20,40 %)
Q4/21	386 (-16,27 %)	135 155 (-8,89 %)	350 (+8,81 %)
Q1/22	319 (-17,36 %)	101 738 (-24,73 %)	319 (-8,92 %)

В 1 квартале 2022 года Центральный АО оставался абсолютным лидером по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости, при этом, в очередной раз увеличил «свою роль» (43 % от общего количества предложений и 38 % от общей площади офисов). Необходимо отметить, что количество предлагаемых объектов по данному округу по сравнению с предыдущим кварталом несколько увеличилось (с 32 % до 43 %). В целом, перманентное доминирование данного административного округа определяется спецификой сегмента офисных объектов, традиционно расположенных в зоне удобства территориальной и транспортной доступности (центр города). Этим было обусловлено то, что строительство и реконструкция абсолютного большинства крупных бизнес-центров в период 2000-х годов осуществлялось именно в центральной части города, сформировав потенциально большой объем предложений на рынке.

В рассматриваемый период обозначился выражено положительный тренд средних цен предложения на офисы по всем административным округам, за исключением Ленинского АО, снижение показателя по которому составило 3,8 %. Диапазон роста средних цен составил от «5,5 %» в Кировском АО до максимальных «23,2 %» в Октябрьском АО. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 50 442 руб./кв. м в Советском АО до 62 708 руб./кв. м в Центральном АО (коэффициент различия снизился с 32 % до уровня 24 %).

В 1 квартале 2022 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Кировском АО (12 069 руб./кв. м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Ленинского АО — самый дешевый офисный объект предлагался по цене 22 482 руб./кв. м. Таким образом, в целом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе несколько снизился до 1,9-кратного уровня. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении отличаются в меньший «разрыв» (1,7 раза). Максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 169 973 руб./кв. м, а на территории Октябрьского АО максимум цены предложения составил «всего» 100 000 руб./кв. м.

По итогам 1 квартала 2022 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Ленинский АО (413 кв. м), Советский АО (395 кв. м), Октябрьский АО (333 кв. м), Центральный АО (283 кв. м), Кировский АО (273 кв. м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенный рост показателя средней площади продаваемых офисов в Октябрьском АО (с 235 до 333 кв. м), Центральный АО наоборот отметил резким снижением данного параметра (с 432 до 283 кв. м). В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе заметно сократилась с 1,8-кратной величины до коэффициента «1,5».

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q1/2022

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов (шт.)	69	31	18	65	136
Доля от общего числа объектов	22 %	10 %	6 %	20 %	43 %
Минимальная цена (руб./кв. м)	12 069	15 739	22 482	14 922	13 571
Средняя цена (руб./кв. м)	54 314	54 507	52 950	50 442	62 708
Максимальная цена (руб./кв. м)	135 000	150 000	100 000	106 818	169 973
Суммарный метраж (кв. м)	18 830	12 803	5 985	25 685	38 433
Доля от суммарного метража	19 %	13 %	6 %	25 %	38 %
Средняя площадь (кв. м)	273	413	333	395	283

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/21	121	31 338	34	10 561	57	9 382	96	34 348	229	59 681
Q2/21	97	24 984	34	9 704	49	10 108	92	26 024	225	62 009
Q3/21	95	25 430	33	9 263	39	11 050	91	47 644	203	54 961
Q4/21	77	18 769	36	14 195	36	8 465	79	25 524	158	68 202
Q1/22	69	18 830	31	12 803	18	5 985	65	25 685	136	38 433

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/21	47 379 (+5,92 %)	49 514 (-2,86 %)	40 999 (-8,26 %)	41 659 (+1,95 %)	51 429 (+2,54 %)
Q2/21	51 051 (+7,75 %)	56 171 (+13,45 %)	46 811 (+14,18 %)	44 853 (+7,67 %)	55 627 (+8,16 %)
Q3/21	51 726 (+1,32 %)	53 983 (-3,90 %)	47 457 (+1,38 %)	49 065 (+9,39 %)	60 144 (+8,12 %)
Q4/21	51 267 (-0,89 %)	56 645 (+4,93 %)	42 939 (-9,52 %)	44 203 (-9,91 %)	53 939 (-10,3 %)
Q1/22	54 314 (+5,94 %)	54 507 (-3,77 %)	52 950 (+23,31 %)	50 442 (+14,11 %)	62 708 (+16,26 %)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/21	259	311	165	358	261
Q2/21	258	285	206	283	276
Q3/21	268	281	283	524	271
Q4/21	244	394	235	323	432
Q1/22	273	413	333	395	283

В 1-ом квартале 2022 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв. м относительно предыдущего периода в очередной раз сократился (на четыре процентных пункта до уровня 40 % от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв. м показатель сохранился на максимально рекордном уровне 16 % от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

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

За рассматриваемый квартал тренд средней цены предложения по категориям офисных площадей в противоположность предыдущему периоду обозначился выражено положительными значениями во всех без исключения категориях площадей. Рост значений по данному показателю составил от 10,7 % в категории «до 100 кв. м» до 16,5 % по площадям «более 500 кв. м».

По итогам 1 квартала 2022 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь — выше цена за кв. м» во всех категориях площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения по сравнению с предыдущим кварталом незначительно снизилась с пропорции «1,9» до «1,8».

В 1-ом квартале 2022 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей максимальное значение наблюдалось в категории «101-250 кв.м» (169 973 руб./кв.м), при этом, максимум цены был наиболее низким в категориях самых крупных площадей «всего» 75 054 руб./кв. м. Следует отметить, что минимальная цена предложения была отмечена в категории офисных площадей «101-250 кв. м» (12 069 руб./кв. м). Соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям по сравнению с предыдущим кварталом существенно увеличилось с коэффициента «1,6» до «2,3».

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв. м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q1/2022

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов (шт.)	127	95	47	50
Доля от общего числа объектов	40 %	30 %	15 %	16 %
Минимальная цена (руб./кв. м)	18 056	12 069	14 922	13 571
Средняя цена (руб./кв. м)	63 641	62 694	51 520	34 755
Максимальная цена (руб./кв. м)	166 667	169 973	150 000	75 054

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q1/21	263	128	74	72
Q2/21	258	109	69	61
Q3/21	230	110	62	59
Q4/21	169	99	56	62
Q1/22	127	95	47	50

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q1/21	52 519 (+2,12 %)	49 077 (-1,41 %)	43 698 (+8,77 %)	30 583 (+0,81 %)
Q2/21	58 172 (+10,76 %)	52 982 (+7,96 %)	47 161 (+7,93 %)	28 862 (-5,63 %)
Q3/21	61 127 (+5,08 %)	56 219 (+6,11 %)	47 807 (+1,37 %)	34 123 (+18,23 %)
Q4/21	57 483 (-5,96 %)	54 525 (-3,01 %)	46 162 (-3,44 %)	29 828 (-12,59 %)
Q1/22	63 641 (+10,71 %)	62 694 (+14,98 %)	51 520 (+11,61 %)	34 755 (+16,52 %)

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

1.2 Сектор аренды (Rent sector)

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 1-ом квартале 2022 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 547 руб./кв. м/месяц, а средневзвешенная — 532 руб./кв. м/месяц. По итогам 1-го квартала 2022 года обозначилась неизменность средней ставки на прежнем уровне, средневзвешенная ставка при этом продемонстрировала слабовыраженную положительную динамику (+1,0 %).

В 1-ом квартале 2022 года в противовес тенденции предыдущих кварталов показатель минимальной ставки на офисные помещения продемонстрировал снижение (до 135 руб./кв. м/месяц). В контексте этого, максимальная ставка также снизилась, но в заметно меньшей степени (-2,9 %) до номинала 1 700 руб./кв. м/месяц. Таким образом, «коридор цен» расширился с одиннадцатикратного до тринадцатикратного уровня.

	Минимальная арендная ставка, min rental rates (руб./кв. м/месяц)		Максимальная арендная ставка, max rental rates (руб./кв. м/месяц)		Средняя арендная ставка, Average rental rates (руб./кв. м/месяц)		Средневзвешенная арендная ставка (руб./кв. м/месяц)	
Q1/21	117	(-2,78 %)	1 556	(+3,70 %)	500	(-2,93 %)	456	(-0,59 %)
Q2/21	120	(+2,86 %)	1 768	(+13,64 %)	530	(+5,96 %)	499	(+9,40 %)
Q3/21	147	(+22,50 %)	1 750	(-1,00 %)	556	(+4,91 %)	513	(+2,96 %)
Q4/21	161	(+9,33 %)	1 750	(+0,00 %)	547	(-1,62 %)	527	(+2,64 %)
Q1/22	135	(-16,24 %)	1 700	(-2,86 %)	547	(0,00 %)	532	(+0,96 %)

В 1-ом квартале 2022 года к аренде был предложен 641 объект суммарной площадью 100 523 кв. м. При этом, важно отметить, что на фоне достаточно существенного снижения показателя суммарной площади (-17,5 %), количественный объем рынка обозначился в еще большей динамике отрицательного тренда (-29,5 %). Таким образом, показатели как количественного, так и физического объема рынка достигли рекордно низкого значения за весь период мониторинга.

Показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом заметно снизился на 14,5 % до номинального уровня 157 кв. м, которое является так же самым низким значением за всю историю мониторинга.

	Количество экспонируемых объектов, N (шт.)	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S (кв. м)	Средняя площадь экспонируемого объекта, S (кв. м)
Q1/21	876	150 922 (-15,23 %)	172 (+3,35 %)
Q2/21	964	172 526 (+14,31 %)	179 (+3,88 %)
Q3/21	952	205 609 (+19,18 %)	216 (+20,68 %)
Q4/21	777	142 592 (-30,65 %)	184 (-15,03 %)
Q1/22	641	100 523 (-29,50 %)	157 (-14,55 %)

В течение 1-го квартала 2022 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ увеличил свой показатель количества предложений на три процентных пункта до 55 % общей доли рынка. По параметру суммарного метража значение зафиксировалось на уровне 59 % от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей. Ленинский АО, позиционирующийся как значительная зона частного сектора, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода составила 8 % от числа общегородских предложений, и 10 % от объема площадей. Эти значения оказались схожими с традиционным аутсайдером в данном аспекте — Октябрьским АО с долей всего в 9 % от количества омских офисов, и 7 % от общегородского суммарного метража.

Итоги 1-го квартала 2022 года свидетельствуют, что Ленинский АО и Центральный АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (530 и 539 руб./кв. м/месяц соответственно). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО (560 руб./кв. м/месяц), самый низкий в Октябрьском АО («всего» 494 руб./кв. м/месяц). Необходимо отметить, что данный «коридор» ставок по территориальному признаку относительно предыдущего квартала значительно снизился с 28 % до 12 %.

В течение 1-го квартала 2022 года динамика средних арендных ставок на офисы по административно-территориальному признаку являлась выражено растущей, исключение составили объекты Кировского АО (-1,2 %). Диапазон роста ставок аренды составил от 0,8 % в Ленинском АО до рекордных 13,5 % в Советском АО.

В 1-ом квартале 2022 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 132 кв. м в Октябрьском АО до 193 кв. м в Ленинском АО. В целом, по сравнению с предыдущим кварталом диапазон средних площадей в территориальном аспекте сократился с коэффициента «1,6» до «1,5».

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q1/2022

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов (шт.)	102	52	57	76	354
Доля от общего числа объектов	16 %	8 %	9 %	12 %	55 %
Минимальная ставка (руб./кв. м)	200	240	250	135	160
Средняя ставка (руб./кв. м)	560	530	494	556	539
Максимальная ставка (руб./кв. м)	1 065	1 040	1 000	1 548	1 700
Суммарный метраж (кв. м)	13 736	10 041	7 013	10 916	58 816
Доля от суммарного метража	14 %	10 %	7 %	11 %	59 %
Средняя площадь (кв. м)	134,7	193,1	123,0	143,6	166,1

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q1/21	105	15 781	57	8 028	79	14 927	92	21 177	543	91 010
Q2/21	118	19 217	60	8 015	89	17 212	113	21 634	584	106 448
Q3/21	155	31 527	87	15 752	95	15 829	124	25 812	491	116 689
Q4/21	109	16 155	72	12 135	91	12 006	98	16 159	407	86 137
Q1/22	102	13 736	52	10 041	57	7 013	76	10 916	354	58 816

Таблица № 3.2. Средняя арендная ставка в сегменте офисной недвижимости (руб./кв. м/месяц)

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/21	502 (-0,90 %)	485 (+7,52 %)	417 (-2,08 %)	452 (-6,55 %)	522 (-3,86 %)
Q2/21	517 (+2,92 %)	508 (+4,81 %)	476 (+14,15 %)	529 (+16,84 %)	543 (+4,13 %)
Q3/21	625 (+20,99 %)	560 (+10,15 %)	485 (+1,86 %)	499 (-5,61 %)	561 (+3,22 %)
Q4/21	566 (-9,46 %)	526 (-6,10 %)	454 (-6,39 %)	489 (-1,88 %)	579 (+3,33 %)
Q1/22	560 (-1,17 %)	530 (+0,83 %)	494 (+8,80 %)	556 (+13,50 %)	539 (-6,93 %)

Таблица № 3.3. Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости (кв. м)

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q1/21	150	141	189	230	168
Q2/21	163	134	193	191	182
Q3/21	203	181	167	208	238
Q4/21	148	169	132	165	212
Q1/22	135	193	123	144	166

В течение 1-го квартала 2022 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв. м по сравнению с предыдущим периодом увеличилась с показателя 58 % до 59 % от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв. м значительно снизилась сразу на пять процентных пунктов до уровня всего 5 % рынка.

По итогам 1-го квартала 2022 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений увеличилась внутренняя диспропорция предложений по размерам площадей. В частности, доля малых площадей до 100 кв. м на рынке продажи составила «всего» 40 %, а на рынке аренды 59 %, а удельная доля офисов со значительными площадями более чем в три раза отличалась от удельной доли крупногабаритных офисов на рынке аренды (16 % и 5 % соответственно). Это может свидетельствовать о тенденции освобождения крупных офисных площадей бизнес-структурами посредством продажи и их определенном дефиците на рынке.

Особенностью 1-го квартала 2022 года является сопоставимость средних арендных ставок по всем категориям площадей за исключением самых крупных (543, 539 и 546 руб./кв. м/месяц

соответственно). «Разрыв» показателей средних арендных ставок в зависимости от площадей объектов несколько сократился с 12 % до 10 % — по объектам в сегменте «до 100 кв. м» средние арендные ставки составили 543 руб./кв. м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв. м — 492 руб./кв. м/месяц.

По итогам 1-го квартала 2022 года, как и в предыдущем квартале, абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории офисов площадью «251-500 кв. м» — 135 руб./кв. м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «более 500 кв. м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 209 руб./кв. м/месяц.

В течение 1-го квартала 2022 года в контексте предыдущего периода средние арендные ставки продемонстрировали разнонаправленный тренд по категориям площадей. Максимальный рост наблюдался в категории «251-500 кв. м» (+4,2 %), в категории «101-250 кв. м» зафиксировано наибольшее снижение показателя (-5,3 %).

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q1/2022

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов (шт.)	379	164	64	34
Доля от общего числа объектов	59 %	26 %	10 %	5 %
Минимальная ставка (руб./кв. м/месяц)	150	208	135	209
Средняя ставка (руб./кв. м/месяц)	545	539	546	492
Максимальная ставка (руб./кв. м/месяц)	1 515	1 500	1 700	850

Таблица № 4.1. Объем предложения в количественном выражении (шт.)

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q1/21	587	163	66	60
Q2/21	606	214	71	73
Q3/21	507	251	98	96
Q4/21	451	192	75	59
Q1/22	379	164	64	34

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q1/21	508 (-2,55 %)	518 (-2,29 %)	457 (-13,48 %)	420 (+8,41 %)
Q2/21	530 (+4,26 %)	557 (+7,43 %)	520 (+13,82 %)	461 (+9,64 %)
Q3/21	560 (+5,61 %)	601 (+8,06 %)	509 (-1,97 %)	461 (0,00 %)
Q4/21	550 (-1,78 %)	569 (-5,44 %)	523 (+2,73 %)	479 (+4,07 %)
Q1/22	543 (-1,16 %)	539 (-5,30 %)	546 (+4,24 %)	492 (+2,59 %)

1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)



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

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

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

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

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

Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, но при этом, в период 2020 года — третьего квартала 2021 года как цены

предложения, так и ставки аренды находились в положительном тренде вплоть до снижения в конце 2021 года. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

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

	Средняя цена предложения Average price (руб./кв. м)	Средняя арендная ставка Rental rates (руб./кв. м/месяц)
Q1/17	45 270 (+2,62 %)	453 (+1,64 %)
Q2/17	42 741 (-5,59 %)	453 (0,00 %)
Q3/17	42 203 (-1,26 %)	458 (+1,05 %)
Q4/17	42 084 (-0,28 %)	455 (-0,73 %)
Q1/18	41 641 (-1,05 %)	454 (-0,17 %)
Q2/18	41 328 (-0,75 %)	455 (+0,27 %)
Q3/18	41 229 (-0,24 %)	456 (+0,10 %)
Q4/18	39 984 (-3,02 %)	464 (+1,85 %)
Q1/19	40 516 (+1,33 %)	474 (+2,21 %)
Q2/19	40 357 (-0,39 %)	467 (-1,53 %)
Q3/19	42 459 (+5,21 %)	497 (+6,34 %)
Q4/19	43 121 (+1,56 %)	488 (-1,81 %)
Q1/20	42 829 (-0,68 %)	494 (+1,22 %)
Q2/20	41 468 (-3,18 %)	494 (+0,09 %)
Q3/20	44 256 (+3,33 %)	508 (+2,92 %)
Q4/20	47 023 (+6,25 %)	515 (+1,42 %)
Q1/21	47 443 (+0,89 %)	500 (-1,55 %)
Q2/21	51 809 (+9,20 %)	530 (+5,96 %)
Q3/21	54 609 (+5,41 %)	556 (+4,91 %)
Q4/21	50 541 (-7,45 %)	547 (-1,62 %)
Q1/22	56 946 (+12,67 %)	547 (0,00 %)

6.

ВРМ И КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду по итогам 1-го квартала 2022 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах от 6,8 до 8,7. Таким образом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года нижняя граница диапазона средних сроков окупаемости увеличилась на 1,4 года, что является выражено негативным знаком для сегмента коммерческой недвижимости. Максимальный показатель по сравнению с предыдущим кварталом, так же вырос на 1 год, что, соответственно, тоже является негативным для рынка показателем. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода диапазон показателей, учитываемых при оценке рентабельности инвестиций, снизился с уровня 2,3 года до 1,9 года.

Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q1/2022

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи (руб./кв. м)	Средняя арендная ставка (руб./кв. м/месяц)	ВРМ (лет)	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	74 624	922	6,75	0,15
Офисные объекты	56 946	547	8,68	0,12
Производственно-складские	20 158	228	7,38	0,14

В целом, по итогам 1-го квартала 2022 года в сравнении с аналогичным кварталом прошлого года по сегментам коммерческой недвижимости была зафиксирована позитивная динамика изменений средних показателей ВРМ и КК (в контексте функционального назначения, территориального расположения объектов и их площади). В частности, срок окупаемости относительно 1-го квартала 2021 года вырос только по сегменту торговой недвижимости, при этом — крайне незначительно (с 6,3 года до уровня 6,5 лет). При этом, по офисным площадям снизился с 8,3 до 7,6 года, по производственно-складским объектам срок окупаемости снизился еще более заметно — с 7,1 до 6,4 года.

При этом, соответственно, коэффициент капитализации по всем видам коммерческой недвижимости либо минимально снизился, либо вырос в соответствующей степени. В частности, по офисной вырос до уровня 0,13; по торговой недвижимости снизился до уровня 0,15; по производственно-складской вырос с 0,14 до 0,16.

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

	ВРМ/КК, офисная недвижимость, Offices	ВРМ/КК, торговая недвижимость, Retail	ВРМ/КК, производственно-складская недвижимость, W&I
Q1/17	8,32/0,12	6,32/0,16	7,09/0,14
Q2/17	7,86/0,13	5,79/0,17	7,14/0,14
Q3/17	7,68/0,13	6,59/0,15	7,68/0,13
Q4/17	7,71/0,13	6,05/0,17	6,43/0,16
Q1/18	7,64/0,13	6,40/0,16	6,05/0,17
Q2/18	7,57/0,13	6,45/0,15	6,40/0,16
Q3/18	7,54/0,13	6,14/0,16	5,36/0,19
Q4/18	7,18/0,14	5,65/0,18	5,20/0,19
Q1/19	7,12/0,14	6,37/0,16	7,10/0,14
Q2/19	7,20/0,14	5,48/0,18	4,85/0,21
Q3/19	7,12/0,14	6,18/0,16	6,25/0,16
Q4/19	7,37/0,14	4,81/0,21	5,82/0,17
Q1/20	7,23/0,14	5,27/0,19	6,23/0,16
Q2/20	6,99/0,14	5,66/0,18	6,06/0,16
Q3/20	7,26/0,14	5,09/0,20	5,84/0,17
Q4/20	7,60/0,13	5,61/0,18	6,42/0,16
Q1/21	7,90/0,13	6,75/0,15	5,98/0,17
Q2/21	8,15/0,12	6,32/0,16	6,79/0,15
Q3/21	8,18/0,12	5,20/0,19	7,41/0,13
Q4/21	7,70/0,13	5,41/0,18	5,82/0,17
Q1/22	8,68/0,12	6,75/0,15	7,38/0,14

Таблица № 21. Величина ВРМ/КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q1/2022

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
На основе мин. значений	10,06/0,10	13,66/0,07	12,62/0,08	6,47/0,15	9,81/0,10
На основе средних значений	5,61/0,18	9,21/0,11	6,55/0,15	5,38/0,19	7,07/0,14
На основе макс. значений	5,61/0,18	5,34/0,19	6,95/0,14	5,57/0,18	5,84/0,17
Офисные объекты					
На основе мин. значений	5,03/0,20	5,46/0,18	7,49/0,13	9,24/0,11	7,07/0,14
На основе средних значений	8,09/0,12	8,57/0,12	7,57/0,13	7,94/0,13	9,69/0,10
На основе макс. значений	10,57/0,09	12,02/0,08	8,33/0,12	5,75/0,17	8,33/0,12
Производственно-складские объекты					
На основе мин. значений	10,02/0,10	13,14/0,07	8,04/0,12	6,39/0,16	7,92/0,13
На основе средних значений	7,03/0,14	5,60/0,18	6,57/0,15	10,77/0,09	6,75/0,15
На основе макс. значений	5,42/0,18	6,65/0,15	8,22/0,12	7,81/0,13	7,07/0,14

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

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

СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ

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

Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,80	8,70	6,25
Торговые помещения	2,60	8,50	5,55
Производственно-складские помещения	5,00	12,10	8,55

Сроки экспозиции для земельных участков

Тип объекта	Сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Сельскохозяйственное использование	6,00	21,10	13,55
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	2,20	9,30	5,75
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	4,40	15,80	10,10
Предпринимательство	3,60	12,10	7,85
Производственная деятельность	4,40	20,70	12,55
Транспорт	4,10	17,30	10,70

КОРРЕКТИРОВКА НА ЦЕНУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

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

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %			
	Продажа		Аренда	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Офисные помещения	2,90	15,90	2,20	10,20
Торговые помещения	2,70	16,00	1,50	10,20
Производственно-складские помещения	6,60	22,10	5,20	19,30

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

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)

Тип объекта	Скидка от цены предложения до цены сделки, %	
	Продажа	Аренда
Офисные помещения	9,40	6,20
Торговые помещения	9,35	5,85
Производственно-складские помещения	14,35	12,25

Скидка на цену предложения для земельных участков

Тип объекта	Величина уторговывания, %			Корректирующий коэффициент
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-9,00	-30,30	-19,70	0,803
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-4,90	-19,90	-12,40	0,876
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-5,10	-16,50	-10,80	0,892
Предпринимательство	-5,20	-19,70	-12,50	0,875
Производственная деятельность	-6,10	-25,60	-15,90	0,841
Транспорт	-6,00	-27,60	-16,80	0,832

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

КОРРЕКТИРОВКА НА КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ

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

Также были выявлены интервалы затрат на отделочные работы при различном уровне качества отделки для нежилой недвижимости.

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

	Без отделки	Черновая отделка	Вайт-бокс	Простая («массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте)	Улучшенная (с элементами дизайна, качественные и брендовые материалы, работы выполняли опытные специалисты)	Элит (индивидуальные дизайнерские работы, элитные материалы, работы выполняли профессионалы)
Значение мин, руб./кв. м	—	2 000	3 000	6 000	8 000	15 000
Значение макс, руб./кв. м	—	3 000	7 000	10 000	15 000	25 000
Среднее значение, руб./кв. м	—	2 500	5 000	8 000	11 500	20 000

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

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка), руб./кв. м	0	0
Удовлетворительная отделка (стандарт), руб./кв. м	500–2 000	1 250
Хорошая отделка (улучшенная), руб./кв. м	2 000–4 100	3 050
Специализированные отделочные работы, руб./кв. м		от 4 100

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

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

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

Факторы, повышающие стоимость отделки:

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

Факторы, понижающие стоимость отделки:

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

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ

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

Корректировки на этаж для офисных помещений*

Объекты аналоги Объекты оценки	Первый этаж
Подвал	0,73
Цоколь	0,83
Первый этаж	1,00
Второй этаж	0,88
Третий этаж	0,84
Четвертый этаж	0,81
Пятый этаж	0,79
Шестой этаж и выше	0,78

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

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

Корректировки на этаж для торговых помещений*

Объекты аналоги Объекты оценки	Первый этаж
Подвал	0,73
Цоколь	0,84
Первый этаж	1,00
Второй этаж	0,88
Третий этаж	0,83
Четвертый этаж	0,81
Пятый этаж и выше	0,78

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

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги Объекты оценки	Первый этаж
Подвал	0,90
Первый этаж	1,00
Второй этаж	0,85
Третий этаж и выше	0,81

КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПАРКОВОЧНЫМИ МЕСТАМИ

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

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-5,00 %	-9,90 %
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,70 %	5,20 %
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,40 %	10,20 %

- **Неудовлетворительное качество парковки:** парковка вдоль магистралей, на прилегающей территории с недостаточным количеством парковочных мест.
- **Удовлетворительное качество парковки:** парковка на прилегающей территории с достаточным количеством парковочных мест.
- **Хорошее качество парковки:** на отдельной территории с достаточным количеством парковочных мест.
- **Отличное качество парковки:** парковка в виде сооружений, охраняемая, с достаточным количеством парковочных мест.

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

Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение)

Поправка на обеспеченность парковочными местами, %	Среднее значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-7,45 %
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,95 %
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,80 %

КОРРЕКТИРОВКА НА ДОСТУПНОСТЬ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

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

Поправка на расположение объекта (интервал)

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

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

Поправка на расположение объекта (среднее значение)

Поправка на расположение объекта, в относительных единицах	Среднее значение
Отношение цен офисных объектов, расположенных внутри территории режимных предприятий с пропускной системой, к ценам аналогичных объектов, имеющих выход на улицу со свободным доступом	0,59
Отношение цен офисных объектов, расположенных в промышленных зонах города, к ценам аналогичных объектов, расположенных в общественно-деловых зонах города	0,67



Также обращаем внимание, что приведенные в таблице средние значения удельной стоимости жилья разбиты на две группы:

- Средняя удельная стоимость жилья на территории районного центра.
- Средняя удельная стоимость жилья в сельских населенных пунктах района без учета районного центра.

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

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

КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ

● Офисные помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–250	251–500	Более 500
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0,00 %	-9,20 %	-13,10 %	-20,00 %

● Торговые помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–250	251–500	501–1 000	Более 1 000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0,00 %	-4,70 %	-8,30 %	-11,40 %	-14,20 %

● Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–500	501–1 000	1 001–5 000	Более 5 000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0,00%	-9,60 %	-15,10 %	-24,00 %	-29,70 %

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

● Земли населенных пунктов

Значения корректировок на площадь земельных участков, а так же значения корректировок по остальным основным ценообразующим факторам для земельных участков, расположенных на территории Омска можно получить из Информационно-аналитического сборника «Справочник оценщика. Земельные участки 2020», разработанного НП «Омская коллегия оценщиков». «Данный сборник является актуальным для расчетов рыночной стоимости земельных участков после 1 января 2020 года».

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



Сертификат

№ 35С/22

Настоящий сертификат

выдан ООО "Центр интеллектуальных технологий"

и подтверждает право бессрочного использования информационно-аналитических материалов сборника «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска» за I квартал 2022 года при составлении отчетов об определении рыночной и ликвидационной стоимости объектов недвижимости. В соответствии с положениями части 4 Гражданского кодекса РФ «Интеллектуальная собственность» передача прав использования третьим лицам не допускается.

Президент
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»



П.Н. Кручинский



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ
ПАРТНЕРСТВО
**ОМСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

«УТВЕРЖДАЮ»

Президент
Некоммерческого партнерства
«Омская коллегия оценщиков»

П. Н. Кручинский



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020

Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года.

Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.



Таблица 3.32. Доля стоимости, приходящаяся на земельный участок в общей стоимости единого объекта недвижимости, завершеного строительством, %

Подсегмент земельного рынка	Корректировка, %		
	MIN	MAX	среднее значение
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	8,6	18,1	13,4
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (подсегмент «малоэтажная жилая застройка»)	9,8	21,2	15,5
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка (подсегмент «садоводство и огородничество»)	10,1	20,4	15,3
Предпринимательство (подсегмент «торговля, общественное питание и бытовое обслуживание»)	9,3	18,8	14,1
Предпринимательство (подсегмент «гостиницы»)	9,3	18,9	14,1
Предпринимательство (подсегмент «офисные здания»)	9,3	19,0	14,2
Предпринимательство (подсегмент «санатории, профилактории и прочие объекты лечебно-оздоровительного назначения»)	8,7	17,0	12,9
Производственная деятельность	10,0	19,5	14,8
Транспорт	9,7	30,0	19,9

3.24. ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ — СООТВЕТСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ

В результате проведенного анализа, эксперты пришли к выводу, что при несоответствии разрешенного использования земельного участка градостроительному зонированию в месте расположения данного земельного участка, возникают дополнительные риски, связанные с дальнейшим использованием участка по разрешенному текущему использованию. Данное несоответствие требует корректировки, в случае использования подобных участков в качестве аналогов. Корректировка на несоответствие земельного участка градостроительному зонированию, определяется соотношением удельной цены земельного участка с имеющимся несоответствием вида разрешенного использования градостроительному зонированию к удельной цене земельных участков, у которых ВРИ соответствует градостроительному зонированию. Данная корректировка приведена в следующей таблице.

Таблица 3.3. Корректировка на несоответствие градостроительного зонирования

Сегмент земельного рынка	Корректировка, %			Корректирующий коэффициент среднее значение
	MIN	MAX	среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	0,0	-9,9	-5,0	0,951
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-0,2	-11,3	-5,8	0,943
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-4,7	-16,1	-10,4	0,896
Предпринимательство	-5,2	-18,2	-11,7	0,883
Производственная деятельность	-4,7	-15,3	-10,0	0,900
Транспорт	-5,1	-15,7	-10,4	0,896

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



Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «26» июля 2021г. и действует до «25» июля 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков **исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Директор Омского филиала
АО «АльфаСтрахование»



М.П. Доверенность №218/19 от 09.10.2019г.
И.Ю. Коновалова



Д.П. Воловик
Место и дата выдачи полиса:
г. Омск, 28.07.2021г.

Страхователь:

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 5809R/776/00033/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5809R/776/00033/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2019г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Воловик Дмитрий Павлович
Адрес регистрации: 644076, г. Омск, ул. П. Осминина, 12, кв. 69
ИНН 55061377105

Объект страхования:

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

Страховой случай:

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

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Полис № 5809R/776/00033/21



Страховщик

Полис № 5809R/776/00033/21

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 2 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru