

**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](mailto:citomsk@yandex.ru), Internet-caim: [www.citomsk.ru](http://www.citomsk.ru)

**ОТЧЕТ № 04/03/2022  
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

**ДАТА ОЦЕНКИ:**  
**25.03.2022 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**  
**30.03.2022 г.**

**Омск-2022 г.**

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

Исх. № 04/03/2022 от 30.03.2022 г.

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

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором № 04/03/2022 от 23.03.2022 г., заключенным между нами, мы произвели осмотр и оценку рыночной стоимости объекта оценки (см. нижеприведенную таблицу).

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

Оценка объекта оценки произведена по состоянию на 25.03.2022 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 25.03.2022 г. Объект оценки обследован 25.03.2022 г. Проверка правового положения объекта не проводилась.

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

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 25.03.2022 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.	15 412 000

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

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

С уважением,  
генеральный директор  
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА .....	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	8
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
9.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	12
10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА .....	13
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	21
12. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	21
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	33
13.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	33
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
13.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	34
13.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	34
13.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	45
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	46
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</i>	Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</i>	1. Решение арбитражного суда Омской области от 17 января 2022 года № дела А46-6533/2021. 2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. 3. Инвентаризационная опись основных средств. Номер документа: 4. Дата составления: 21.03.2022 г. 4. Технический план объекта незавершенного строительства. 5. Технический паспорт на объект незавершенного строительства. Кадастровый номер: 55:36:090108:3178. 6. Договор аренды № Д-Ц-13-11787 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставленного для завершения строительства, без проведения торгов.
<i>Имущественные права на объект оценки:</i>	Право собственности.
<i>Правообладатель имущественных прав:</i>	ООО «Компания Север» ОГРН 1025500985146 дата присвоения 27.11.2002 г. 644024, г. Омск, ул. Чкалова, 38.
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</i>	Право собственности. Ограничений (обременений) прав, требующих учета не зарегистрировано.
<i>Задачи проведения оценки:</i>	Определение рыночной стоимости производится для ориентирования в ценах при совершении сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства.
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости объекта.
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</i>	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>	В период проведения оценки.
<i>Сроки проведения оценки:</i>	23.03.2022 г. – 08.04.2022 г.
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</i>	1. Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета. 2. Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными. 3. Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной. 4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (которые невозможно выявить при проведении визуального осмотра, без применения специального оборудования и инструментов), влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов и др. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или



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

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 04/03/2022 на оказание оценочных услуг от 23.03.2022 г. Оценщику поручено определить рыночную стоимость объекта оценки. Выбор данного вида стоимости объекта оценки обусловлен требованиями Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.

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

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

Дальнейшие расчеты, выводы, обоснование принятых, полученных величин и оформление отчета выполнено в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральном стандарте оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральном стандарте оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.

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

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

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

▪ Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета.

▪ Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными.

▪ Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной.

▪ Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов (которые невозможно выявить при проведении визуального осмотра, без применения специального оборудования и инструментов), влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов и др. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

▪ Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

▪ Оценка проводится с допущением, что объект оценки завершен строительством и введен в эксплуатацию по состоянию на дату проведения оценки

▪ Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.

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

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

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

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

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №04/03/2022 на оказание оценочных услуг от 23.03.2022 г.		
Общая информация об объекте оценки:	Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.		
Дата обследования (осмотра) объекта оценки:	25.03.2022 г.		
Результаты, полученные в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки методами:	затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода
	Не применялся	15 411 696	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, (округленно), руб.:	15 412 000		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Оценка проводится с допущением, что объект оценки завершен строительством и введен в эксплуатацию по состоянию на дату проведения оценки.</li> <li>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.</li> <li>Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества на дату оценки.</li> <li>Указание возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.</li> </ul>		

## 7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

### 1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

### 2. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

На данном этапе Оценщик провел анализ рынка в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- 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;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

### 3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

### 4. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

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

Сравнительный подход включал следующие этапы: подбор объектов-аналогов, представленных на рынке (были использованы цены предложения ввиду отсутствия достоверной информации о ценах сделок), наиболее соответствующих объекту оценки по месторасположению, объемно-планировочным и конструктивным особенностям. Далее была определена единица сравнения по которой были проведены все дальнейшие

корректировки. В нашем случае была принята единица сравнения – стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, как наиболее типичная для данного сегмента рынка.

Далее был проведен анализ объектов-аналогов с корректировкой стоимости 1 кв.м. общей площади объектов-аналогов относительно объекта оценки и определена стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки. На завершающем этапе была определена стоимость объекта оценки путем умножения стоимости 1 кв.м. объекта оценки на общую площадь.

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

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

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	<p>1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p> <p>1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.</p> <p>1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.</p> <p>1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.</p> <p>1.5. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.</p> <p>1.6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденными Советом РОО от 29.12.2020 г., протокол № 29.</p> <p>1.7. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.</p> <p>1.8. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2003</p> <p>1.9. Дементьева М.Е. Техническая эксплуатация зданий: оценка и обеспечение эксплуатационных свойств конструкций зданий: Учебное пособие для студентов специальности 270105 «Городское строительство и хозяйство»/Моск. гос. строит. ун-т. - М.: МГСУ, 2008. - 227 с.</p> <p>1.10. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.</p>
2	Экспертно-аналитические и статистические	<p>2.1. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 3 квартал 2021 г.</p> <p>2.2. «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020. Часть 1. Территориально-экономическое зонирование Омска на 1 января 2020 года. Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».</p> <p>2.3. Информационное письмо об использовании «СПРАВОЧНИКА ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020.» при оценке земельных участков в 2020 году и 1 квартале 2021 года.</p> <p>2.4. Разъяснения о применении корректировки на наличие улучшений, при определении рыночной стоимости земельного участка с целью установления кадастровой стоимости в размере рыночной исх. №14/21 от 28.04.2021 г.</p> <p>2.5. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Пол ред. Л.А. Лейфера. Для городов миллионников.</p>
3	Рыночные	<p>3.1. Интернет ресурсы: <a href="http://omsk.mlsn.ru">http://omsk.mlsn.ru</a> , <a href="https://omsk.cian.ru/">https://omsk.cian.ru/</a>; <a href="https://omsk.domofond.ru/">https://omsk.domofond.ru/</a>; <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>; <a href="https://omsk.kvmetr.ru">https://omsk.kvmetr.ru</a> и др.</p>
4	Информационные	<p>4.1. Интернет ресурсы: <a href="http://maps.google.com/">http://maps.google.com/</a>; <a href="http://www.admomsk.ru/">http://www.admomsk.ru/</a>; <a href="http://omsk.gks.ru/">http://omsk.gks.ru/</a></p>

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Решение арбитражного суда Омской области от 17 января 2022 года № дела А46-6533/2021.

2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
 3. Инвентаризационная опись основных средств. Номер документа: 4. Дата составления: 21.03.2022 г.  
 4. Технический план объекта незавершенного строительства.  
 5. Технический паспорт на объект незавершенного строительства. Кадастровый номер: 55:36:090108:3178.  
 6. Договор аренды № Д-Ц-13-11787 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставленного для завершения строительства, без проведения торгов.

## 9.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9.1

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



Фото района расположения объекта оценки (Google Earth)



Рис. 9.1.

Схематический план района расположения объекта оценки (2Гис)

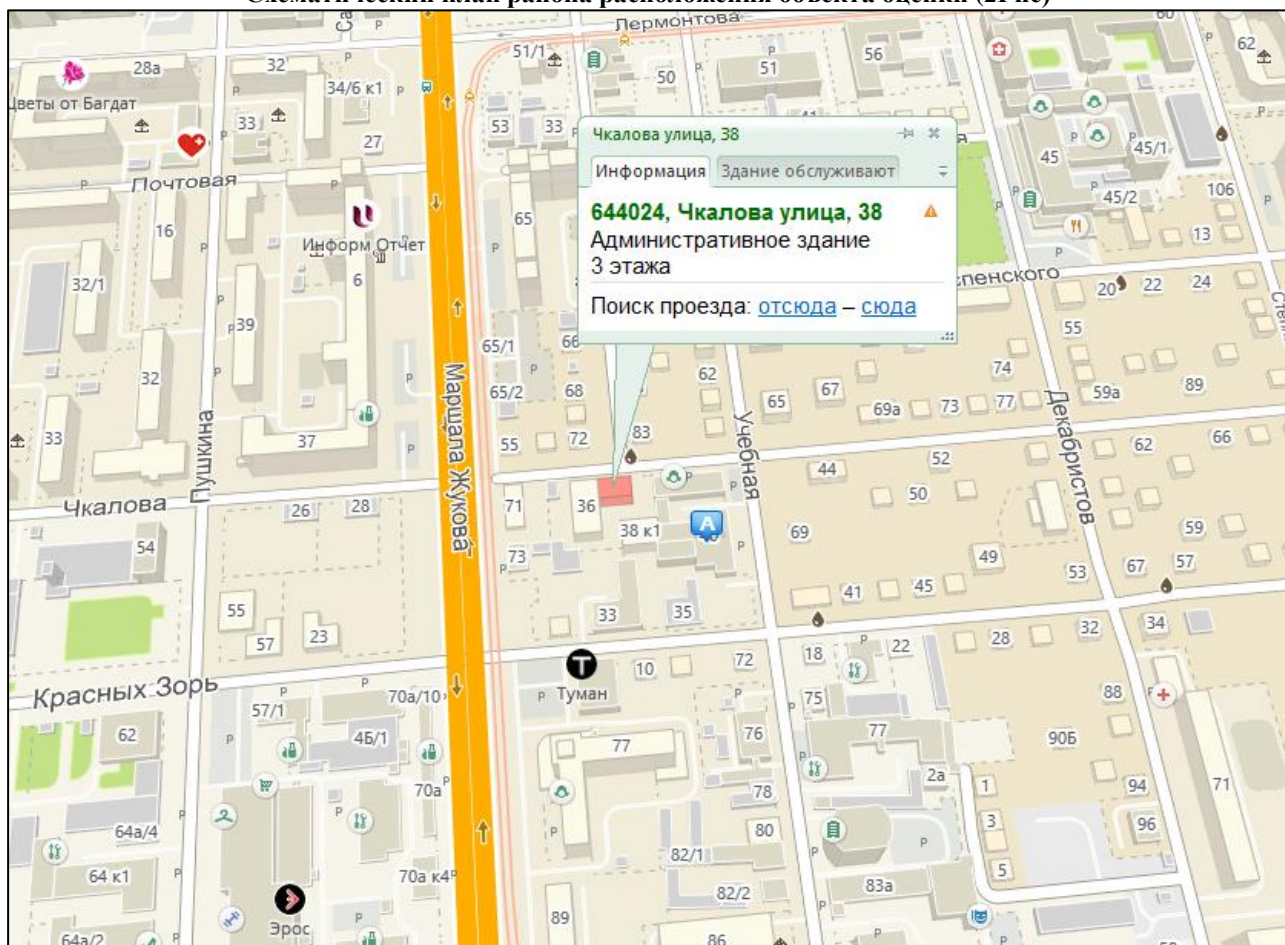


Рис. 9.2.



## Карта градостроительного зонирования территорий муниципального образования г. Омска

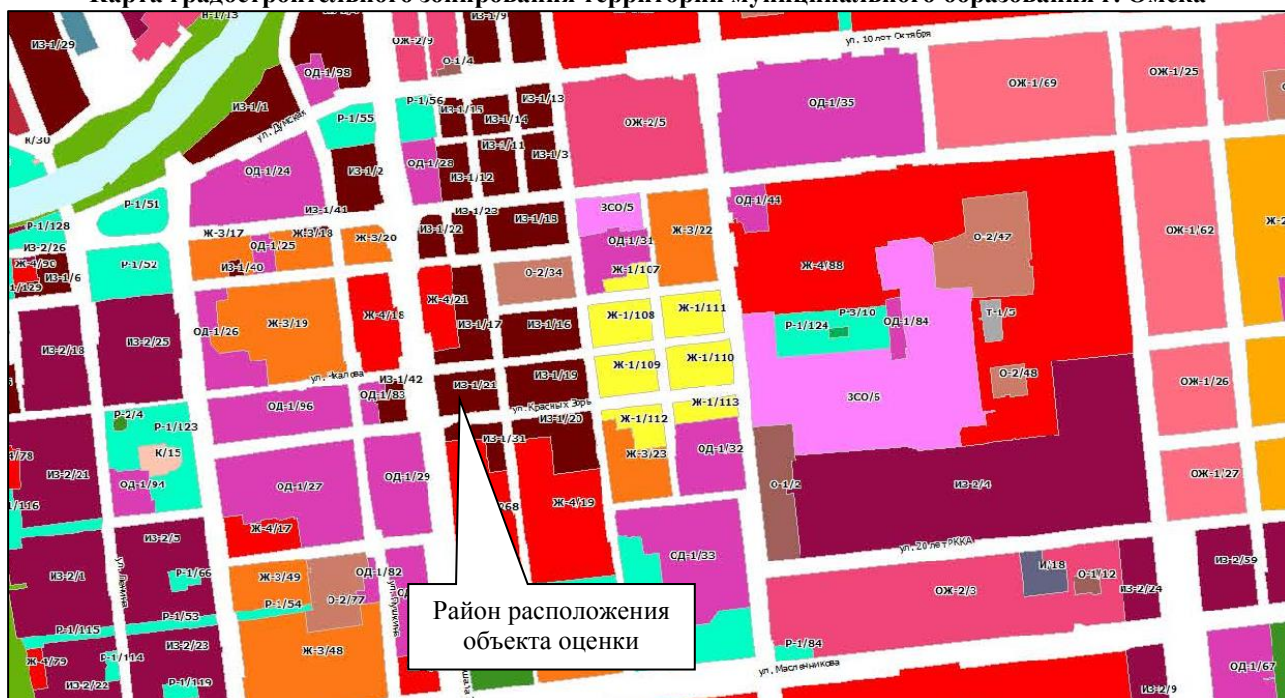


Рис. 9.3

### 9.3. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки** - Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.

Описание основных характеристик объекта оценки проведено в соответствии с данными визуального осмотра, технического паспорта и представлено в таблицах 9.2., 9.3.

Таблица 9.2

Кадастровый номер	55:36:090108:3178
Местоположение	Омская область, г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.
Общая площадь, м <sup>2</sup> .	851,8 (в соответствии с данными технического паспорта).
Количество этажей (в том числе подземных)	4(1)
Имущественные права:	Права собственности
Правообладатель имущественных прав:	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север». ОГРН 1025500985146, дата присвоения 27.11.2002 г. Местонахождение: 644024, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ЧКАЛОВА, 38.
Обременения:	Не зарегистрированы
Функциональное назначение:	1,2,3 этажи: нежилые помещения; подвал: нежилые вспомогательные помещения.
Текущее использование оцениваемого объекта на дату обследования:	По состоянию на дату проведения визуального осмотра, объект оценки не завершен строительством и не эксплуатируется.
Качество отделки внутренних помещений:	Отделка помещений отсутствует.
Наличие парковки:	Имеется парковка на прилегающей территории. Качество парковки: неудовлетворительное
Доступность:	Объект оценки расположен в зоне исторической застройки с возможностью размещения жилой застройки средней этажности и имеет свободный доступ.
Физический износ, %:	5% (в соответствии с данными [1.9]).
Функциональное устаревание, %:	не выявлено
Внешнее (экономическое) устаревание, %:	не выявлено
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлялась

Таблица 9.3.

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое описание	Удельный вес по таблице, %	Поправки к удельному у весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправками, %
1	Фундаменты	Сборные ж/бетонные ленточные	Увлажнение	5	1,0	5,00
2	Стены	Кирпичные	Выветривание швов кирпичной кладки, увлажнение	19	1,0	19,00
3	Перегородки	Кирпичные	увлажнение	5	1,0	5,00
4	Перекрытия	Сборные ж/бетонные плиты	Трещины в местах сопряжений	9	1,0	9,00
5	Крыша	Металлическая (металлочерепица)	Повреждения защитного покрытия	6	1,0	6,00
6	Лестницы и входы	Входные группы имеются, лестничные марши отсутствуют	-	5	0,5	2,50
7	Полы	Отсутствует	-	10	0,0	0,00
8	Проемы	ПВХ	Повреждения заполнения оконных проемов	11	0,75	8,25
9	Отделка	Внутренние стены частично оштукатурены	Повреждения	8	0,25	2,00
10	Прочие работы	Неучтенные работы.	-	9,30	1,0	9,30
11	Санитарно-технические	Отсутствует	-	8,20	0,0	0,00
12	Электротехнические устройства	Отсутствует	-	4,5	0,0	0,00
<b>Итого:</b>				<b>100%</b>		<b>66,05%</b>

**Степень готовности объекта оценки составляет 66,05%.**

При определении степени готовности использовались данные [1.10], СБОРНИК № 4 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ, КОММУНАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВУЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ КИРПИЧНЫЕ ТРЕХЭТАЖНЫЕ. Таблица 52А.

#### 9.4. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Таблица 9.4

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



Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м <sup>2</sup> :	2966,95
Подведенные инженерные системы	Системы электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации.

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

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА

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

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

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

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

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие Российской Федерации по состоянию на декабрь 2021 года, по данным Федеральной службой государственной статистики (Росстат) ([https://gks.ru/bgd/regl/b21\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm)), представлены в таблице 10.1.1-10.1.3.

##### Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Таблица 10.1.1.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 <sup>1)</sup>	98,0
	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 <sup>2)</sup>	104,6 <sup>2)</sup>	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9

1) Первая оценка.

2) Оценка

Таблица 10.1.2.

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрю 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	Декабрю 2021 г. в % к декабрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 <sup>3)</sup>	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 <sup>3)</sup>	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5

3) в среднем за месяц.

Таблица 10.1.3

	Январь-ноябрь 2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				ноябрь 2020 г.	октябрь 2021 г.	январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	ноябрь 2020 г. в % к	
							ноябрь 2019 г.	октябрь 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

### 10.1.2. Картина деловой активности. Декабрь 2021 г.

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. (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 не 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).

## Показатели деловой активности

Таблица 10.2.1.

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
<b>Экономическая активность</b>													
ВВП <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	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
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	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 <sup>3</sup>	15,5 <sup>3</sup>	-	-	-	-	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	-	-
<b>Уровень занятости и безработицы</b>													
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 SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2</sup> 9 месяцев 2021 г.

<sup>3</sup> 11 месяцев 2021 г.

## Показатели промышленного производства

Таблица 10.2.2.

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
<b>Промышленное производство</b>	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	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
<b>Обрабатывающие производства</b>	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	8,8	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
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>2021</b>	<b>2021 / 2019</b>	<b>IVкв21</b>	<b>IVкв21 / IVкв19</b>	<b>дек.21</b>	<b>дек.21 / дек.19</b>	<b>нояб.21</b>	<b>окт. 21</b>	<b>IIIкв21</b>	<b>IIкв21</b>	<b>Iкв21</b>	<b>2020</b>
<b>химический комплекс</b>	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 прочих 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
<b>металлургический комплекс</b>	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
<b>машиностроительный комплекс</b>	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
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	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 информации: <https://www.economy.gov.ru/>

### 10.1.3. Описание территории, на которой расположен объект оценки.

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

#### Краткая характеристика субъекта РФ Сибирского федерального округа (Омской области)

Таблица 10.3

Показатель	Характеристика
Географическое положение	Область расположена в южной части Западно-Сибирской равнины. На западе и севере она граничит с Тюменской областью, на востоке – с Томской и

Показатель	Характеристика
	Новосибирской областями, на юге и юго-западе - с Республикой Казахстан (протяженность границы –1020 км)
Дата образования	1823 (по данным портала "Омская губерния") Современная Омская область была образована постановлением ВЦИК от 7 декабря 1934 года ( <a href="https://ru.wikipedia.org/wiki/Омская_область">https://ru.wikipedia.org/wiki/Омская_область</a> )
Административный центр	Омск
Расстояние от г. Омска до Москвы	2555 км
Разница во времени с Москвой	+3 часа
Территория	Площадь территории – 141,1 тыс. км <sup>2</sup> (2,8% территории СФО, 0,8% территории России), из которых 53,76% - сельскохозяйственного назначения, 41,92% - леса, 1,74% - земли населенных пунктов, 2,58% - другие земли. По площади территории - 9-е место в СФО. Протяженность с севера на юг - 600 км, с запада на восток – 300 км
Природные условия (особенности рельефа)	Рельеф преимущественно равнинный. Высота поверхности над уровнем моря от 60 до 120 м. Территория области входит в подтаежную, лесостепную и степную природно-климатические зоны умеренного пояса. На юге области расположены обширные степи, центральная её часть представляет собой лесостепную зону в основном с лиственными лесами, на севере – почти сплошные хвойные леса
Природные ресурсы	Нефть, газ, торф, рудные пески циркония и титана, болотные мергели, сапропели, минеральные соли, лечебные грязи
Купные озера	Салтаим (146 кв.км), Тенис (118 кв.км), Эбейты (920 кв.км), Ик (71 кв.км)
Судоходные реки	Иртыш (1132 км), Омь (295 км), Ишим (214 км), Тара (238 км), Уй (315 км)
Административно-территориальное устройство области	Города областного подчинения – 6; Административные округа – 5; Муниципальные районы – 32; Рабочие поселки – 21; Сельские округа – 365; Сельские населенные пункты - 1477
Население	1 926 562 человек (2020 г)
Национальный состав населения	Представлен более чем 122 национальностями и 12 этническими группами. К наиболее многочисленным относятся: русские (83,5%), казахи (4,1%), украинцы (2,7%), немцы (2,6%) и татары (2,2%)
Плотность населения	13,65 чел./км <sup>2</sup>

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

Омская область имеет хорошо развитую сеть транспортных коммуникаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кадастровый квартал	Наименование административного района	Кадастровый квартал	Наименование административного района
55:01	Азовский	55:20	Омский
55:02	Большереченский	55:21	Павлоградский
55:03	Большеуковский	55:22	Полтавский
55:04	Горьковский	55:23	Русско-Полянский
55:05	Знаменский	55:24	Саргатский
55:06	Исилькульский	55:25	Седельниковский
55:07	Калачинский	55:26	Таврический
55:08	Колосовский	55:27	Тарский
55:09	Кормиловский	55:28	Тевризский
55:10	Крутинский	55:29	Тюкалинский
55:11	Любинский	55:30	Усть-Ишимский
55:12	Марьяновский	55:31	Черлакский
55:13	Москаленский	55:32	Шербакульский
55:14	Муромцевский	55:33	г. Исилькуль
55:15	Называевский	55:34	г. Калачинск
55:16	Нижеомский	55:35	г. Называевск
55:17	Нововаршавский	55:36	г. Омск
55:18	Одесский	55:37	г. Тара
55:19	Оконешниковский	55:38	г. Тюкалинск

### Экономические зоны Омской области

В разрезе экономической специализации выделяются три экономические зоны Омской области:

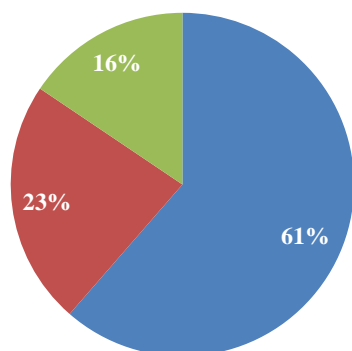
#### Описание экономических зон Омской области

Таблица 10.5

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

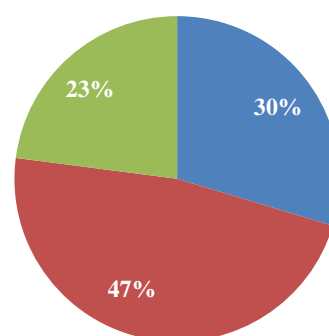
Источник информации: Указ Губернатора Омской области от 24.06.2013 № 93 (ред. от 07.05.2018) "О Стратегии социально-экономического развития Омской области до 2025 года" (стр.41,42)

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



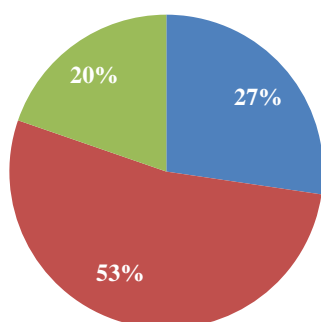
■ Северная ЭЗ ■ Центральная ЭЗ ■ Южная ЭЗ

Диаграмма 10.1. Распределение площади территорий в разрезе экономических зон



■ Северная ЭЗ ■ Центральная ЭЗ ■ Южная ЭЗ

Диаграмма 10.2. Распределение численности населения в разрезе экономических зон



■ Северная ЭЗ ■ Центральная ЭЗ ■ Южная ЭЗ

Диаграмма 10.3. Количество организаций в разрезе экономических зон

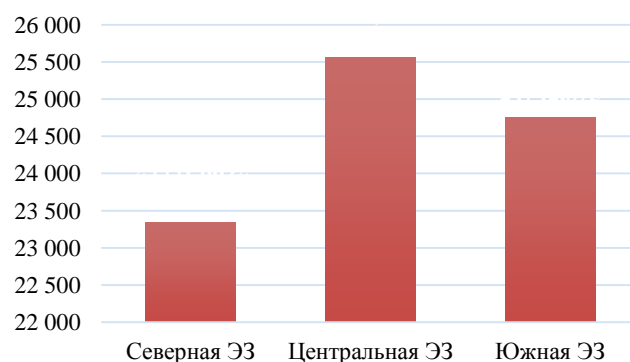


Диаграмма 10.4. Средняя заработная плата в разрезе экономических зон



■ Сельскохозяйственные угодия ■ Лесные площади ■ Водные объекты, включая болота ■ Другие объекты

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

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

#### 10.1.4. Административный центр Омской области – г. Омск.

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

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

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

#### Краткая характеристика города Омска

Таблица 10.6

Показатель	Характеристика
Основан	В 1716 году
Площадь города, км <sup>2</sup>	566,9
Население города	1 164 815 человек (2019 г.) ( <a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a> )
Плотность населения	2 067,51 чел./км <sup>2</sup>
Национальность населения	Русские – 88,8%, казахи – 3,4%, украинцы – 2,0%, татары – 1,9%, немцы – 1,3%
Территориальное деление	Территория города разделена на 5 административных округов: Центральный, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский

#### Краткая характеристика административных округов г. Омска

Таблица 10.7

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

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

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

#### Основные экономические и социальные показатели Омской области

Таблица 10.8

	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 <sup>1)</sup>	-	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» <sup>2)</sup> , млн. рублей	13633,8	130,5	110467,0	104,6	94,8
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. метров общей площади	66,5	57,6	639,3	118,1	100,7
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	20,8	97,4	189,6	93,4	96,7
молоко	37,6	96,1	608,2	98,5	101,3



яйца, млн. штук	58,4	181,2	563,1	88,6	73,5
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 <sup>4)</sup>	109,4	-	-	-
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>5)</sup> , %	97,7 <sup>4)</sup>	138,4	-	-	-
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)	495,0	98,6 <sup>6)</sup>	498,7	98,3 <sup>7)</sup>	99,8 <sup>8)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	59,9 <sup>9)</sup>	67,4 <sup>10)</sup>	65,4	72,1	138,7
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	13,9 <sup>11)</sup>	26,8 <sup>12)</sup>	23,7 <sup>13)</sup>	63,2	в 3,1 р.
Среднемесячная начисленная заработная плата (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)					
номинальная, рублей	41002,1	111,6 <sup>6)</sup>	39555,4	108,0 <sup>7)</sup>	105,5 <sup>8)</sup>
реальная, %	-	101,6 <sup>6)</sup>	-	100,6 <sup>7)</sup>	102,4 <sup>8)</sup>

<sup>1)</sup> 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».

<sup>2)</sup> Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

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

<sup>4)</sup> Декабрь 2021 года в процентах к ноябрю 2021 года.

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

<sup>6)</sup> Ноябрь 2021 года в процентах к ноябрю 2020 года.

<sup>7)</sup> Январь-ноябрь 2021 года в процентах к январю-ноябрю 2020 года.

<sup>8)</sup> Январь-ноябрь 2020 года в процентах к январю-ноябрю 2019 года.

<sup>9)</sup> Данные приведены в среднем за октябрь-декабрь 2021 года.

<sup>10)</sup> Данные за октябрь-декабрь 2021 года в процентах к данным за октябрь-декабрь 2020 года.

<sup>11)</sup> Данные на конец декабря 2021 года.

<sup>12)</sup> Данные на конец декабря 2021 года в процентах к концу декабря 2020 года.

<sup>13)</sup> В среднем за период

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

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

#### Сектор продаж

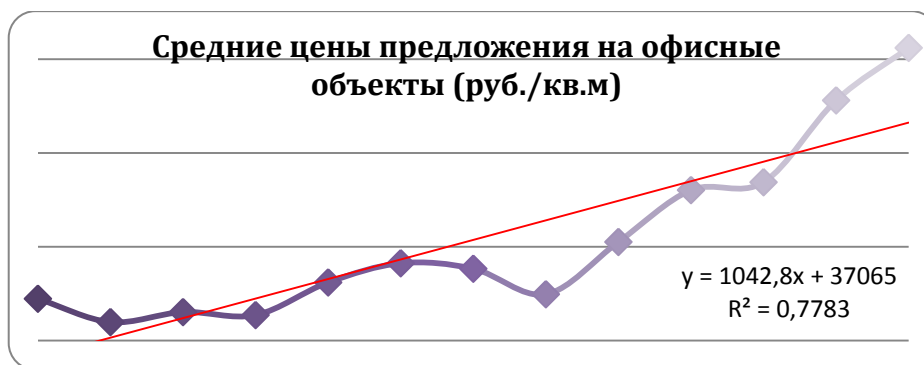
Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 3 квартала 2021 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 8 115 – 150 000 руб. за 1 кв.м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв.м. являлось помещение (3 этаж)

площадью 382 кв.м, расположенное по адресу: ул. 22 Декабря, д.90, предлагаемое к продаже по цене 3 100 000 руб. Самое дорогое помещение – эксклюзивный объект площадью 157 кв.м., расположенный по адресу: пр. Маркса, д. 50/1, предлагаемый к продаже по цене 23 550 000 руб. По итогам 3 квартала 2021 года нижняя граница цен заметно снизилась (- 18,9%). Верхняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период наоборот незначительно, но выросла на 2,3% до номинального значения 150 000 руб./кв.м. Таким образом, по итогам 3 квартала 2021 года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости изменился с 15-ти кратной до 18-ти кратной разницы.

В 3 квартале 2021 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 54 609 руб., а средневзвешенная 37 686 руб. за 1 кв.м. Необходимо отметить, что показатели, как средней цены, так и средневзвешенной цены достигли рекордно высоких за весь период мониторинга значений. При этом средняя цена предложения находится в положительном тренде уже пятый квартал подряд. Конкретно по итогам 3-го квартала 2021 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 5,4%, а средневзвешенная символически на 0,1%.

Таблица 12.1

	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	
Q3/20	8 333	(+3,33%)	132 353	(0,00%)	44 256	(+6,72%)	35 561	(+3,38%)
Q4/20	8 333	(0,00%)	150 485	(+13,70%)	47 023	(+6,25%)	35 875	(+0,88%)
Q1/21	10 714	(+28,57%)	148 058	(-1,61%)	47 443	(+0,89%)	36 446	(+1,59%)
Q2/21	10 000	(-6,67%)	146 667	(-0,94%)	51 809	(+9,20%)	37 653	(+3,31%)
Q3/21	8 115	(-18,85%)	150 000	(+2,27%)	54 609	(+5,41%)	37 686	(+0,09%)



В 3 квартале 2021 года в секторе продаж был зафиксирован 461 объект суммарной площадью 148 348 кв.м. В рассматриваемый период тренд количественного объема «продолжил курс» в сторону снижения, относительно предыдущего квартала показатель снизился на 7,2%. Значение суммарной площади наоборот характеризовалось повышением (+ 11,7%), достигнув рекордно высокого за последние два года показателя. Соответственно, средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим периодом значительно (+ 20,4%) увеличилась, составив рекордно высокое за всю историю мониторинга значение.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 3 квартала 2021 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 / 6,8 до 1 / 5,6 раза.

Таблица 12.2

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q3/20	433	(-10,91%)	125 666	(+1,08%)	290	(+13,46%)
Q4/20	399	(-7,85%)	109 549	(-12,83%)	275	(-5,40%)
Q1/21	537	(+34,59%)	145 310	(+32,64%)	271	(-1,44%)
Q2/21	497	(-7,45%)	132 829	(-8,59%)	267	(-1,23%)
Q3/21	461	(-7,24%)	148 348	(+11,68%)	322	(+20,40%)

В 3 квартале 2021 года Центральный АО оставался абсолютным лидером по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости, при этом несколько увеличил «свою роль» (44% от общего количества предложений и 37% от общей площади офисов). При этом, необходимо отметить, что объем предлагаемых площадей по данному округу существенно по сравнению с предыдущим кварталом снизился (с 47% до 37%). 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 3,9%. Диапазон роста средних цен составил от «1,3%» в Кировском АО до максимальных «9,4%» в Советском АО. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 47 457 руб./кв.м в Октябрьском АО до 60 144 руб./кв.м в Центральном АО (коэффициент различия сохранился на уровне 27%).

В 3 квартале 2021 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Кировском АО (8 115 руб./кв.м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Ленинского АО – самый дешевый офисный объект предлагался по цене 15739 руб./кв.м. Таким образом, в целом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе существенно вырос до уровня 1,9 раза. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении различаются на ином уровне (1,5 раза). Максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 146 667 руб./кв.м, а на территории Октябрьского АО максимум цены предложения составил «всего» 100 000 руб./кв.м.

По итогам 3 квартала 2021 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Советский АО (524 кв.м), Октябрьский АО (283 кв.м), Ленинский АО (281 кв.м), Центральный АО (271 кв.м), Кировский АО (268 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенный рост показателя средней площади продаваемых офисов в Советском АО (с 283 до 524 кв.м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным снижением, либо незначительным ростом. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе существенно выросла с 1,4 до 2х-кратной величины.

Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q3 – 2021

Таблица 12.3

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	95	33	39	91	203
Доля от общего числа объектов	21%	7%	8%	20%	44%
Минимальная цена, руб./кв.м	8 115	15 739	10 365	8 950	10 000
Средняя цена, руб./кв.м	51 726	53 983	47 457	49 065	60 144
Максимальная цена, руб./кв.м	138 889	150 000	100 000	119 565	146 667
Суммарный метраж, в кв.м	25 430	9 263	11 050	47 644	54 961
Доля от суммарного метража	17%	6%	7%	32%	37%
Средняя площадь, в кв.м	268	281	283	524	271

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

Таблица 12.4

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	84	27 760	33	8 790	50	10 364	74	23 672	192	55 080
Q4/20	81	16 612	31	8 029	42	8 122	61	22 953	184	53 833
Q1/21	121	31 338	34	10 561	57	9 382	96	34 348	229	59 681
Q2/21	97	24 984	34	9 704	49	10 108	92	26 024	225	62 009
Q3/21	95	25 430	33	9 263	39	11 050	91	47 644	203	54 961

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

Таблица 12.5

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	42 677	(+6,65%)	44 580	(+0,62%)	43 141	(+10,82%)	39 255	(+0,28%)	47 332	(+8,80%)
Q4/20	44 730	(+4,81%)	50 973	(+14,34%)	44 691	(+3,59%)	40 864	(+4,10%)	50 155	(+5,96%)
Q1/21	47 379	(+5,92%)	49 514	(-2,86%)	40 999	(-8,26%)	41 659	(+1,95%)	51 429	(+2,54%)
Q2/21	51 051	(+7,75%)	56 171	(+13,45%)	46 811	(+14,18%)	44 853	(+7,67%)	55 627	(+8,16%)
Q3/21	51 726	(+1,32%)	53 983	(-3,90%)	47 457	(+1,38%)	49 065	(+9,39%)	60 144	(+8,12%)

Средняя площадь экспонируемого объекта офисной недвижимости, в кв.м

Таблица 12.6

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/20	330	266	207	320	287
Q4/20	205	259	193	376	293
Q1/21	259	311	165	358	261
Q2/21	258	285	206	283	276
Q3/21	268	281	283	524	271

В 3-м квартале 2021 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв.м относительно предыдущего периода сократился на два процентных пункта до уровня 50% от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв.м показатель сохранился на прежнем уровне в 13% от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

За рассматриваемый квартал тренд средней цены предложения по категориям офисных площадей обозначился положительными значениями во всех без исключения категориях площадей. Увеличение показателя произошло от 1,4% в категории «251-500 кв.м» до 18,2% по площадям «более 500 кв.м».

По итогам 3-го квартала 2021 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь – выше цена за кв.м» во всех категориях площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения по сравнению с предыдущим кварталом снизилась с пропорции «2,0» до «1,8». Данное обстоятельство связано со значительным ростом средних цен по категории самых крупных офисов.

В 3-м квартале 2021 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей максимальное значение традиционно наблюдалось в категории «до 100 кв.м» (150 000 руб./кв.м), а так же идентично в категории «101 – 250 кв.м». При этом, минимальная цена предложения была отмечена в категории офисных площадей «251-500 кв.м» (8 115 руб./кв.м). В очередной раз, соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям по сравнению с предыдущим кварталом заметно сократилось с коэффициента «1,8» до «1,6».

Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3 – 2021

Таблица 12.7

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	230	110	62	59
Доля от общего числа объектов	50%	24%	13%	13%
Минимальная цена, руб./кв.м	12 000	14 340	8 115	8 950
Средняя цена, руб./ кв.м	61 127	56 219	47 807	34 123
Максимальная цена, руб./кв.м	150 000	150 000	100 000	94 356

Объем предложения в количественном выражении, в шт.

Таблица 12.8

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q3/20	208	116	52	57
Q4/20	203	103	42	51
Q1/21	263	128	74	72
Q2/21	258	109	69	61
Q3/21	230	110	62	59

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

Таблица 12.9

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q3/20	48 099	(+7,42%)	44 626	(+8,01%)	41 753	(+11,68%)	32 513	(+0,94%)
Q4/20	51 427	(+6,92%)	49 781	(+11,55%)	40 173	(-3,78%)	30 339	(-6,69%)
Q1/21	52 519	(+2,12%)	49 077	(-1,41%)	43 698	(+8,77%)	30 583	(+0,81%)
Q2/21	58 172	(+10,76%)	52 982	(+7,96%)	47 161	(+7,93%)	28 862	(-5,63%)
Q3/21	61 127	(+5,08%)	56 219	(+6,11%)	47 807	(+1,37%)	34 123	(+18,23%)

### Сектор аренды

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 3-м квартале 2021 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 556 руб./кв.м/месяц, а средневзвешенная – 513 руб./кв.м/месяц. По итогам 3-го квартала 2021 года обозначился рост как средней ставки (+ 4,9%), так и средневзвешенной ставки, которая продемонстрировала менее выраженную положительную динамику (+ 3,0%).

В 3-м квартале 2021 года продолжилась тенденция предыдущего квартала на увеличение показателя минимальной ставки на офисные помещения (до 147 руб./кв.м/месяц). При этом, максимальная ставка наоборот снизилась, но в гораздо меньшей степени (- 1,0%) до номинала 1 750 руб./кв.м/месяц. Таким образом, «коридор цен» сократился с пятнадцатикратного значения до двенадцатикратного.

Таблица 12.10

	Минимальная арендная ставка, min rental rates, в руб./кв.м/месяц		Максимальная арендная ставка, max rental rates, в руб./кв.м/месяц		Средняя арендная ставка, Average rental rates, в руб./кв.м/месяц		Средневзвешенная арендная ставка, в руб./кв.м/месяц	
Q3/20	150	(0,00%)	1 400	(-12,50%)	508	(+2,83%)	464	(+5,35%)
Q4/20	120	(-20,00%)	1 500	(+7,14%)	515	(+1,42%)	458	(-1,18%)
Q1/21	117	(-2,78%)	1 556	(+3,70%)	500	(-2,93%)	456	(-0,59%)
Q2/21	120	(+2,86%)	1 768	(+13,64%)	530	(+5,96%)	499	(+9,40%)
Q3/21	147	(+22,50%)	1 750	(-1,00%)	556	(+4,91%)	513	(+2,96%)

В 3-м квартале 2021 года к аренде было предложено 952 объекта суммарной площадью 205 609 кв.м. При этом, важно отметить, что на фоне существенного роста показателя суммарной площади (+ 19,2%), количественный объем рынка обозначился в слабовыраженном, но отрицательном тренде (- 1,2%). Данная тенденция является непропорциональной по сравнению с предыдущими периодами.

Показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом значительно увеличился на 20,7% до номинального значения 216 кв.м, которое является рекордно высоким за всю историю мониторинга.

Таблица 12.11

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q3/20	924	(+4,41%)	152 999	(+7,02%)	166	(+2,51%)
Q4/20	1 068	(+15,58%)	178 028	(+16,36%)	167	(+0,67%)
Q1/21	876	(-17,98%)	150 922	(-15,23%)	172	(+3,35%)
Q2/21	964	(+10,05%)	172 526	(+14,31%)	179	(+3,88%)
Q3/21	952	(-1,24%)	205 609	(+19,18%)	216	(+20,68%)

В течение 3-го квартала 2021 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ, значительно снизил показатель как по количеству предложений – с 61% до 52% общей доли рынка, так и по параметру суммарного метража значение увеличилось с 62% до 57% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей. Ленинский АО, позиционирующий как значительная зона частного сектора, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода составила 9% как от числа общегородских предложений, и 8% от объема площадей. Эти значения оказались схожими с традиционным аутсайдером в данном аспекте – Октябрьским АО с долей всего в 10% как от количества омских офисов, и 9% от общегородского суммарного метража.

Итоги 3-го квартала 2021 года свидетельствуют, что Октябрьский АО и Советский АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (485 и 499 руб./кв.м/месяц соответственно). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО (625 руб./кв.м/месяц), самый низкий в Октябрьском АО («всего» 485 руб./кв.м/месяц). Необходимо отметить, что данный «коридор» ставок по территориальному признаку относительно предыдущего квартала заметно увеличился с 14% разницы до 29%.

В течение 3-го квартала 2021 года динамика средних арендных ставок на офисы по административно-территориальному признаку являлась выражено растущей, исключение составили объекты Советского АО (-5,6%). Диапазон роста ставок аренды составил от 1,9% в Октябрьском АО до рекордных 20,1% в Кировском АО.

В 3-м квартале 2021 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 157 кв.м в Октябрьском АО до 238 кв.м в Центральном АО. В целом, по сравнению с предыдущим кварталом диапазон средних площадей в территориальном аспекте сохранился на уровне коэффициента 1,4.

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q3 – 2021

Таблица 12.12

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	155	87	95	124	491
Доля от общего числа объектов	16%	9%	10%	13%	52%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	147	250	205	200	147
Средняя ставка, руб./ кв.м	625	560	485	499	561
Максимальная ставка, руб. / кв.м	1 680	1 556	1 100	1 500	1 750
Суммарный метраж, в кв.м	31 527	15 752	15 829	25 812	116 689
Доля от суммарного метража	15%	8%	8%	13%	57%
Средняя площадь, в кв.м	203,4	181,1	166,6	208,2	237,7

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

Таблица 12.13

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	139	22 589	60	9 258	94	9 482	107	17 125	524	94 546
Q4/20	153	22 138	73	7 875	84	10 295	122	20 505	636	117 215
Q1/21	105	15 781	57	8 028	79	14 927	92	21 177	543	91 010
Q2/21	118	19 217	60	8 015	89	17 212	113	21 634	584	106 448
Q3/21	155	31 527	87	15 752	95	15 829	124	25 812	491	116 689

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

Таблица 12.14

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	505	(+0,60%)	491	(+24,19%)	470	(+15,54%)	493	(+8,90%)	521	(+0,54%)
Q4/20	507	(+0,26%)	451	(-8,12%)	426	(-9,35%)	484	(-1,72%)	543	(+4,18%)
Q1/21	502	(-0,90%)	485	(+7,52%)	417	(-2,08%)	452	(-6,55%)	522	(-3,86%)
Q2/21	517	(+2,92%)	508	(+4,81%)	476	(+14,15%)	529	(+16,84%)	543	(+4,13%)
Q3/21	625	(+20,99%)	560	(+10,15%)	485	(+1,86%)	499	(-5,61%)	561	(+3,22%)

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/20	163	154	101	160	180
Q4/20	145	108	123	168	184
Q1/21	150	141	189	230	168
Q2/21	163	134	193	191	182
Q3/21	203	181	167	208	238

В течение 3-го квартала 2021 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв.м по сравнению с предыдущим периодом резко снизилась с показателя 63% до 53% от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв.м в очередной раз увеличилась, и достигла уровня 10% рынка.

По итогам 3-го квартала 2021 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений внутренняя пропорция предложений по размерам площадей резко изменилась в сторону сопоставимости. В частности, доля малых площадей до 100 кв.м на рынке продажи составила 52%, а на рынке аренды 53%, а удельная доля офисов со значительными площадями почти сравнялась с удельной долей крупногабаритных офисов – 12%, на рынке аренды – 10%. Это может свидетельствовать о тенденции освобождения крупных офисных площади бизнес-структурами.

Особенностью 3-го квартала 2021 года является превышение средних арендных ставок в категории «101-250 кв.м» над объектами с самыми малыми площадями (601 и 560 руб./кв.м/месяц соответственно). «Разрыв» показателей средних арендных ставок в зависимости от площадей объектов существенно увеличился с 15% до 30% - по объектам в сегменте «101-250 кв.м» средние арендные ставки составили 601 руб./кв.м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв.м – 461 руб./кв.м/месяц.

По итогам 3-го квартала 2021 года абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории офисов площадью «101-250 кв.м» и «более 500 кв.м» – 147 руб./кв.м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «251-500 кв.м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 200 руб./кв.м/месяц.

В течение 3-го квартала 2021 года в отличие от предыдущего квартала средние арендные ставки продемонстрировали разнонаправленный тренд по категориям площадей. В частности, по самым крупным площадям обозначился нулевой тренд. Максимальный рост наблюдался в категории «251-500 кв.м» (+ 8,1%), в категории «251-500 кв.м» зафиксировано снижение показателя (- 2,0%).

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q3 – 2021

Таблица 12.16

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов, в шт.	507	251	98	96
Доля от общего числа объектов	53%	26%	10%	10%
Минимальная ставка, руб./кв.м/месяц	199	147	200	147
Средняя ставка, руб./кв.м/месяц	560	601	509	461
Максимальная ставка, руб./кв.м/месяц	1 680	1 750	1 401	1 200

Объем предложения в количественном выражении, шт.

Таблица 12.17

	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Q3/20	600	186	80	58
Q4/20	720	208	73	67
Q1/21	587	163	66	60
Q2/21	606	214	71	73
Q3/21	507	251	98	96

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

Таблица 12.18

	до 100 кв.м		101-250 кв.м		251-500 кв.м		Более 500 кв.м	
Q3/20	507	(+1,11%)	532	(+6,11%)	523	(+8,77%)	420	(+5,50%)
Q4/20	522	(+2,87%)	530	(-0,41%)	528	(+0,94%)	388	(-7,77%)
Q1/21	508	(-2,55%)	518	(-2,29%)	457	(-13,48%)	420	(+8,41%)
Q2/21	530	(+4,26%)	557	(+7,43%)	520	(+13,82%)	461	(+9,64%)
Q3/21	560	(+5,61%)	601	(+8,06%)	509	(-1,97%)	461	(0,00%)

### 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 2020-2021 г.г. как цены предложения, так и ставки аренды находятся в положительном тренде. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

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

Таблица 12.19

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
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%)

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

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

Экономические факторы:

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

Физические факторы:

- месторасположение;
- техническое состояние основных конструктивных элементов;
- качество отделки помещений;
- обеспеченность парковочными местами;
- этаж расположения;
- доступность помещений (офисные помещения);
- площадь.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На рынке коммерческой недвижимости выявлены только сделки с денежными средствами.

**Условия рынка (дата сделки/предложения).** Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за 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 определялась в соответствии исследованием [2.1]. Данные представлены в нижеприведенной таблице:

*Скидки на цену предложения объектов коммерческой недвижимости (интервал):*

Таблица 12.20

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. Расположение объекта относительно красной линии.**

Стоимость (величина арендной ставки) объектов офисного назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», как правило, выше стоимости объектов, расположенных в глубине квартала.

Значения корректировок, усредненные по городам России, определены в соответствии с исследованием [2.5] и представлены в таблице 12.21:

Таблица 12.21

Наименование коэффициента	Средние значения	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	0,9	0,88	0,93

**Месторасположение. Близость к остановкам общественного транспорта.**

Удаленность от остановок общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости.

Как известно, остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков.

Средние значения диапазонов (метров от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта) и соответствующие поправочные коэффициенты (в соответствии с данными исследования [2.5]) представлены в таблице 12.22.

Таблица 12.22

Расстояние, метров от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта	Поправочный коэффициент
Удельная цена продажи	
от 0 до 125	1,00
от 125 до 250	0,98
от 250 до 500	0,91
от 500 до 1500	0,88
от 1500 до 2000	0,86

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

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

Величина корректировки рассчитана по формуле:

$$K = (((1 - I_{\text{оо}}) / (1 - I_{\text{оа}}) - 1) * H) * 100\%,$$

где  $K$  – поправка на техническое состояние, %

$I_{\text{оо}}$  – коэффициент физического износа объекта оценки

$I_{\text{оа}}$  – коэффициент физического износа объекта аналога.

$H$  – доля в стоимости, приходящаяся на основные, долговживущие элементы объекта недвижимости.

Доля определяется как отношение удельных средних расчетных затрат на стандартную отделку административных помещений к удельной средней стоимости административных помещений. Удельные средние расчетные затраты на стандартную отделку принимаются по данным таблицы 12.23 с учетом среднего качества отделки. Коэффициент, учитывающий качество отделки находится в диапазоне от 1 до 0,5. Среднеарифметическое значение коэффициента:  $(1 + 0,5) / 2 = 0,75$  (смотри далее «Качество отделки», таб. 12.23).

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

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

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

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

Таблица 12.23

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

В таблице 12.24. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях качества отделки объекта оценки и качества отделки объекта-аналога для торгово-офисных помещений. Приведенные в таблице 12.24. значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 12.23. Общая формула для расчета значения скидки (надбавки) для различных сочетаний характеристик объекта оценки и объекта-аналога следующая:

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

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

Например:

Качество отделки объекта оценки удовлетворительное ( $K_{oo} = 3,0$  т.р./кв.м) (см. таблицу 12.23.), качество отделки объекта аналога хорошее ( $K_{oa} = 5,6$  т.р./кв.м) (см. таблицу 12.23.), подставив значения в формулу получим:  
 $3,0 - 5,6 = -2,6$  т.р./кв.м

Таблица 12.24

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

**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». 3 квартал 2021 года.

*Корректировки на этаж для офисных помещений [2.1]*

Таблица 12.25

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

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

**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 12.26

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

В таблице 12.27. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях обеспеченности парковочными местами объекта оценки и объекта-аналога для торгово-офисных помещений. Приведенные в таблице 12.27. значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 12.26. 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 ( $K_{oo} = -7,4\%$ ) (см. таблицу 12.26), обеспеченность парковочными местами объекта-аналога удовлетворительная ( $K_{oa} = 0,0\%$ ) (см. таблицу 12.26), подставив значения в формулу получим:

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

Таблица 12.27

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

**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.

Таблица 12.28

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

В таблице 12.29. приведены значения скидок (надбавок) при всех возможных сочетаниях общей площади у объекта оценки и объекта-аналога для офисных помещений. Приведенные в таблице 12.29. значения рассчитаны на основе значений, приведенных в таблице 12.28. 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 12.28), площадь объекта-аналога 200 кв.м. ( $K_{oa} = -9,2\%$ ) (см. таблицу 12.28), 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 12.29

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

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

Анализ ценообразующих факторов выполнен с использованием данных представленных в «Анализе рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска. Корректировки, рекомендуемые к применению при расчете рыночной и ликвидационной стоимостей объектов коммерческой недвижимости, расположенных на территории г. Омск и Омской области» – НП «Омская коллегия оценщиков» 3 квартал 2021 года. [2.1].

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под ред. Л.А. Лейфера. Для городов миллионников. [2.5].

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

Рынок купли-продажи и аренды единых объектов коммерческой недвижимости развит в достаточной степени для того, чтобы получить исчерпывающее представление о нем. Объем предложений оценивается как типичный для городов сопоставимых с Омском.

Цены на офисную недвижимость в Центральном районе (районе расположения объекта оценки) варьируются в диапазоне от 10 000 руб./м<sup>2</sup> до 146 667 руб./м<sup>2</sup>, среднее значение 60 144 руб./м<sup>2</sup>. (см. таблицу 12.3). За период, предшествующий дате оценки в Центральном АО наблюдалось незначительное колебание цен. Зафиксировано уменьшение объема предложений при увеличении среднего значения выборки.

Арендные ставки на офисную недвижимость в Центральном районе (районе расположения объекта оценки) варьируется в диапазоне от 147 руб./м<sup>2</sup>/мес. до 1750 руб./м<sup>2</sup>/мес., среднее значение 561 руб./м<sup>2</sup>. (см. таблицу 12.12). В рассматриваемый период в секторе аренд 2021 наблюдалось уменьшение количества предложений и увеличение среднего значения выборки.

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

- предложения о продаже: от 21 220 до 44 147 рублей/кв.м.

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

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

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

### 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

**1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.**

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

**2. Определение стоимости объекта оценки.**

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

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

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

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

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

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

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

#### 13.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Объектом оценки является нежилое здание.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

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

Законодательно разрешенным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве нежилого.

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

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

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

## 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости возможно использование следующих подходов:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

### 13.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

*Объектом оценки является нежилое здание.*

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

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

### 13.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

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

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

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

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

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

#### **Выбор объектов-аналогов**

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

Единые объекты недвижимости коммерческого назначения отбирались по совокупности следующих признаков:

- схожее месторасположение (микрорайоны Центрального административного округа города Омска).
- схожее функциональное назначение объектов. В качестве объектов-аналогов были отобраны отдельностоящие здания, административного (офисного) назначения, либо, так называемые, нежилые здания свободного назначения.
- схожие объемно-планировочные и конструктивные решения (нежилые помещения с наличием основных и вспомогательных помещений; отделка и инженерное оборудование помещений позволяет эксплуатировать их в качестве административных помещений).

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

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

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

#### **Выбор единиц сравнения**

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

Таблица 13.1

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
Адрес	г. Омск, ул. Чкалова, 38	г. Омск, ул. Челюскинцев, 98	г. Омск, ул. Б. Хмельницкого, 128	г. Омск, ул. Учебная, 83 к1	г. Омск, ул. К. Маркса, 39	Омск, Октябрьская ул., 77
Цена предложения, руб.	-	15 500 000	140 000 000	32 445 000	92 000 000	26 000 000
Площадь, м <sup>2</sup> .	851,8	444,5	3178,4	1529	2420	649
Цена предложения, руб./кв.м.	-	34 871	44 047	21 220	38 017	40 062
Передаваемые (оцениваемые) права*	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-пользование	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-собственность
Степень готовности объекта недвижимости	66,05%	100%	100%	100%	100%	100%
Физический износ основных долгоживущих конструктивных элементов здания**	физический износ-5%	физический износ-15%	физический износ-25%	физический износ-15%	физический износ-15%	физический износ-5%
Качество отделки внутренних помещений***	отделка отсутствует	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки хорошее	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.
Этаж	подв,1,2,3	1	1,2,3,4	цок,1,2,3,4,5	подвал,1,2,3	1,2,3
Расположение относительно красной линии	в глубине квартала	в глубине квартала	на красной линии	в глубине квартала	на красной линии	в глубине квартала
Обеспеченность парковочными местами	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки
Близость к остановкам общественного транспорта	390 м	110 м	200 м	450 м	120 м	190 м
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Форма продажи	-	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)	комиссионная продажа (цена предложения)
Источник информации	-	<a href="https://omsk.mlsn.ru/poku-pka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-chelyuskintsev-98-id237147/">https://omsk.mlsn.ru/poku-pka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-chelyuskintsev-98-id237147/</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/poku-pka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-bogdana-hmel'nitskogo-128-id240861/">https://omsk.mlsn.ru/poku-pka-kommercheskaja-nedvizhimost/ploshhad-svobodnogo-naznacheniya-ul-bogdana-hmel'nitskogo-128-id240861/</a>	<a href="https://omsk.kvmeter.ru/objects/13350381/?">https://omsk.kvmeter.ru/objects/13350381/?</a>	<a href="https://omsk.mlsn.ru/poku-pka-kommercheskaja-nedvizhimost/gotovyy-biznes-pr-kt-karla-marкса-39-id236635/">https://omsk.mlsn.ru/poku-pka-kommercheskaja-nedvizhimost/gotovyy-biznes-pr-kt-karla-marкса-39-id236635/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_zdaniya_546848546">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_zdaniya_546848546</a>
Дата оферты	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022



**Примечание:**

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

\*\* - Величина физического износа основных долгоживущих конструктивных элементов зданий определена в соответствии с данными, представленными в [1.9].

\*\*\* - 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.

Поскольку у части объектов недвижимости земельные участки, на которых они расположены находятся на праве пользования, а у части – на праве собственности, необходимо внесение корректировки, учитывающей данное различие.

В соответствии с данными «Справочника оценщика. Земельные участки - 2020 [2.2] (смотри таблицы 13.2. и 13.3.):

доля (%) земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (офисные здания) составляет 14,2% (0,142) – среднее значение. Соответственно доля, приходящаяся на ОКС составит:  $1 - 0,142 = 0,858$ .

Величина скидки к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет) составляет 15,4% (0,154) – среднее значение.

Таблица 13.2

Тип объекта	Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, %		
	min	max	среднее значение
Предпринимательство (подсегмент «офисные здания»)	9,3	19	14,2

Таблица 13.3

Тип объекта	Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет), %		
	min	max	среднее значение
Предпринимательство	9,8	21,0	15,4

Таким образом, корректировка, учитывающая отличие в наборе имущественных прав между объектом у которого земельный участок находится на праве пользования, от объекта у которого земельный участок находится на праве собственности составит:

$$(0,858 + 0,142 \times 0,846) = 0,9781;$$

$$\text{где } 0,846 = 1 - 0,154$$

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

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

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

**Корректировка на торг.** Для объектов аналогов требуется внесение корректировки, поскольку в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, ввиду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости Омской области, отличается от цены предложения в меньшую сторону. По информации, приведенной в «Обзор рынка жилой и коммерческой недвижимости Омска» НП «Омская коллегия оценщиков», 3 квартал 2021 г. – [2.1] величина данной скидки для продажи офисных помещений составляет от 2,9% до 15,9%. Для расчетов Оценщик принимает среднеарифметическое значение данной величины, составляющее – 9,4%.

Результаты внесения корректировок по 1-й группе элементов сравнения приведены в таблице 13.4.

Таблица 13.4

Элементы сравнения	Объекты сравнения					
	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Единицы сравнения						
Цена, руб.	-	15 500 000	140 000 000	32 445 000	92 000 000	26 000 000
Общая площадь, м²	851,80	444,50	3 178,40	1 529,00	2 420,00	649,00
Цена за единицу общей площади, руб./м²	-	34 871	44 047	21 220	38 017	40 062
поправки 1-й группы элементов сравнения						
Единица сравнения, руб./м²	-	34 871	44 047	21 220	38 017	40 062
Передаваемые (оцениваемые) права	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-пользование	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-собственность	ОКС-собственность, ЗУ-собственность
Корректирующий коэффициент относительно ЗУ на праве собственности	1,000000	0,978100	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000
Корректирующий коэффициент	-	1,0224	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Скорректированная величина, руб./м²	-	35 652	44 047	21 220	38 017	40 062
<b>Условия финансирования</b>	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м²	-	35 652	44 047	21 220	38 017	40 062
<b>Условия рынка</b>	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022	март 2022
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м²	-	35 652	44 047	21 220	38 017	40 062
<b>Уторговывание</b>	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %	-	-9,40%	-9,40%	-9,40%	-9,40%	-9,40%
Скорректированная величина, руб./м²	-	32 301	39 907	19 225	34 443	36 296
<b>Условия продажи</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная величина, руб./м²	-	32 301	39 907	19 225	34 443	36 296

К физическим корректировкам относятся поправки на местоположение, техническое состояние, качество отделки, наличие парковки, этаж расположения, площадь объекта недвижимости и т.д.

#### **Корректировка на расположение относительно «красной линии».**

Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений расположенных внутриквартально.

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,3,5 расположены в глубине кварталов. Корректировка таких объектов относительно объектов, выходящих на «красную линию» в среднем составляет 0,87 (смотри таблицу 12.21 Отчета).

Объекты-аналоги №№ 2,4 расположены на «красной линии».

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

Величина физического износа основных конструктивных элементов зданий определена по результатам визуального осмотра на основании методики: «Дементьева М.Е. Техническая эксплуатация зданий: оценка и обеспечение эксплуатационных свойств конструкций зданий: Учебное пособие для студентов специальности 270105 «Городское строительство и хозяйство»/Моск. гос. строит. ун-т. - М.: МГСУ, 2008. - 227 с [1.9].

Таблица 13.5

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

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

$$(5600 \times 0,75) / 60144 = 0,09;$$

где: 5600 руб./м<sup>2</sup> – средние расчетные затраты на хорошую отделку (стандарт) (см. таблицу 12.23).

0,75 – корректирующий коэффициент, учитывающий состояние отделки, в данном случае состояние отделки среднее (наиболее типичное состояние хорошей отделки (стандарт) для офисных помещений).  
Корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние отделки находятся в диапазоне 1-0,5.  
Соответственно коэффициент, соответствующий среднему состоянию отделки составит:  $(1+0,5)/2=0,75$ .

60144 руб./м<sup>2</sup> – средняя цена офисных объектов, расположенных в ЦАО г. Омска (см. Таблицу 12.3).

Доля основных долгоживущих элементов составляет:

$$1 - 0,09 = 0,91;$$

где 1 – доля, приходящаяся на единый объект недвижимости;

0,093 – доля, приходящаяся на отделочные работы.

Величина корректировки рассчитана по формуле:

$$K = (((1 - \text{Иоо}) / (1 - \text{Иоа}) - 1) * 0,91) * 100\%,$$

где К – поправка на техническое состояние, %

Иоо – коэффициент физического износа основных долгоживущих элементов оцениваемых объектов недвижимости

Иоа – коэффициент физического износа основных долгоживущих элементов объекта аналога;

0,91 – доля основных долгоживущих элементов единого объекта недвижимости.

**Корректировка на «Качество отделки»** учитывает зависимость стоимости от качества отделки помещений. Корректировка определена в соответствии с Таблицами 12.23. и 12.24.

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].

Величина корректировки принимается как разница между величинами затрат на отделку объекта оценки и объектов-аналогов.

Уровень качества отделочных работ объекта оценки:

Отделка отсутствует. Расчетные затраты на отделку составляют: 0,00 рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объектов-аналогов №№ 1,2,3,5:

хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное. Расчетные затраты на отделку составляют:  $5600 * (0,75) = 4200$  рублей за 1 кв.м.

Уровень качества отделочных работ объекта-аналога №4:

хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки хорошее. Расчетные затраты на отделку составляют:  $5600 \cdot (1 + 0,75) / 2 = 4900$  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 12.25.

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

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

**Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.**

Данная корректировка учитывает влияние удаленности остановки общественного транспорта от объекта недвижимости.

Внесение корректировки по данному фактору производится в соответствии с данными Таблицы 12.22.

**Корректировка на «Площадь»** учитывает отличие по площади объектов оценки и объектов-аналогов. Величина корректировки определена в соответствии с данными Таблиц 12.28.-12.29.

Результаты внесения корректировок по 2-й группе элементов сравнения.

Таблица 13.6

	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3	Объект аналог 4	Объект аналог 5
Скорректированная величина, руб./м²	-	32 301	39 907	19 225	34 443	36 296
<b>Расположение относительно красной линии</b>	в глубине квартала	в глубине квартала	на красной линии	в глубине квартала	на красной линии	в глубине квартала
Коэффициент корректировки относительно объекта расположенного на красной линии	0,87	0,87	1	0,87	1	0,87
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,87	1,00	0,87	1,00
Скорректированная величина, руб./м²	-	32 301	34 719	19 225	29 965	36 296
<b>Техническое состояние основных конструктивных элементов</b>	физический износ-5%	физический износ-15%	физический износ-25%	физический износ-15%	физический износ-15%	физический износ-5%
Корректировка, %	-	10,71	24,27	10,71	10,71	0,00
Скорректированная величина, руб./м²	-	35 759	43 144	21 283	33 173	36 296
<b>Качество внутренней отделки</b>	отделка отсутствует	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки хорошее	хорошая отделка (стандарт). Состояние отделки удовлетворительное.
Затраты на отделку соответствующего качества, руб./м²	0,00	4 200,00	4 200,00	4 200,00	4 900,00	4 200,00
Корректировка, руб./м²	-	-4200,00	-4200,00	-4200,00	-4900,00	-4200,00
Скорректированная величина, руб./м².	-	31 559	38 944	17 083	28 273	32 096
<b>Этаж расположения</b>	подв,1,2,3	1	1,2,3,4	цок,1,2,3,4,5	подвал,1,2,3	1,2,3
Коэффициент корректировки относительно 1 этажа	0,86	1,00	0,88	0,86	0,86	0,91
Коэффициент корректировки	-	0,86	0,98	1,00	1,00	0,95
Скорректированная величина, руб./м².	-	27 220	38 061	17 166	28 273	30 533
<b>Обеспеченность парковочными местами</b>	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки	Неудовлетворительное качество парковки
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м²	-	27 220	38 061	17 166	28 273	30 533
<b>Близость к остановкам общественного транспорта</b>	390 м	110 м	200 м	450 м	120 м	190 м
Поправочный коэффициент относительно объекта расположенного на удалении 0-125 метров	0,91	1,00	0,98	0,91	1,00	0,98
Коэффициент корректировки	-	0,91	0,93	1,00	0,91	0,93
Скорректированная величина, руб./м²	-	27 220	37 300	15 621	28 273	29 922
<b>Площадь м²</b>	851,80	444,50	3178,40	1529,00	2420,00	649,00
Корректировка, %	-	-7,94	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная величина, руб./м²	-	25 059	37 300	15 621	28 273	29 922
Абсолютная валовая корректировка, %	-	52,45%	53,57%	46,56%	42,51%	25,31%
весовой коэффициент	-	0,156	0,153	0,176	0,192	0,323
<b>Рыночная стоимость, руб./м²</b>	<b>27 460</b>					
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>23 390 428,00</b>					

Для повышения надежности полученных в таблице 13.6. значений проверим гипотезу о нормальности распределения [1.8].

#### **Проверка гипотезы нормальности распределения.**

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

#### **Проверка по коэффициенту вариации**

Расчет коэффициента вариации выполняется по формуле

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}.$$

где  $S_n$  - стандартное отклонение по выборке. Стандартное отклонение — это мера того, насколько широко разбросаны точки данных относительно их среднего значения.  
 $\bar{x}$  - среднее арифметическое значение итоговых скорректированных величин.

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

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

$$v = \frac{7893}{27235} \times 100\% = 28,98\%$$

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

#### ***Примечание к таблице 13.6:***

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.

Величина рыночной стоимости, определенная в таблице 13.6. учитывает право собственности, в качестве прав на земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание. Поскольку земельный участок находится в краткосрочной аренде (Договор аренды земельного участка, собственность на который не разграничена, расположенного в г. Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов № Д-Ц-13-11787 от 12.07.2019 г.), необходимо внесение корректировки. Дальнейшие расчеты, выполняются в соответствии с данными, представленными в [2.2] и приведены в таблице 13.7.

Таблица 13.7

Наименование объекта оценки:	Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и земельный участок, руб.:	23 390 428
Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости из сегмента Предпринимательство (подсегмент «офисные здания»), %:	14,2
Рыночная стоимость земельного участка на праве собственности, руб.:	3 321 441
Рыночная стоимость строения на праве собственности, без учета прав на земельный участок, руб.:	20 068 987
Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет), %:	22,6 (корректирующий коэффициент 0,77)
<b>Рыночная стоимость земельного участка на праве пользования (краткосрочная аренда), руб.:</b>	<b>2 557 510</b>

Величина рыночной стоимости объекта оценки, представленная в таблице 13.6. определена с учетом полной завершенности строительных работ, за исключением отделки. Поскольку объект оценки фактически не завершен строительством, необходимо внесение дополнительной корректировки. В соответствии с таблицей 9.3. (из раздела Описание основных характеристик объекта оценки) доля элементов за исключением Отделки составляет 64,05%

Дальнейшие расчеты, приведены в таблице 13.8.

Таблица 13.8

Наименование объекта оценки:	Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.
Рыночная стоимость строения без учета прав на земельный участок, руб.:	20 068 987
Корректирующий коэффициент:	0,6405
<b>Рыночная стоимость строения без учета прав на земельный участок с учетом незавершенности строительством, руб.:</b>	<b>12 854 186</b>

Расчет стоимости единого объекта (строение на праве собственности с учетом незавершенности строительства и доля в праве на земельный участок с учетом права пользования).

Таблица 13.9

Наименование объекта оценки:	Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.
Рыночная стоимость земельного участка на праве пользования (краткосрочная аренда), руб.:	2 557 510
Рыночная стоимость строения без учета прав на земельный участок с учетом незавершенности строительством, руб.:	12 854 186
<b>Рыночная стоимость объекта оценки с учетом права собственности на строение и права пользования на земельный участок, руб.:</b>	<b>15 411 696</b>



### 13.2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

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

*В соответствии с п. 23 (а), ФСО №7 [1.5], доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.*

*Учитывая рекомендации, изложенные в ФСО №7 пункт 23 (а), Оценщик счел возможным отказаться от использования доходного подхода в оценке в отношении объекта оценки.*

*Объектом оценки является нежилое здание, не завершённое строительством и не эксплуатируемое на дату проведения оценки. Соответственно по состоянию на дату проведения оценки объект не способен генерировать потоки доходов.*

*Проведение работ необходимых для завершения строительства объекта оценки требует определенный временной интервал и объем денежных средств. Прогнозирование данных величин в существующих экономических условиях проблематично. Не располагая объективной информацией, Оценщик не может достоверно спрогнозировать денежный поток от эксплуатации объекта.*

### 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 14.1

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.	не применялся	15 411 696	не применялся

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

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

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

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

где:

*PC — рыночная стоимость объекта оценки;*

*ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;  
 СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;  
 ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;  
 В<sub>ЗП</sub>, В<sub>СП</sub>, В<sub>ДП</sub> — 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:

Поскольку в данной оценке применялся только сравнительный подход, принимаем рыночную стоимость объекта оценки равной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таблица 14.2

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
Объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.	15 412 000

## 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































**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; http://omsk.arbitr.ru, http://my.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**город Омск  
17 января 2022 года№ дела  
A46-6533/2021Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 11 января 2022 года.  
Полный текст решения изготовлен 17 января 2022 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Колмогоровой А.Е., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Осиповой Е.К., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (ИНН 5504054445, ОГРН 1025500985146) к Администрации города Омска (ИНН 5503047244, ОГРН 1025500757259) о признании права собственности, при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

- 1) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (ИНН 5503047244; 5508001003, ОГРН 1025500757259; 1025500748613);
- 2) Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117, ОГРН 1025500761142);
- 3) Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Омской области (ИНН 5503084944, ОГРН 1045504034840);
- 4) Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Омской области (ИНН 5503088113, ОГРН 1055504019768);
- 5) Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (ИНН 5503242252, ОГРН 1135543018522);
- 6) департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613), –

при участии в судебном заседании представителей:  
от истца – Косых С.В. по доверенности от 08.04.2021, личность удостоверена паспортом РФ, допущен;  
от ДИО Администрации г. Омска – Бабалов А.В. по доверенности от 23.03.2021, личность удостоверена удостоверением, допущен;  
от иных лиц, участвующих в деле, – не явились, извещены,

**У С Т А Н О В И Л :**

общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (далее - ООО «Компания «Север», истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском заявлением к Администрации города Омска (далее - Администрация, ответчик) и департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (далее - Департамент, ДИО Администрации г. Омска, ответчик) о признании права собственности на объект незавершенного строительства - нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройкой 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154.

Код для входа в режим ограниченного доступа:

Определением от 21.04.2021 указанное исковое заявление принято к производству, дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании на 02.06.2021, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – Управление Росреестра по Омской области, третье лицо).

19.05.2021 в суд посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой Арбитр» от Администрации поступил отзыв на иск с ходатайством о привлечении к участию в деле департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (далее – ДАГ Администрации г. Омска).

В предварительном судебном заседании 02.06.2021 представитель ООО «Компания «Север» представил ходатайство о назначении судебной экспертизы, проведение которой просил поручить обществу с ограниченной ответственностью «Центр судебной экспертизы и оценки» (далее - ООО «ЦСЭИО»), и ходатайство о приобщении к материалам дела проектной документации на материальном носителе.

Представитель ДИО Администрации г. Омска представил отзыв по делу, в котором, помимо прочего, пояснил, что не является надлежащим ответчиком по заявленному требованию, ссылаясь на абзац 3 пункта 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Постановление № 10/22), если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, принадлежащем застройщику, однако на ее создание не были получены необходимые разрешения, ответчиком по иску застройщика о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления, на территории которого находится самовольная постройка (в городах федерального значения Москве или Санкт-Петербурге - уполномоченный государственный орган городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга).

В связи с указанным Департамент считает, что по заявленному требованию ответчиком является Администрация.

Определением арбитражного суда от 02.06.2021 дело признано подготовленным, назначено к рассмотрению в судебном заседании на 28.07.2021.

01.07.2021 в суд от Управления Росреестра по Омской области поступил отзыв на иск, в котором третье лицо просило суд рассмотреть дело без участия своего представителя.

20.07.2021 в материалы дела поступил отзыв ДИО Администрации г. Омска по делу, идентичный представленному ранее в суд.

Определением Арбитражного суда Омской области от 28.07.2021 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: ДАГ Администрации г. Омска (далее – третье лицо), Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Омской области (далее - ГУ МЧС по Омской области, третье лицо), Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Омской области (далее - Управление Роспотребнадзора по Омской области, третье лицо), Главное управление государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее - Гостройнадзор Омской области, третье лицо), у ООО «ЦСЭИО» запрошены сведения о возможности проведения экспертизы по делу.

16.08.2021 в суд поступил ответ экспертной организации.

24.08.2021 в материалы дела поступил отзыв Гостройнадзора Омской области, в котором третье лицо указало, что оставляет удовлетворение исковых требований на усмотрение суда.

08.09.2021 ДАГ Администрации г. Омска представило в суд отзыв, в котором третье лицо указало, что основания для удовлетворения требований истца отсутствуют.



Определением Арбитражного суда Омской области от 02.11.2021 производство по делу приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы, проведение которой поручено эксперту Сиверу Валерию Ивановичу, на разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Соответствует ли возведенная конструкция незаконченного строительством объекта (нежилое здание (контора), литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154), состоящая из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) требованиям градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и норм?

2) Создает ли сохранение возведенной конструкции незаконченного строительством объекта (нежилое здание (контора), литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, процент готовности объекта 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154), состоящая из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) при имеющемся уровне прочности и надежности угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе угрозу обрушения близлежащих построек?

06.12.2021 в материалы дела от ООО «ЦСЭИО» поступило заявление о продлении срока проведения экспертизы, рассмотрение которого определением Арбитражного суда Омской области от 13.12.2021 назначено на 11.01.2021.

22.12.2021 в материалы дела поступило заключение судебной экспертизы № 20-12/21, проведенной ООО «ЦСЭИО» со следующими выводами:

1) Незаконченное строительство нежилого здания соответствует градостроительным, строительным-техническим нормам и правилам, требованиям санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности действующим на сегодняшний день.

2) Сохранение возведенной конструкции незаконченного строительством объекта (нежилое здание (контора) литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090108:3154), состоящее из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) при имеющемся уровне прочности и надежности угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе угрозу обрушения близлежащих построек не создает.

В заседании суда в соответствии со статьей 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) суд огласил заключение эксперта лицам, участвующим в деле.

Присутствующие в заседании представители участвующих в деле лиц заключение эксперта не оспаривали, ходатайств о назначении дополнительной или повторной экспертизы стороны не заявляли.

Определением Арбитражного суда Омской области, резолютивная часть которого оглашена в судебном заседании 11.01.2022, ООО «ЦСЭИО» перечислено с депозитного счета суда 95 000 руб. в счет оплаты услуг по проведению экспертизы, внесенных истцом по платежному поручению № 49 от 27.05.2021.

Представитель Департамента доводы, изложенные ранее, поддержал.

Представитель истца ходатайствовал об исключении Департамента из числа ответчиков и просил привлечь его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета.

В силу статьи 47 АПК РФ в случае, если при подготовке дела к судебному разбирательству или во время судебного разбирательства в суде первой инстанции будет установлено, что иск предъявлен не к тому лицу, которое должно отвечать по иску, арбитражный суд может по ходатайству или с согласия истца допустить замену ненадлежащего ответчика надлежащим.

В силу части 1 статьи 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Суд удовлетворил заявленное истцом ходатайство, исключил Департамент из числа ответчиков по настоящему делу, одновременно привлекая его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета.

Администрация и третьи лица, надлежащим образом извещенные в соответствии со статьей 123 АПК РФ о месте и времени рассмотрения дела, своих представителей в суд не направили.

Информация о рассмотрении дела в арбитражном суде в порядке, предусмотренном статьей 121 АПК РФ, размещена на сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Суд посчитал возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников процесса на основании статьи 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, заслушав мнение представителей истца и третьего лица, суд установил следующие обстоятельства.

Распоряжением первого заместителя главы городского самоуправления Администрации Стерлягова А.М. № 86-р от 30.01.1998 обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Север» (далее – ООО «ТД «Север») в бессрочное пользование был предоставлен земельный участок площадью 0,233 га по ул. Чкалова в ЦАО г. Омска, фактически занимаемый зданиями художественно-производственных мастерских и недостроенным жилым домом, принадлежащими на праве собственности ООО «ТД «Север».

Данным распоряжением ООО «ТД «Север» было разрешено завершение строительства недостроенного жилого дома, реконструкция и расширение здания художественных мастерских в соответствии с утвержденным проектом.

09.04.1998 Комитетом по земельным ресурсам г. Омска ООО «ТД «Север» выдано свидетельство на право бессрочного (постоянного) пользования землей № Ц-2-863439/1521-2.

30.06.1998 Инспекцией Государственного архитектурно-строительного надзора РФ ООО «ТД «Север» было выдано разрешение на строительство (выполнение всех видов строительно-монтажных работ) № 32 на строительство и реконструкцию здания художественно-производственных мастерских с жилым домом на 4 квартиры, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 в ЦАО.

28.11.2006 общество с ограниченной ответственностью «Судоходная компания «Север» (новое наименование ООО «ТД «Север») продало ООО «Компания «Север» незавершенное строительство трехэтажное здание (художественно-производственные мастерские), общей площадью 579,80 кв.м, литера А, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 (объект № 1).

25.12.2006 право собственности на указанный объект было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРН), о чем Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области было выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 55 АВ № 359557 и произведена запись в реестре за № 55-55-01/125/2006-190.

Впоследствии в результате изменения почтово-адресной нумерации, незавершенному строительством объекту, инвентарный номер 6659699, литера А (объект № 1), был присвоен

адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, - а незавершенному строительством объекту, инвентарный номер 6662630, литера В (объект № 2), возведенному позднее (в процессе реконструкции художественно-производственных мастерских по единому проекту), был присвоен адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

Земельный участок, площадью 0,233 га, предоставленный ООО «ТК «Север» в бессрочное пользование, первоначально был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 55:36:090108:77 и площадью 2370 кв.м.

Как указал истец, в результате приобретения незавершенного строительством объекта (литера А) к ООО «Компания «Север» перешло право бессрочного пользования вышеуказанным земельным участком.

В результате раздела данного земельного участка и присоединения к нему смежного земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:7 площадью 720 кв.м (позднее кадастровый номер изменился на 55:36:090108:3108, а его площадь - на 721 кв.м) были сформированы два земельных участка: первый - площадью 1209 кв.м, на котором был расположен строящийся жилой дом, поставленный на кадастровый учет вначале с кадастровым номером 55:36:090108:3106, позже - с кадастровым номером 55:36:090108:3153; второй - площадью 1248 кв.м, на котором расположены реконструируемые объекты № 1 и № 2, поставленный на кадастровый учет вначале с кадастровым номером 55:36:090108:3107, позже - с кадастровым номером 55:36:090108:3154.

В результате реконструкции зданий художественно-производственных мастерских (путем их сноса и последующего нового строительства) по единому проекту были построены два объекта незавершенного строительства:

- собственно художественно-производственные мастерские, площадью 738,7 кв.м, инвентарный номер 6659699, кадастровый номер 55:36:090108:3177, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1 (объект № 1);

- нежилое строение (контора), площадь которого не определена, площадью застройки 288,3 кв.м, инвентарный номер 6662630, кадастровый номер 55:36:090108:3178, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 (объект № 2).

Данные объекты не были сданы в эксплуатацию, соответствующего разрешения на ввод объектов в эксплуатацию компетентными органами не выдавалось.

17.05.2012 ООО «Компания «Север» заключило с Главным управлением по земельным ресурсам Омской области договор аренды № ДГУ/12-2704-Ц-13 находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в г. Омске под капитальный объект недвижимого имущества, сроком на 5 лет в отношении земельного участка площадью 1248 кв. м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, местонахождение участка установлено относительно трехэтажного строения (художественно-производственные мастерские), цель использования и разрешенное использование: административные здания и офисы коммерческих организаций.

Управлением Росреестра по Омской области 03.10.2012 была произведена государственная регистрация договора аренды, о чем в ЕПРН была произведена запись № 55-55-01/241/2012-031.

Таким образом, право бессрочного пользования ООО «Компания «Север» указанным земельным участком прекратилось в связи с возникновением у истца права аренды данного земельного участка 03.10.2012.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Омской области от 19.10.2016 по делу № А46-11646/2015 ООО «Компания «Север» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.11.2017 конкурсным управляющим должника утверждена Костякова Наталья Владимировна (далее – конкурсный управляющий).

30.05.2018 конкурсный управляющий обратился в ДИО Администрации г. Омска с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154 для завершения строительства расположенных в его границах принадлежащих ему

незавершенных строительством объектов без проведения торгов:

- незавершенное строительство: четырехэтажное здание (художественно-производственные мастерские) общей площадью 738,7 кв.м, литера А, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3177, инвентарный номер объекта: 6659699, расположено по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1;

- незавершенное строительство: нежилое строение (художественно-производственные мастерские), площадь не определена, литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположено по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

09.07.2018 заявителем было получено письмо за подписью заместителя директора Департамента, начальника административного управления ДИО Администрации г. Омска Цивилей Е.А., в котором сообщалось, что Департаментом принято решение об отказе в предоставлении в аренду ООО «Компания «Север» земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154.

14.12.2018 по инициативе истца ООО ТПИ «Омскгражданпроект» проведена строительно-техническая экспертиза, из заключения которой следует, что спорный объект является составной частью комплекса зданий художественно-производственных мастерских, в отношении которого разработан единый проект.

Конкурсный управляющий, считая, что данное решение Департамента не соответствует закону и иным нормативным правовым актам и нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, создает препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности, обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании незаконным решения Департамента, изложенное в письме от 06.07.2018 № Иск-ДИО/10639, об обязанности Департамента в установленном законом срок предоставить ООО «Компания «Север» земельный участок площадью 1248 кв.м с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, местоположение которого установлено относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, корпус 1, - на котором расположены принадлежащие ООО «Компания «Север» реконструируемые объекты, для завершения реконструкции данных объектов сроком на три года.

Решением Арбитражного суда Омской области от 05.02.2019 по делу № А46-12142/2018, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, требования заявителя были удовлетворены в полном объеме.

Указанным решением установлено, что права на объекты незавершенного строительства, в том числе на спорный объект литера В, расположенные на арендуемом земельном участке, были приобретены заявителем в установленном законом порядке.

Объект с кадастровым номером 55:36:090108:3178 (здание конторы) строился на основании разрешения на строительство, как составная часть комплекса зданий художественно-производственных мастерских с жилым домом на 4 квартиры, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 в ЦАО.

При этом судами принято во внимание заключение строительно-технической экспертизы от 14.12.2018, согласно которому, единым проектом «Художественно-производственные мастерские по ул. Чкалова в Куйбышевском районе г. Омска» предусматривалось строительство единого комплекса зданий, включающего в себя, в том числе спорный незавершенный строительством объект.

Права на объекты незавершенного строительства приобретены ООО «Компания «Север» на законном основании в установленном законом порядке.

Доводы ДИО Администрации г. Омска о том, что указанные объекты незавершенного строительства, в том числе и спорный объект (литера В), являются самовольными постройками, судом отклонены.

Проект реконструкции художественно-производственных мастерских зарегистрирован в Главномскарихтюре от 30.11.2000 № 187.



Первоначально единым проектом был предусмотрен переход между зданиями конторы (литера В) и художественно-производственных мастерских (литера А) на уровне второго этажа, что также свидетельствует об единстве комплекса зданий (проектном, градостроительном, техническом, эксплуатационном), однако впоследствии от строительства перехода пришлось отказаться, в проект были внесены соответствующие изменения.

Департамент, в свою очередь, обратился в Арбитражный суд Омской области с иском к ООО «Компания «Север» о признании самовольными постройками двух капитальных нежилых зданий площадью 287 кв.м (литера В) и 738,7 кв.м (литера А), о сносе и об освобождении земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154.

Решением Арбитражного суда Омской области от 23.09.2019, вступившим в законную силу, в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

Во исполнение указанных судебных актов, на условиях, определенных в решении суда, согласно которому, цель использования участка - для завершения строительства объекта незавершенного строительства - 12.07.2019 между Департаментом и ООО «Компания «Север» был заключен договор аренды земельного участка площадью 1248 кв.м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, на котором расположен, в том числе спорный объект незавершенного строительства, сроком на 3 года.

07.11.2019 договор был зарегистрирован в ЕИРН.

Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен по заданию истца 14.11.2019 в результате выполнения кадастровых работ кадастровым инженером Ульяновым А.С., процент готовности объекта незавершенного строительства составил 66 %.

Учитывая нахождение в процедуре конкурсного производства и отсутствие денежных средств, необходимых для завершения строительства вышеуказанных объектов недвижимости и сдачи их в эксплуатацию, ООО «Компания «Север» 07.12.2019 обратилось в Управление Росреестра по Омской области с заявлением о государственной регистрации незавершенного строительства объекта нежилого назначения: художественно-производственные мастерские, литера В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

В государственной регистрации прав на вышеуказанный объект незавершенного строительства было отказано (уведомлением от 19.03.2020 № КУВД-001/2019-15 75 8949/6) по причине того, что заявителем не представлен документ, подтверждающий предоставление разрешения на строительство объекта с кадастровым номером 55:36:090108:3178, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38.

ООО «Компания «Север» обратилось в суд с заявлением о признании незаконным решения Управления Росреестра по Омской области об отказе в государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства и об обязании его осуществить необходимые действия по государственной регистрации права собственности заявителя на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:090108:3178, расположенный по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38 (литера В), инвентарный номер объекта: 6662630.

Решением Арбитражного суда Омской области по делу № А46-6282/2020 от 27.08.2020, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда и Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, в удовлетворении требований отказано в полном объеме.

Поскольку возможность получения нового разрешения на строительство (реконструкцию) утрачена в связи с тем, что объект уже возведен и поставлен на кадастровый учет (кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178), постольку истец, с учетом истечения практически половины срока аренды земельного участка пришел к выводу о том, что в настоящее время ему следует реализовать право на предъявление иска о признании права на собственности на вышеуказанный объект незавершенного строительства (литера В).

По мнению истца, в момент продажи объекта незавершенного строительства с литерой

А к ООО «Компания «Север» перешли права на земельный участок и права застройщика в целом, в том числе в отношении объекта незавершенного строительства с литерой В, соответственно, истец имеет право на завершение реконструкции указанных выше объектов незавершенного строительства.

Истцу в государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства органом регистрации прав было отказано, требование о признании решения об отказе в регистрации права собственности на строящийся объект также было отклонено, в связи с чем единственным способом защиты прав в отношении законно построенного истцом объекта незавершенного строительства является признание права собственности на него в судебном порядке.

Администрация в отзыве пояснила, что право собственности на недвижимое имущество, как на незавершенный строительством объект, у истца не возникло, ООО «Компания «Север» в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлениями о внесении изменений в разрешение на строительство не обращалось.

Департамент, соглашаясь с доводами Администрации, считает, что истцом не доказано, что им предпринимались меры к получению разрешительной документации на строительство спорного объекта.

В соответствии с положениями части 1 статьи 2 АПК РФ и пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ.

Согласно статье 12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется путем признания права. Иск о признании вещного права является способом восстановления и защиты нарушенного права.

Как следует из статьи 30 АПК РФ, арбитражные суды рассматривают в порядке особого производства дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение для возникновения, изменения и прекращения прав организаций и граждан в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. При этом арбитражные суды рассматривают заявления об установлении юридических фактов при одновременном наличии следующих условий: этот факт порождает юридические последствия; установление юридического факта не связывается с разрешением спора о праве; если заявитель не имеет другой возможности получить либо восстановить надлежащие документы, удостоверяющие юридический факт; действующим законодательством не предусмотрен иной (внесудебный) порядок его установления (пункт 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.1996 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции»).

Согласно пунктам 1, 3 статьи 222 ГК РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

На основании части 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование

соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно части 3 статьи 35 ЗК РФ, собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, в соответствии с взаимосвязанными положениями подпункта 2 пункта 1 статьи 40 и пункта 1 статьи 41 ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду для жилищного строительства предусмотрена статьей 30.1 ЗК РФ.

В силу пункта 1 статьи 615 ГК РФ использование арендованного имущества, в том числе земельного участка, должно осуществляться арендатором в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно пункту 28 Постановления № 10/22, положения статьи 222 ГК РФ распространяются также на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно абзацу 2 статьи 754 ГК РФ, понятие реконструкции объекта строительства включает обновление, перестройку, реставрацию и т.п. здания или сооружения.

Согласно пункту 1 статьи 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

В силу статьи 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно части 10 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

На основании части 1 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение, на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок, за исключением случая, предусмотренного частью 10 статьи 40 Закона №

218-ФЗ.

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

В соответствии с частью 21.5 статьи 51 ГК РФ, физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

В силу статьи 48 ГК РФ архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям. При этом подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства (пункт 12.1 статьи 48 ГК РФ).

В силу статьи 2 ГК РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В силу статьи 51 ГК РФ выдачи разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Таким образом, право собственности может быть признано судом в том случае, если лицо имеет вещное право на земельный участок и им соблюдено целевое назначение этого земельного участка, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также, если лицом соблюдены установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы, и это подтверждено положительными заключениями компетентных надзорных органов.

Все указанные выше обстоятельства в силу части 1 статьи 65 АПК РФ должны быть доказаны лицом, обратившимся с иском.

В силу части 1 статьи 64, статей 71, 168 АПК РФ, арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что нежилое здание (контора), литер В, кадастровый номер объекта 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта 6662630, адрес: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, принадлежит на праве собственности ООО «Компания «Север».

Как разъяснено в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и



строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При разрешении данной категории споров, помимо требований, установленных пунктом 3 статьи 222 ГК РФ, необходимо учитывать условия договора аренды. В случае, если участок предоставлен в аренду для возведения временных строений либо легковозводимых конструкций, основания для признания права собственности на фактически возведенное строение капитального типа отсутствуют. При заключении договора аренды собственник должен вполне определенно выразить свою волю на предоставление земельного участка в аренду для возведения строений конкретного типа.

Распоряжением первого заместителя главы городского самоуправления Администрации от 30.01.1998 № 86-р «О предоставлении в бессрочное пользование ООО «Торговый дом «Север» земельного участка, фактически занимаемого зданием по ул. Чкалова, 38 в Центральном административном округе» было разрешено завершение строительства недостроенного жилого дома, реконструкция и расширение здания художественных мастерских в соответствии с утвержденным проектом.

Проект реконструкции художественно-производственных мастерских зарегистрирован в Главномскарихтектуре от 30.11.2000 № 187.

Распорядительный акт об отмене распоряжения от 30.01.1998 № 86-р не принимался.

Указанное здание было приобретено ООО «Компания «Север», 17.05.2012 истец заключил с Главным управлением по земельным ресурсам Омской области договор аренды № ДГУ/12-2704-Ц-13 находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в г. Омске под капитальный объект недвижимого имущества, сроком на 5 лет в отношении земельного участка площадью 1248 кв. м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, местонахождение участка установлено относительно трехэтажного строения (художественно-производственные мастерские), цель использования и разрешенное использование: административные здания и офисы коммерческих организаций.

Согласно договору от 12.07.2019 аренды земельного участка площадью 1248 кв.м с кадастровым номером 55:36:090108:3154, на котором расположен, в том числе спорный объект незавершенного строительства, он заключен сроком на 3 года.

Технический план объекта незавершенного строительства подготовлен по заданию истца 14.11.2019 в результате выполнения кадастровых работ кадастровым инженером Ульяновым А.С., процент готовности объекта незавершенного строительства составил 66 %.

Согласно пункту 26 Постановления № 10/22, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Экспертное заключение № 20-12/21 ООО «ЦСЭИО» соответствует требованиям статьи 86 АПК РФ, с учетом избранного метода проведения оценки, содержания и результатов исследования обоснование выводов по поставленным вопросам является достоверным.

Согласно данному заключению, незаконченный строительством объект (нежилое здание (контора) литеры В, кадастровый номер объекта: 55:36:090108:3178, инвентарный номер объекта: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, 38, площадью застройки 288,3 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090108:3154), состоящий из подвала и трех надземных этажей (в том числе мансардного) общей площадью здания по внутреннему обмеру 1041 кв.м (общей площадью помещений, входящих в состав здания 851 кв.м) соответствует градостроительным, строительным-техническим нормам и правилам, требованиям санитарно-эпидемиологической и пожарной безопасности действующим на дату рассмотрения спора, угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, в том числе угрозу обрушения близлежащих построек не создает.

Выводы эксперта не содержат каких-либо противоречий, основания для сомнений их в достоверности и обоснованности отсутствуют.

Также из предоставленных в материалы дела документов усматривается, что ООО «Компания «Север» соблюдено целевое назначение принятого в аренду земельного участка, находящийся в собственности истца спорный объект в реконструированном состоянии не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы соблюдены.

Суд, исследовав и оценив материалы дела, в том числе экспертное заключение, в их совокупности, доводы и возражения лиц, участвующих в деле, в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, полагает, что представленных истцом документов достаточно для признания права собственности на спорный объект недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

В главе 9 АПК РФ определен общий порядок разрешения вопросов о судебных расходах. Согласно статье 101 АПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В пункте 18 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что по смыслу статьи 110 АПК РФ, судебные издержки возмещаются при разрешении судами материально-правовых споров.

Поскольку рассмотрение дел, предусмотренных главой 27 АПК РФ, направлено на установление юридических фактов, определение правового статуса привлеченных к участию в деле лиц или правового режима объектов права, а не на разрешение материально-правового спора, издержки, понесенные в связи с рассмотрением указанных категорий дел, относятся на лиц, участвующих в деле, которые их понесли, и не подлежат распределению по правилам главы 9 АПК РФ.

Кроме того, согласно пункту 19 указанного постановления, не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 15, 47, 121, 123, 156, 167-170, 176, 177, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### Р Е Ш И Л :

исковые требования удовлетворить, признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (ИНН 5504054445, ОГРН 1025500985146) на объект незавершенного строительства, процент готовности 66 %, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, а именно: нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер: 55:36:090108:3178, инвентарный номер: 6662630, расположенное по адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288,3 кв.м.

Зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости право собственности общества с ограниченной ответственностью «Компания «Север» (ИНН 5504054445, ОГРН 1025500985146) в отношении объекта незавершенного строительства, процент готовности 66 %, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090108:3154, а именно: нежилое здание (контора), литера «В», кадастровый номер: 55:36:090108:3178, инвентарный номер: 6662630, расположенное по

адресу: г. Омск, ул. Чкалова, д. 38, - площадью застройки 288.3 кв.м.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия и может быть обжаловано в этот же срок путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Омской области.

Настоящий судебный акт на основании части 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

В соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия (вынесения).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, заверенные надлежащим образом копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления в арбитражный суд соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручены уполномоченным представителям нарочно под расписку.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

А.Е. Колмогорова

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное агентство Дата 24.12.2021 10:00:30 Кому выдана Колмогорова Альбина Евгеньевна
---







Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа				
1	2		3				
1	Декларация об объекте недвижимого имущества		б/н, Костякова Н.В. (конкурсный управляющий), 14.11.2019				
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости		99/2019/286290957, Федеральная государственная информационная система единого государственного реестра недвижимости, 27.09.2019				
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости		99/2019/286290723, Федеральная государственная информационная система единого государственного реестра недвижимости, 27.09.2019				
4	Выписка из каталога координат и геодезических пунктов		11/13771, Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Омской области, 07.08.2019				
5	Договор аренды земельного участка		А-Ц-13-11787, Департамент имущественных отношений администрации г. Омска, 12.07.2019				
6	Решение Арбитражного суда Омской области		А46-12142/2018, Арбитражный суд Омской области, 05.02.2019				
7	Постановление восьмого Арбитражного Апелляционного суда г. Омск		А46-12142/2018, Восьмой арбитражный апелляционный суд, 06.05.2019				
8	Постановление Арбитражного суда западно-сибирского округа		А46-12142/2018, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа г. Тюмень, 12.09.2019				
9	Определение		А46-111646/2015, Арбитражный суд Омской области, 08.11.2017				
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат Местная							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «17» октября 2019 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Надежно Омск ГГС	2 класс	38972.62	3473.38	Не обнаружен	Сохранился	Сохранился
2	Сперановка Омск ГГС	2 класса	24582.69	20597.07	Не обнаружен	Сохранился	Сохранился
3	Ломти Омск ГГС	1 класс	6043.27	21509.60	Не обнаружен	Сохранился	Сохранился

Исходные данные			
3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая потребителей спутниковых навигационных систем ГЛОНАСС и GPS Trimble R7 GNSS № 4915K34884	37145-08, 25.12.2019г.	поверке №14730188 дата поверки 26.12.2018г.
2	Тахеометр электронный; Trimble M3 №140328	№ 32192-06, 25.12.2019	№ 14731188 дата поверки 26.12.2018г.
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	-		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
-	-		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
-	-		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
-	-	-	



Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м
1	2	3
-	1	M <sub>t</sub> = 0.10
-	2	M <sub>t</sub> = 0.10
-	3	M <sub>t</sub> = 0.10
-	4	M <sub>t</sub> = 0.10
-	5	M <sub>t</sub> = 0.10
-	6	M <sub>t</sub> = 0.10
-	7	M <sub>t</sub> = 0.10
-	8	M <sub>t</sub> = 0.10
-	1	M <sub>t</sub> = 0.10

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № 0								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Внешний контур							
-	1	15212.76	10569.93	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	15225.95	10568.35	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	15223.84	10549.68	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	15208.90	10551.27	-	0.10	Наземный	-	-
-	5	15210.41	10563.84	-	0.10	Наземный	-	-
-	6	15210.14	10563.87	-	0.10	Наземный	-	-
-	7	15210.55	10567.17	-	0.10	Наземный	-	-
-	8	15212.40	10566.96	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	15212.76	10569.93	-	0.10	Наземный	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	-

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости			
2. Описание местоположения машино-места			
Обозначение машино-места (номер)			
2.1. Сведения о расстояниях			
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места			
N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (М), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (М), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	55:36:090108:3178
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	55:36:090108:3154
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	55:36:090108
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, 644024, Омская область, город Омск, район Центральный, улица Чкалова, дом 38
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«___» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м²	-
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	Площадь застройки: 288,3 м²



17	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	66
	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия		

#### Заключение кадастрового инженера

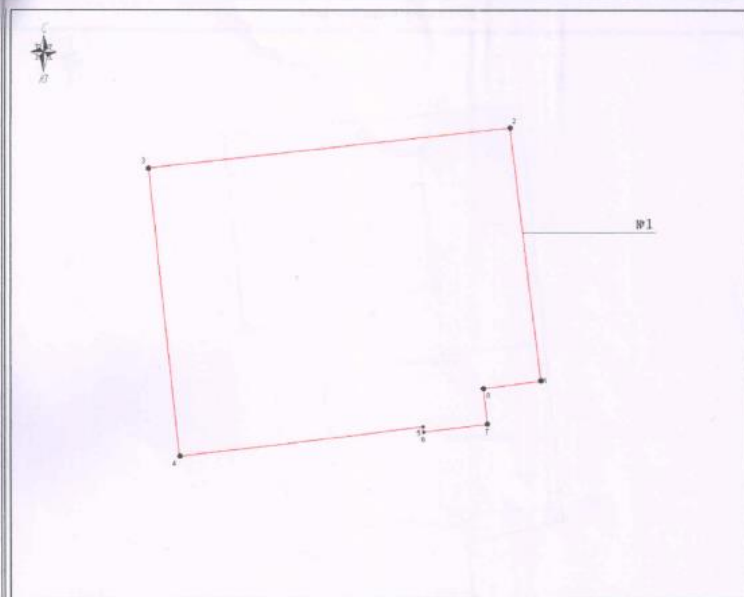
Технический план объекта незавершенного строительства - нежилого здания с кадастровым номером 55:36:090108:3178, расположенного по адресу : Российская Федерация, Омская область, г Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, д.38, подготовлен в связи с уточнением координат нежилого здания. Согласно п 50 приказа Минэкономразвития РФ от 10.02.2012 № 52 " Об утверждении формы технического плана объекта незавершенного строительства и требований к его подготовке" кадастровым инженером была рассчитана степень готовности объекта незавершенного строительства, которая составила 66%. Данному объекту капитального строительства, представляющего собой нежилое здание в установленном порядке присвоен адрес: Российская Федерация, Омская область, г Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, д.38, земельный участок с кадастровым номером 55:36:090108:3154, в границах которого расположен объект незавершенного строительства, имеет адрес : установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир трехэтажное строение (художественно-производственные мастерские). Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный АО, ул. Чкалова, дом 38, корпус 1. Адрес объекта незавершенного строительства и адрес земельного участка не совпадают.

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



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)



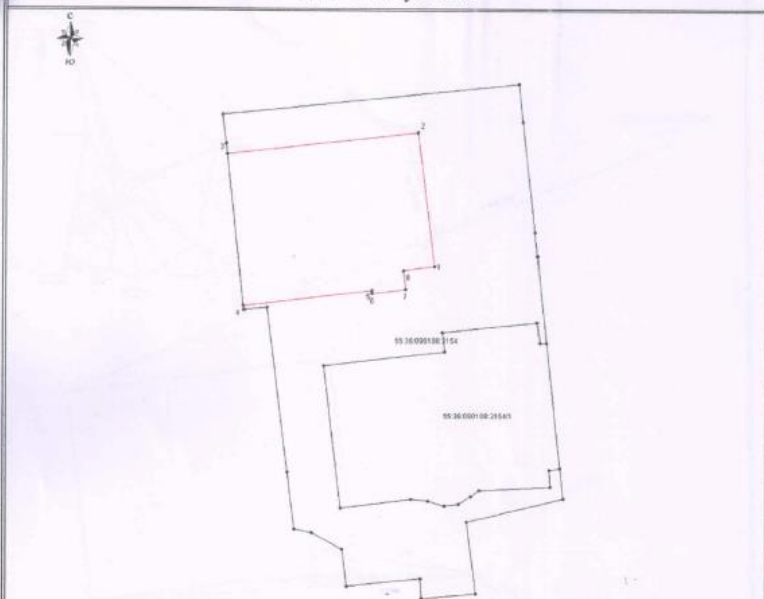
Масштаб 1:200

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

• 1	обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которых позволяют однозначно определить их положение на местности
№1	номер контура здания
—	существующий наземный контур здания
—	существующий подземный контур здания
—	существующий подземный контур здания
—	новое образованная часть наземного контура здания
—	новое образованная часть подземного контура здания
—	новое образованная часть подземного контура здания

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

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

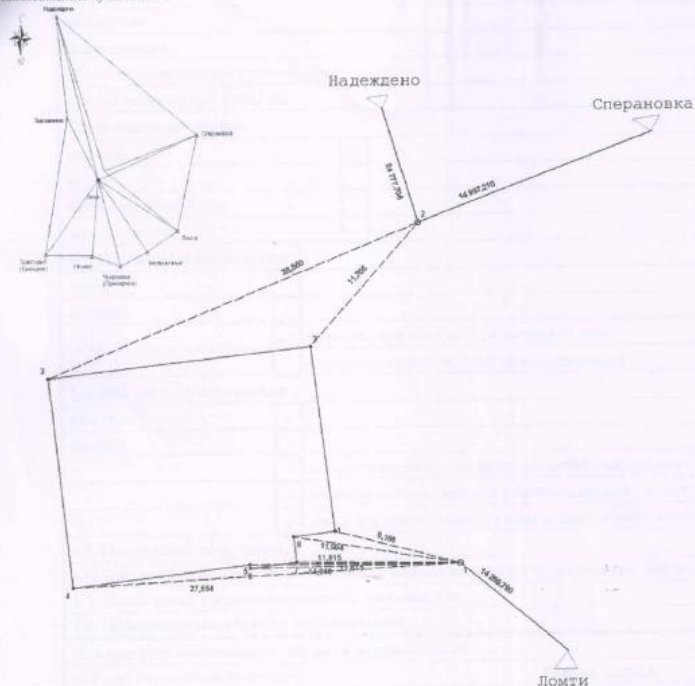


## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

• 1	обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которых позволяют однозначно определить их положение на местности
—	граница вновь созданного здания
—	граница существующего здания
—	граница ранее учтенного земельного участка
55:36:090108:3154	кадастровый номер

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ

Схема расположения объекта  
относительно пунктов ГТС



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1	обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания, сведения о которых позволяют однозначно определить их положение на местности
—	граница вновь созданного здания
—	граница существующего здания
— — — — —	векторы GPS измерений
⊙ 1	точка съёмочного обоснования
△	пункт государственной геодезической сети
●	базовая станция

Лист 1

## Декларация об объекте недвижимости

### 1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости

#### 1.1. Вид объекта недвижимости

здание	-
сооружение	-
помещение	-
машино-места	-
объект незавершенного строительства	V
единый недвижимый комплекс	-

#### 1.2. Назначение здания

нежилое	V
жилое	-
многоквартирный дом	-
жилое строение	-

#### 1.3. Назначение помещения

жилое	-
нежилое	-
	- общее имущество в многоквартирном доме
	- помещение вспомогательного использования

#### 1.4. Вид жилого помещения

квартира	-
комната	-
	- жилое помещение специализированного жилищного фонда
	- жилое помещение наемного дома социального использования
	- жилое помещение наемного дома коммерческого использования

#### 1.5. Назначение сооружения -

#### 1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства Нежилое здание

#### 1.7. Назначение единого недвижимого комплекса -

#### 1.8. Наименование объекта недвижимости -

### 2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации :	Омская область
Муниципальное образование (вид, наименование) :	Центральный административный округ
Населенный пункт (тип, наименование)	г. Омск
Наименование некоммерческого объединения граждан	-
Улица (проспект, переулок)	ул. Чкалова
Номер дома (владения, участка)	38
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры	-
Номер комнаты	-
Иное	Российская Федерация, Омская область, г Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, д.38



<b>3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости</b>	
55:36:090108	
<b>4. Кадастровый номер</b>	
земельного участка (земельных участков)	55:36:090108:3154
помещения (помещений)	-
здания (сооружения)	-
квартиры, в которой расположена комната	-
<b>5. Описание объекта недвижимости</b>	
<b>5.1. Описание здания, помещения, машино-места</b>	
Площадь (здания, помещения, машино-места) (кв. м)	-
Этаж	-
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Материал наружных стен здания	
кирпич	-
бетон	-
камень	-
деревянный	-
прочий	-
смешанный	-
<b>5.2. Описание сооружения</b>	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
<b>5.3. Описание объекта незавершенного строительства</b>	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	288.3
Степень готовности (%)	66%

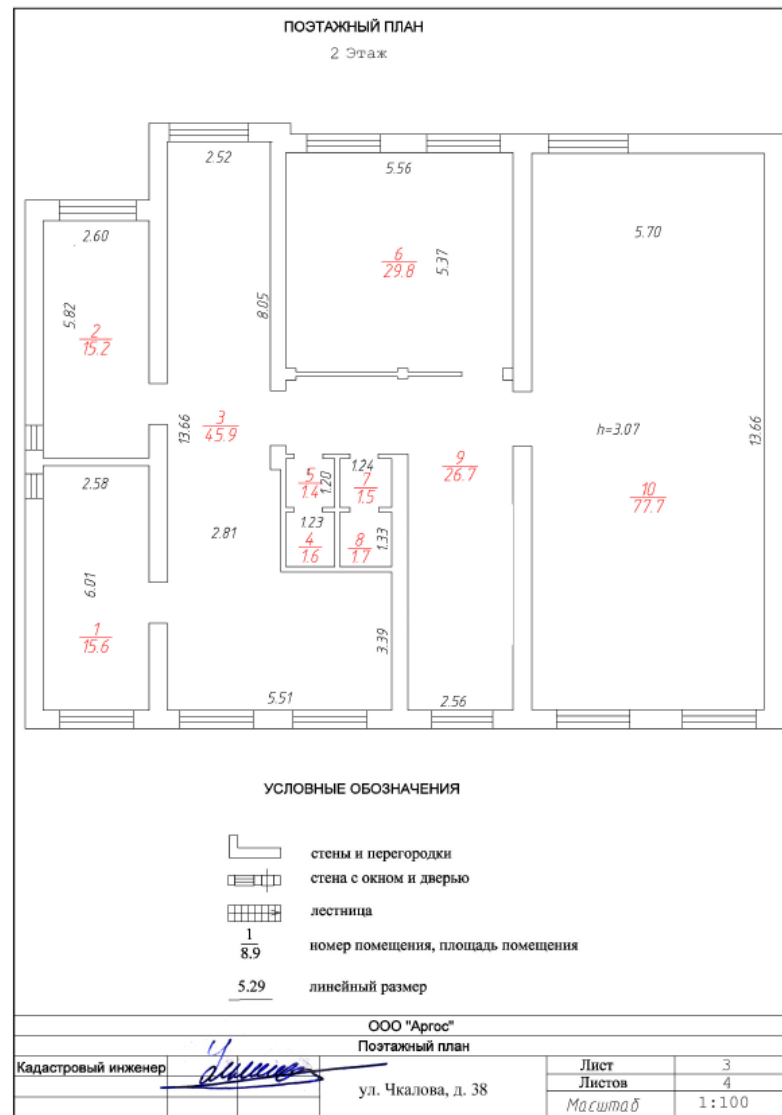
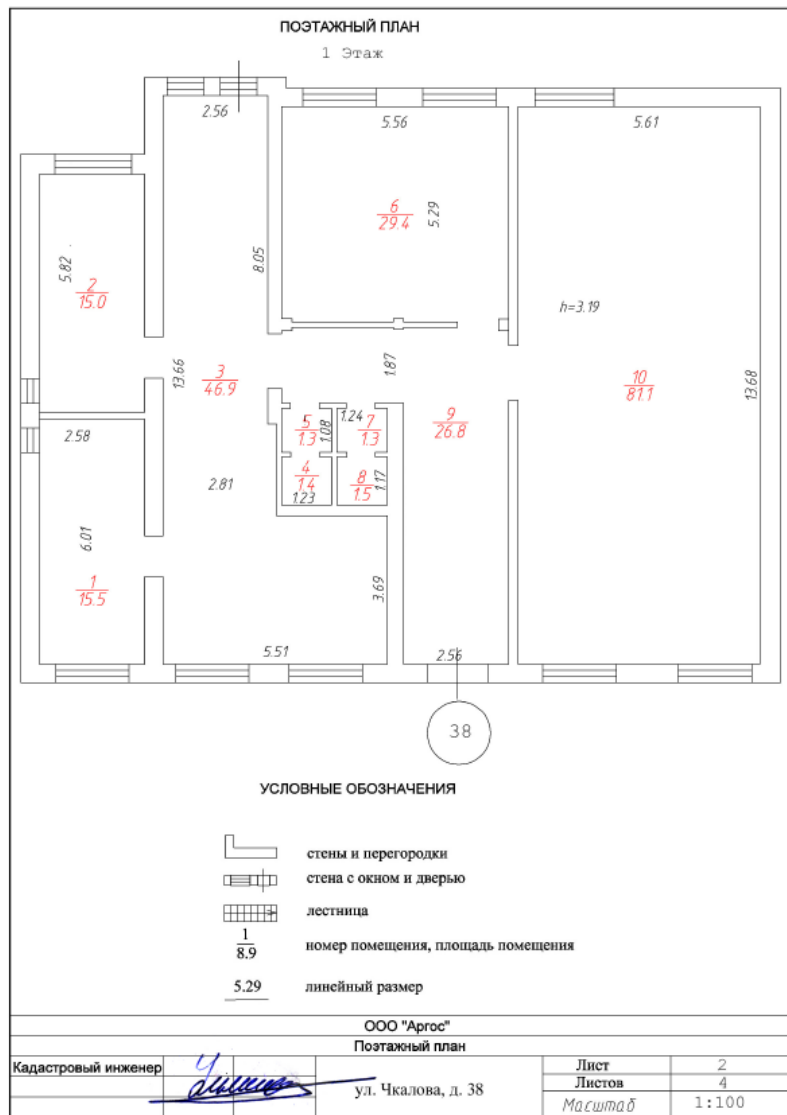
<b>5.4. Описание единого недвижимого комплекса</b>	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса -	
<b>5. Описание объекта недвижимости</b>	
<b>5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</b>	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	
<b>6. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>6.1. Физическое лицо</b>	
Фамилия:	-
Имя:	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии) -	
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-

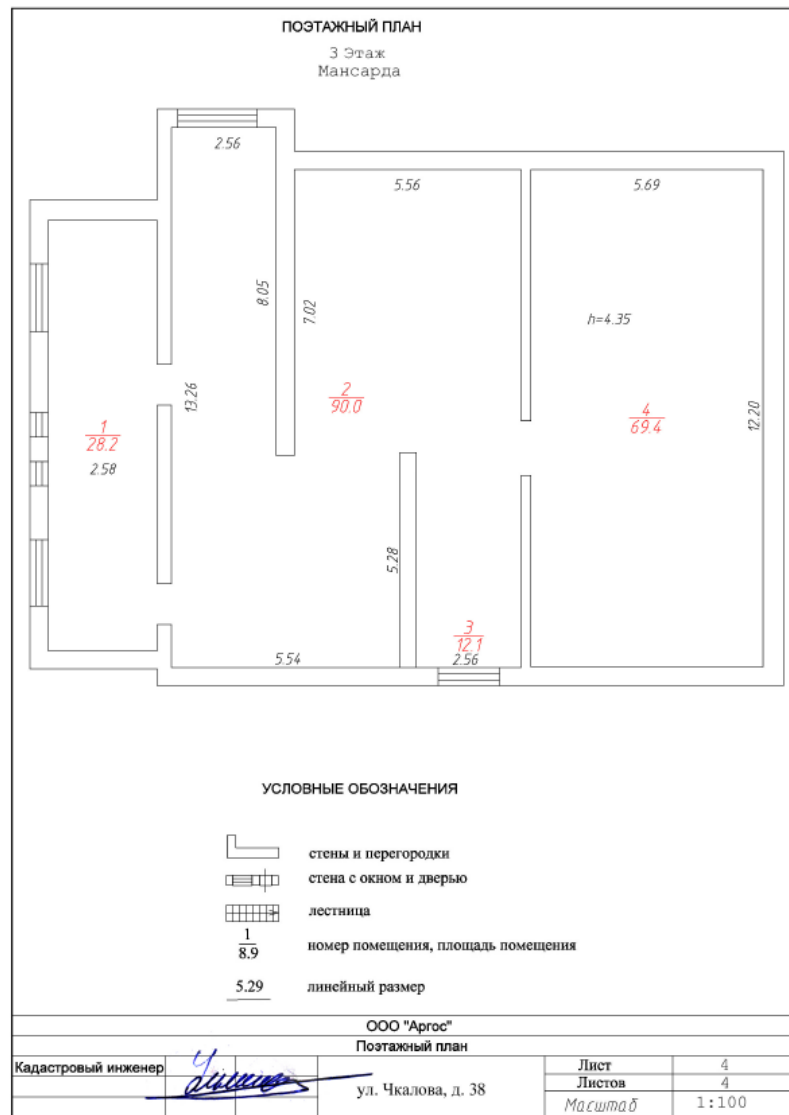
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-
<b>6.2. Юридическое лицо</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Компания»Север»
ОГРН	1025500985146
Дата государственной регистрации	27.11.2002
ИНН	5504054445
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	644024
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	Омская область
Город	Омск
Район	Центральный административный округ
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	ул. Чкалова
Номер дома (владения, участка)	38
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты	-
<b>6.3. Публичное образование</b>	
6.3.1. Российская Федерация	-
6.3.2. Субъект Российской Федерации	-
Полное наименование -	-
6.3.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование -	-
6.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование -	-
<b>7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>7.1. Физическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	
Определение Арбитражного суда Омской области от 08.11.2017г по делу № А46-11646/2015	
Фамилия	Костякова
Имя	Наталья
Отчество (указывается при наличии)	Владимировна
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	060-886-479 94
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-

Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты	-
<b>7.2. Юридическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	
Полное наименование	-
ОГРН	-
Дата государственной регистрации	-
ИНН	-
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Дом	-
<b>8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
Договор аренды №Д-Ц-13-11787 от 12.07.2019г	
<b>9. Достоверность и полнота сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю</b>	
10. Согласно на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю	
<b>11. Приложение</b>	
1. Договор аренды №Д-Ц-13-11787 от 12.07.2019г	
2. Определение Арбитражного суда Омской области от 08.11.2017г по делу № А46-11646/2015	
Дата	14.11.2019







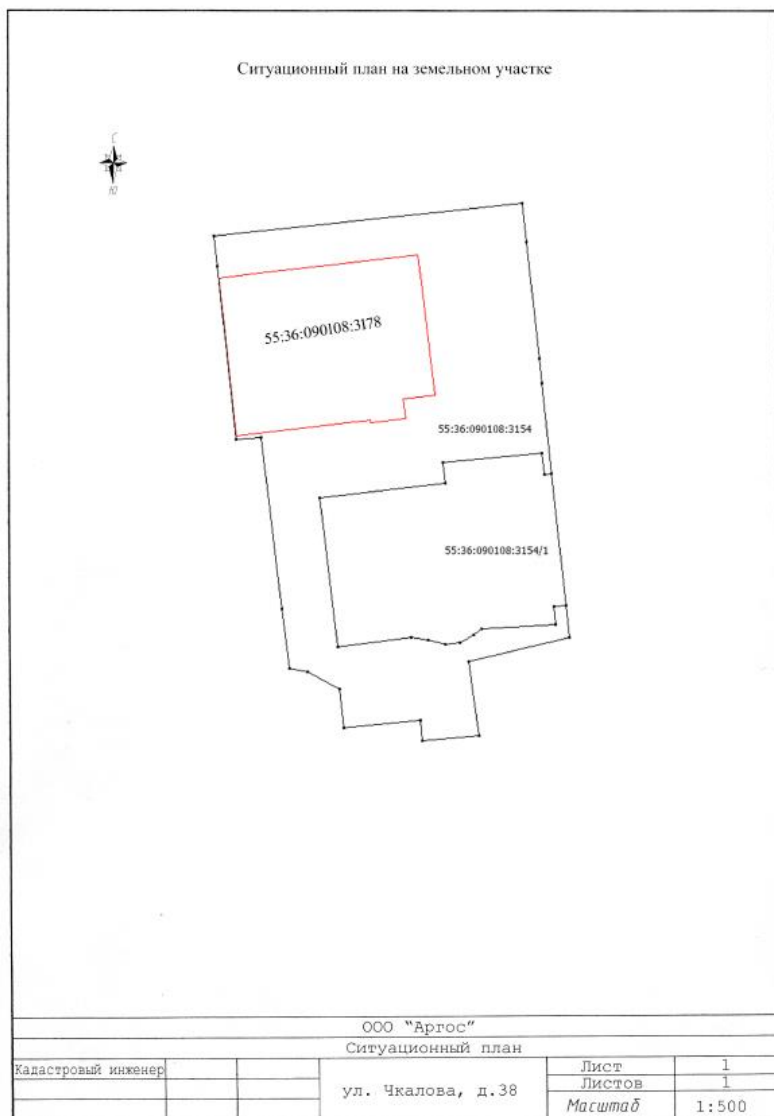


## 2. Сведения о принадлежности

№	Субъект права	Документы, подтверждающие право собственности
1	2	3
1	ООО "Компания "Север"	Арбитражный суд Омской области дело А46-12142/2018 от 05.09.2019г

## 3. Экспликация площади здания

Этаж	Номер здания	Номер части помещения	Назначение	Площадь здания	Общая площадь помещений в здании	Основные помещения	Подсобные помещения	Лоджии, балконы, террас	Высота
Подвал	38	1	Помещение		15,2	15,2			2,92
		2	Коридор		21,2		21,2		2,92
		3	Помещение		9,7	9,7			2,92
		4	Коридор		15,3		15,3		2,92
		5	Помещение		32,4	32,4			2,92
		6	Помещение		74,6	74,6			2,92
		7	Помещение		13,4	13,4			2,92
		8	Помещение		33	33			2,92
		<b>Итого по подвалу:</b>							
1		1	Помещение		15,5	15,5			3,19
		2	Помещение		15,0	15,0			3,19
		3	Помещение		46,9	46,9			3,19
		4	Туалет		1,4		1,4		3,19
		5	Умывальня		1,3		1,3		3,19
		6	Помещение		29,4	29,4			3,19
		7	Умывальня		1,3		1,3		3,19
		8	Туалет		1,5		1,5		3,19
		9	Коридор		26,8		26,8		3,19
		10	Помещение		81,1	81,1			3,19
		<b>Итого по 1 этажу:</b>							
2		1	Помещение		15,6	15,6			3,07
		2	Помещение		15,2	15,2			3,07
		3	Помещение		45,9	45,9			3,07
		4	Туалет		1,6		1,6		3,07
		5	Умывальня		1,4		1,4		3,07
		6	Помещение		29,8	29,8			3,07
		7	Умывальня		1,5		1,5		3,07
		8	Туалет		1,7		1,7		3,07
		9	Коридор		26,7		26,7		3,07
		10	Помещение		77,7	77,7			3,07
		<b>Итого по 2 этажу:</b>							
3		1	Помещение		28,2	28,2			4,35
мансарда		2	Помещение		90,0	90,0			4,35
		3	Лестничная клетка		12,1		12,1		4,35
		4	Помещение		69,4	69,4			4,35
		<b>Итого по 3 этажу:</b>							
		<b>Всего по зданию:</b>			1041,0	851,0	738,0	113,8	



#### 4. Техническое описание

Степень готовности (%) - 66%, Этажей - 4, в том числе подземный - 1

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	кирпич, бетонные блоки
2	Перегородки (материал)	кирпич, бетонные блоки
3	Перекрытие (материал)	ж/б плиты
4	Кровля (материал)	металлочерепица
<b>Полы:</b>		
5	а) в помещении	ж/б плиты
	б) коридор	ж/б плиты
<b>Проемы</b>		
6	а) оконные	стеклопакеты ПВХ
	б) дверные	металлическая
<b>Отделка стен</b>		
7	а) помещения подвал	без отделки
	б) помещения 1 этаж	штукатурка
	а) помещения 2, 3 этажи	без отделки
<b>Отделка потолков</b>		
8	а) в подвале	без отделки
	б) в помещениях	без отделки
9	<b>Вид отопления</b>	-
<b>Наличие:</b>		
10	а) водоснабжения	-
	б) электроснабжения	-
	в) канализации	-
	г) горячего водоснабжения	-
	д) ванн или душа, сауны или бассейна	-
	е) лоджий или/и балконов	-
	и) лифта	-
	к) мусоропровода	-
	л) газоснабжение	-
	м) электроплита	-
<p>Особые отметки: Общая <u>площадь здания</u>: 1041,0 кв м, она рассчитана в соответствии с пунктами: 8, 9 Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 - в пределах внутренних поверхностей наружных стен</p> <p>В техническом паспорте <u>площадь помещений</u>, входящих в состав здания, составляет 851,0 кв м</p>		





ар 9631

ДОГОВОРА АРЕНДЫ № А-48-13-11087  
земельного участка, государственная собственность на который не разграничена,  
расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов

г. Омск

12.02.2019

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент) в лице заместителя директора департамента Карамзова Иманжана Тахировича, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, и доверенности от 01.07.2019 № 55/108 и/55.2019-2.132, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице конкурсного управляющего Костиковой Н.В., действующего на основании определения арбитражного суда Омской области от 08.11.2017 по делу № А46-11646/2015, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии решением Арбитражного суда Омской области от 05.02.2019 по делу № А46-12142/2018, постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2019 по делу № А46-12142/2018, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

1.7. На Участке имеются следующие объекты капитального строительства:

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

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

#### 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

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

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

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

3) индексация размера арендной платы на уровень инфляции.

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

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

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

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

Филимонова С.В.

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

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

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

#### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

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

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

3.2. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

1) осуществлять контроль за использованием Участка Арендатором;

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

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

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

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

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

- использования участка не по целевому назначению;

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

- невыполнения обязательств, предусмотренных подпунктом 20 пункта 3.2;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

4.2. Арендодатель обязан:

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

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

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

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

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

#### 6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

#### 7. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

#### 8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены соответствующими документами.

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

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

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

- расчет ежемесячной арендной платы (приложение № 2);

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

# 11. РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

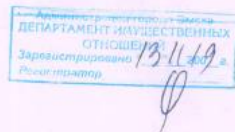
Получатель арендной платы: Управление Федерального казначейства по Омской области (Департамент имущественных отношений Администрации города Омска)  
 Расчетный счет: № 40101810100000010000, Код бюджетной классификации 90911105012040401120  
 Банк: Отделение Омск, БИК 045209001, ИНН получателя 5508001003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

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

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

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

## ПОДПИСИ СТОРОН:



5

## Приложение № 1 к договору аренды земельного участка

от 12.04.2019 г. № 04-13-11211

## АКТ

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

г. Омск

Мы, нижеподписавшиеся, Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент) в лице заместителя директора департамента Караулова Имаджана Тахировича, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, и доверенности от 01.07.2019 № 55/108-н/55-2019-2.132, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Компания «Север», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице конкурсного управляющего Костиковой Н.В., действующего на основании определения арбитражного суда Омской области от 08.11.2017 по делу № А46-11646/2015, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании решения Арбитражного суда Омской области от 05.02.2019 по делу № А46-12142/2018, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 06.05.2019 по делу № А46-12142/2018 и заключенного договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, от 12.04.2019 г. № 04-13-11211 произвели прием и передачу в аренду земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске (далее Участок), имеющего следующие характеристики:

1. Категория земель, к составу которой относится Участок: Земли населенных пунктов.
2. Площадь Участка: 1248 кв. м.
3. Кадастровый номер Участка: 55:36:090108:3154.
4. Местоположение (адресные ориентиры) Участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир трехэтажное строение (художественно-производственные мастерские). Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, ул. Чкалова, дом 38, корпус 1.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель Участок сдал:



Арендатор Участок принял:



6



Minimum maintenance required per acreage figure

Исследования об основных характеристиках объектов целлюлозно-бумажного

## Parameter 1: $\mu_{\text{net}}$

NELL

## Приложение № 2

## РАСЧЕТ

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

$$An = Kc \times Kf, \text{ r. d. c.}$$

Ап – размер годовой арендной платы в руб.

КС – кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 55:36:090108:3154, площадью 1248 кв. м.

Кф – экономически обоснованный коэффициент: 4,5 (п. 7 Приложения к Порядку)

Головной размер тиражной платы составляет 215 082 13 руб. 10 коп.

Ежемесячный размер аренной платы составляет 17 923,51 руб. в месяц.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: И.Т. Караулов /И.Т. Караулов /  
(ФНО)

20. r

12.07.2019

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

12 07 2019





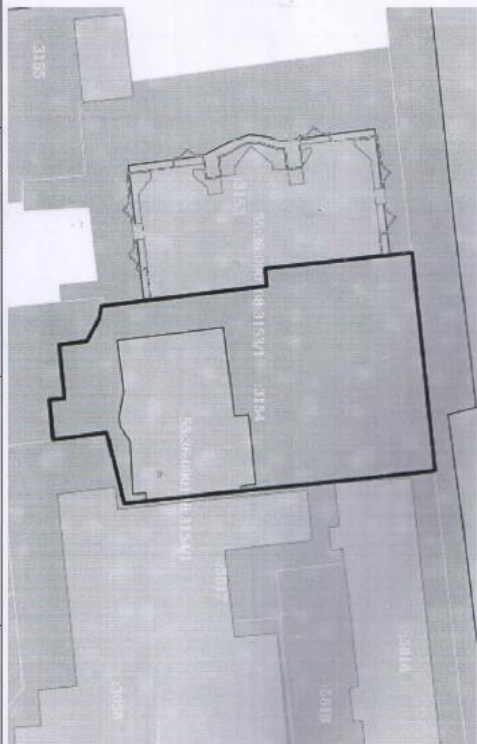
Прошито, пронумеровано  
на 9 листах



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов подлинник: 2
27 июля 2019г. № КС/ВН-001/2019-14703617			
Кадастровый номер: 55-36-0901083154			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:500	Кладовые помещения:	Исходник:	Индивидуаль. фамилия
полное наименование собственности			
М.П.			

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.03.2022г.			
Кадастровый номер:		55:36:090108:3178	
Номер кадастрового квартала:		55:36:090108	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 6662630	
Местоположение:		Омская область, г Омск, ул Чкалова, д 38	
Площадь, м2:		данные отсутствуют	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		66	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь застройки	288.3	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:		Нежилое строение	
Кадастровая стоимость, руб.:		19033.89	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		55:36:090108:3154	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Костякова Наталья Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "КОМПАНИЯ "СЕВЕР", 5504054445	

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

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.03.2022г.			
Кадастровый номер:		55:36:090108:3178	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "КОМПАНИЯ "СЕВЕР", ИНН: 5504054445, ОГРН: 1025500985146
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:36:090108:3178-55/092/2022-1 16.03.2022 11:09:14
3	Документы-основания	3.1	Решение Арбитражного суда Омской области по делу №А46-6533/2021, выдан 17.01.2022
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.	

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











Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.03.2022г.			
Кадастровый номер:		55:36:090108:3178	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

6600 · Входящие — Яндекс.Почта ×
млн — Яндекс: нашлось ×
Купить офисное помеще... ×
Объявление №237147 · ×
Объявление №241477 · ×
+


https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/ploshhad-svobodnog...
70%
661

МЛСН
Продажа
Аренда
Новостройки
Цены
Риэлторы
Статьи
0
0
Добавить объявление
Войти

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / Амурский поселок / Площади свободного назначения / Объявление № 237147

Площадь свободного назначения, 444 м<sup>2</sup> 15 500 000 ₽  
ул. Челюскинцев, 98 34 910 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за ценой



Специалист по недвижимости  
Агентство недвижимости МИАРД,  
КОММЕРЧЕСКИЙ ОТДЕЛ

Сообщения в мессенджерах  
и СМС не доставляются

+7 (958) 415-98-78  
+7 (902) 460-83-61

Объявление №237147  
Просмотров 489, за сегодня 2  
Добавлено в избранное 9  
Добавлено 20.05.2019  
Обновлено 22.03.2022

Жилые комплексы











Параметры

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

Описание


Компания "Миара" отдел коммерческой недвижимости предлагает на СРОЧНУЮ продажу помещение свободного назначения на ул.Челюскинцев, пристрой к жилому дому, общей площадью - 444,5 кв.м, два отдельных входа, отличное состояние, удобная парковка, центральные коммуникации, рядом остановка общественного транспорта, высокая автозагрузка. Возможна продажа с стабильным АРЕНДАТОРОМ!

2ГИС ЯНДЕКС ПАНОРАМА 360 Инфраструктура

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / р-н ул. Красных Зорь / Площади свободного назначения / Объявление № 240861

Площадь свободного назначения, 3178.4 м<sup>2</sup> 140 000 000 ₽  
ул. Богдана Хмельницкого, 128 44 047 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за ценой



Частный риэлтор  
Агентство ИП ЖИГАДЛО В.В.

Сообщения в мессенджерах  
и СМС не доставляются

+7 (983) 520-10-36  
+7 (913) 660-24-05  
+7 (913) 660-19-45  
+7 (983) 520-08-42

Объявление №240861  
Просмотров 324, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 15.09.2021  
Обновлено 19.03.2022

Жилые комплексы

Параметры

Этаж	1/4	Отдельстоящее здание	да
Первая линия	да	Отдельный вход	да

Описание

Предлагаем рассмотреть покупку отдельно стоящего 4-этажного Здания, расположенного на центральной магистрали города Омска. В здании выполнен косметический ремонт. Земельный участок под Зданием находится в собственности и входит в стоимость.

Продажа осуществляется только Здания целиком. Рядом расположена парковка для посетителей, также есть огороженная территория для размещения личного автотранспорта. В 150 метрах расположены остановки общественного транспорта.

2ГИС ЯНДЕКС ПАНОРАМА 360 Инфраструктура



6600 · Входящие — Яндекс.Почта | omsk ул. Учебная, 83 к1 1529 м² | Купить офис 1 529 м², улица У... | Офисное помещение, 1528,9 м²

← → ↻ 🏠 🔒 https://omsk.kvmet.ru/objects/13350381/? 80% ☆ 📶 🛒 661 ☰


Регистрация Войти Новое объявление В ф т g+ 🔍 Поиск

ДОНСТРОЙ Купить Снять Посуточно Новостройки Серии домов На карте Агентства застройщики Новости Ипотека Статьи Ещё

🏠 Недвижимость города Омск / Коммерческая недвижимость в городе Омск

**Объявление не активно и снято с публикации**

Купить офис 1 529 м², 32 445 000 Р, улица Учебная 83к1, город Омск, Омская область



Цена продажи **32 445 000 Р**  
 ≈312 114 \$  
 ≈283 611 €

Адрес Омская область, город Омск, улица Учебная, 83к1

Площадь 1 529 м²

Описание: Офисные помещения, расположенные на цокольном, 1-м, 2-м, 3-м, 4-м и 5-м этажах, а также в надстройке. Доля в праве собственности на земельный участок: 696/5839, площадь участка: 5839 кв.м. Контакты: Мария (доб. 140-59).

Обновлено 11 марта 2022

Просмотров 261

ID объекта 13350381

**Спецпредложения**

**ЖК бизнес-класса Nagatino i-Land**

**СВОЙ ПАРК**  
 в который не нужно ехать

Квартиры бизнес-класса со скидкой до 8% в Nagatino i-Land. Свой парк, в который не нужно ехать! Школа и детские сады на территории.

+7 (495) 181-17-58

**СОБЫТИЕ**

**ПРЕМИАЛЬНЫЙ ДОМ**  
**СТАРТ ПРОДАЖ!**

Выбрать квартиру

**ДОНСТРОЙ**

**ЖК бизнес-класса Voxhall**

**VOXHALL**  
 ЖК бизнес-класса

**5 МИНУТ ДО САДОВОГО КОЛЬЦА**  
 ЗАРЯЖАЯСЬ ЭНЕРГИЕЙ ГОРОДА!

Жизнь в центре города! Захватывающие виды на набережную Москва-реки. 5 мин до Садового. Продуманные планировки: от студий до пентхаусов.

+7 (495) 021-88-43

**НАМЕТКИН ТОВЕР. Старт продаж!**

**СТАРТ ПРОДАЖ**

**ОСТРОВ**

**НОВЫЕ КОРПУСА СРЕДИ ВОДЫ И ПАРКОВ**  
**ОСТРОВ. ЦЕНТР КВАРТАЛА. СТАРТ**

**Shagal**

**ВЫГОДА ДО 2,7 млн Р**  
 жилой квартал на набережной

**Жилой квартал Shagal**

**СТАРТ ПРОДАЖ**  
 бизнес-класс от 7,5 млн Р  
 М Калужская

**НАМЕТКИН ТОВЕР. Старт продаж!**

RU 10:02

6600 · Входящие — Яндекс.Почта

млсн — Яндекс: нашлось 10 м...

Купить офисное помещение - ...

Объявление №236635 - прода...

← → ↺ 🏠

🔒 https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/gotovyy-biznes-pr-kt-ka

📄 70%

🌟

🔔

🛒 661

☰

МЛСН

Продажа

Аренда

Новости

Цены

Реквизиты






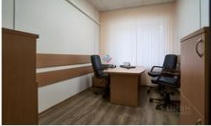



Статьи

0

0

Добавить объявление

Войти

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / Готовый бизнес / Объявление № 236635

Готовый бизнес, 2420 м²

пр-кт. Карла Маркса, 39

92 000 000 Р

38 017 Р за м²

📧 Следить за ценой

Геннадий Мелкозеров

Агентство недвижимости

ЭКСПЕРТ

Сообщения в мессенджерах и SMS не доставляются

+7 (902) 460-83-07

📧

📞

📧

📞

Объявление №236635


Просмотров 574, за сегодня 0

Добавлено в избранное 1

Добавлено 02.04.2021

Обновлено 20.03.2022

Жилые комплексы



Параметры

Этаж	1/3	Отдельностоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Описание

Бц "Дом Печати" это современный деловой центр, расположенный в месте пересечения высокого пешеходного и транспортного трафика. Интерьер комплекса выдержан в современном деловом лаконичном стиле, выполнен качественный ремонт. В здании 3 этажа с подвалом, общая площадь 2400 кв.м. Земельный участок площадью 1700 кв.м. В собственности.

Офисный центр оборудован современными инженерными коммуникациями, Интернетом (от ведущих телекоммуникационных компаний), многие офисы кондиционированы. В здании находится круглосуточная охрана, ведется видеонаблюдение, как по периметру, так и внутри здания.

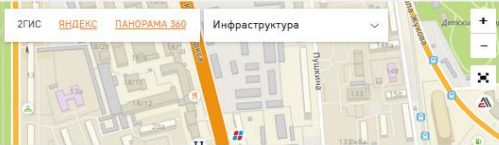
Уборку мест общего пользования осуществляет профессиональная клининговая компания.

Для удобства в бц предусмотрен наземный паркинг во внутреннем дворе (на 40 автомобилей, территория огорожена). Все помещения сданы арендаторам на 100 %. В здании имеется подвал площадью 400 кв.м., подготовленный под размещение складских помещений.

По желанию собственника здание может быть надстроено (по результатам профессиональной экспертизы несущая способность конструкции здания позволяет провести реконструкцию с увеличением этажности на 2-3 этажа).

Земельный участок с учетом "Красных линий" позволяет возвести пристройку к зданию с площадью застройки около 200 кв.м. И организовать отдельные дополнительные входы в здание.

Лот 84371



Объявление №236635


Просмотров 574, за сегодня 0

Добавлено в избранное 1

Добавлено 02.04.2021

Обновлено 20.03.2022

Жилые комплексы




Жилой комплекс «Амурский-2»

Частично сдан

ул. 21-я Амурская / ул. Звертеева

от 2 550 000 Р



Жилой комплекс «Дом на ул. 11-я Ремесленная»

2 квартал 2022

11-я Ремесленная, 25стр


от 1 111 000 Р



Омск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

## Продажа нежилого здания

Добавить в избранное Добавить заметку 16 марта в 12:39



26 000 000 Р ~  
40 062 Р за м²

8 958 753-06-35

**Александр**  
Компания  
На Авито с января 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Владимир Иванович

№ 546848546, 1037 (+2)

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 649 м²

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Омск (ма... Договор ... Отчет Чк... Отчет 05... Microsoft... Продажа... eBook - ... Чкалова ... RU 17:56

https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodazha\_nezhilogo\_zdaniy

О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 649 м²

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

26 000 000 Р ~  
40 062 Р за м²

8 958 753-06-35

**Александр**  
Компания  
На Авито с января 2012

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

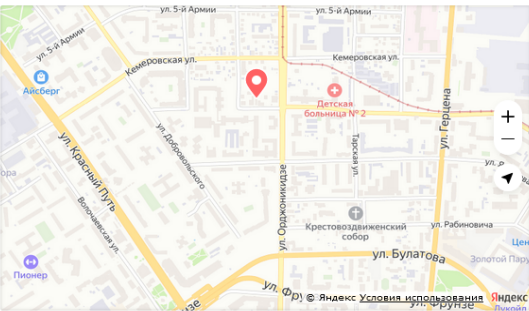
Контактное лицо  
Владимир Иванович

№ 546848546, 1037 (+2)

**Расположение**

Омская область, Омск, Октябрьская ул., 77  
р-н Центральный

Скрыть карту ~



**Описание**

Продается нежилое 3-этажное здание. Прямая продажа от собственника. Срочно!

Строение в отличном состоянии с отделкой. Год постройки 2014 год. Нежилой фонд. Текущее использование - супермаркет зоотоваров Зоосити. Расположено в центре - район репатилаты на ул. Орджоникидзе (100 м). Земельный участок в собственности 5 соток. Расположено на первой линии. Материал стен - кирпич, снаружи вентилируемый фасад с утеплителем, перекрытия - монолит. Очень теплое здание, большая экономия на отоплении. Полностью сделана современная отделка, все освещение здания - светодиодное, коммуникации центральные - отопление, электричество, водоснабжение и канализация. 2 и 3 этаж оборудованы

Входящие - Почта Mail.Ru x оценка состояния здания в x ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО x

Яндекс www.lidermask.ru/site-media/uploads/materials/docs/02/02d3e5a4ea24390bcbfd8f6e081de5df8.pdf 39

1 из 231 Автоматически

Сохранить на Яндекс Диск

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ  
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

М.Е. Дементьева

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ:  
ОЦЕНКА И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ  
СВОЙСТВ КОНСТРУКЦИЙ ЗДАНИЙ**

*Учебное пособие*

технические устройства.

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

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

где,  $\Phi_z$  – физический износ здания, %;  
 $\Phi_i^k$  – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;  
 $L_i$  – удельный вес данной конструкции в общем объеме здания или общей стоимости (отношение стоимости данной конструкции к восстановительной стоимости здания), %;  
 $n$  – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Таблица 4.1.  
Оценка состояния здания в зависимости от общего износа

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

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

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

где,  $\Phi^k$  – физический износ конструкции, %;

115

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ x ОТЧЕТ Москаленко... ОТЧЕТ ДК Малунцева... Microsoft Excel - ана... ДК Малунцева 01.01... RU 10:21

Входящие - Почта Mail.Ru x Кока-кола под микроскопом x оценка состояния здания в x ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО x <4D6963726F736F667420576F x

Яндекс www.lidermask.ru/site-media/uploads/materials/docs/02/02d3e5a4ea24390bcbfd8f6e081de5df8.pdf 39

117 из 231 Автоматически





## Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска за 3 квартал 2021 г.



### 1. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (OFFICES)

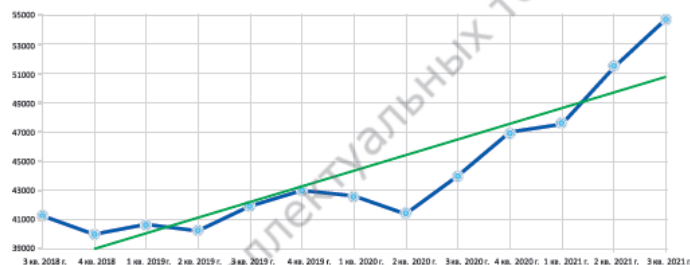
#### 1.1. Сектор продаж (Sector of sales)

Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 3 квартала 2021 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 8 115–150 000 руб. за 1 кв. м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене-кв. м являлось помещение (3 этаж) площадью 382 кв. м, расположенное по адресу: ул. 22 Декабря, д. 90, предлагаемое к продаже по цене 3 100 000 руб. Самое дорогое помещение — эксклюзивный объект площадью 157 кв. м, расположенный по адресу: пр. Маркса, д. 50/1, предлагаемый к продаже по цене 23 550 000 руб. По итогам 3 квартала 2021 года нижняя граница цен заметно снизилась (-18,9 %). Верхняя «планка» цены предложения в рассматриваемый период наоборот незначительно, но выросла на 2,3 % до номинального значения 150 000 руб./кв. м. Таким образом, по итогам 3 квартала 2021 года диапазон цен в сегменте продаж офисной недвижимости изменился с 15-ти кратной до 18-ти кратной разницы.

В 3 квартале 2021 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 54 609 руб., а средневзвешенная 37 686 руб. за 1 кв. м. Необходимо отметить, что показатели, как средней цены, так и средневзвешенной цены достигли рекордно высоких за весь период мониторинга значений. При этом средняя цена предложения находится в положительном тренде уже пятый квартал подряд. Конкретно по итогам 3-го квартала 2021 года относительно предыдущего периода в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 5,4 %, а средневзвешенная символически на 0,1 %.

	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)
Q3/20	8 333 (+3,33 %)	132 353 (0,00 %)	44 256 (+6,72 %)	35 561 (+3,38 %)
Q4/20	8 333 (0,00 %)	150 485 (+13,70 %)	47 023 (+6,25 %)	35 875 (+0,88 %)
Q1/21	10 714 (+28,57 %)	148 058 (-1,61 %)	47 443 (+0,89 %)	36 446 (+1,59 %)
Q2/21	10 000 (-6,67 %)	146 667 (-0,94 %)	51 809 (+9,20 %)	37 653 (+3,31 %)
Q3/21	8 115 (-18,85 %)	150 000 (+2,27 %)	54 609 (+5,41 %)	37 686 (+0,09 %)

Диаграмма 1. Средние цены 1 кв. м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, Q3/2018 — Q3/2021



В 3 квартале 2021 года в секторе продаж был зафиксирован **461 объект** суммарной площадью **148 348 кв. м.** В рассматриваемый период тренд количественного объема «продолжил курс» в сторону снижения, относительно предыдущего квартала показатель снизился на 7,2 %. Значение суммарной площади наоборот характеризовалось повышением (+11,7 %), достигнув рекордно высокого за последние два года показателя. Соответственно, средняя площадь экспонируемого объекта по сравнению с предыдущим периодом значительно (+20,4 %) увеличилась, составив рекордно высокое за всю историю мониторинга значение.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 3 квартала 2021 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 1/6,8 до 1/5,6 раза.

	Количество экспонируемых объектов, N (шт.)	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S (кв. м)	Средняя площадь экспонируемого объекта, S (кв. м)
Q3/20	433 (-10,91 %)	125 666 (+1,08 %)	290 (+13,46 %)
Q4/20	399 (-7,85 %)	109 549 (-12,83 %)	275 (-5,40 %)
Q1/21	537 (+34,59 %)	145 310 (+32,64 %)	271 (-1,44 %)
Q2/21	497 (-7,45 %)	132 829 (-8,59 %)	267 (-1,23 %)
Q3/21	461 (-7,24 %)	148 348 (+11,68 %)	322 (+20,40 %)

В 3 квартале 2021 года Центральный АО оставался абсолютным лидером по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости, при этом несколько увеличил «свою роль» (44 % от общего количества предложений и 37 % от общей площади офисов). При этом, необходимо отметить, что объем предлагаемых площадей по данному округу существенно по сравнению с предыдущим кварталом снизился (с 47 % до 37 %). 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 3,9 %. Диапазон роста средних цен составил от «1,3 %» в Кировском АО до максимальных «9,4 %» в Советском АО. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 47 457 руб./кв. м в Октябрьском АО до 60 144 руб./кв. м в Центральном АО (коэффициент различия сохранился на уровне 27 %).

В 3 квартале 2021 года самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Кировском АО (8 115 руб./кв. м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Ленинского АО — самый дешевый офисный объект предлагался по цене 15 739 руб./кв. м. Таким образом, в целом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе существенно вырос до уровня 1,9 раза. При этом, максимальные цены продажи в подобном соотношении различаются на ином уровне (1,5 раза). Максимально дорогой офисный объект Центрального АО предлагался к продаже по цене 146 667 руб./кв. м, а на территории Октябрьского АО максимум цены предложения составил «всего» 100 000 руб./кв. м.

По итогам 3 квартала 2021 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксирован в следующей последовательности: Советский АО (524 кв. м), Октябрьский АО (283 кв. м), Ленинский АО (281 кв. м), Центральный АО (271 кв. м), Кировский АО (268 кв. м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом обращает на себя внимание очень существенный рост показателя средней площади продаваемых офисов в Советском АО (с 283 до 524 кв. м), по остальным округам данный параметр обозначился либо умеренным снижением, либо незначительным ростом. В результате этих изменений, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе существенно выросла с 1,4 до 2х-кратной величины.

Таблица № 1. Распределение и цены 1 кв.м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q3/2021

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов (шт.)	95	33	39	91	203
Доля от общего числа объектов	21 %	7 %	8 %	20 %	44 %
Минимальная цена (руб./кв. м)	8 115	15 739	10 365	8 950	10 000
Средняя цена (руб./кв. м)	51 726	53 983	47 457	49 065	60 144
Максимальная цена (руб./кв. м)	138 889	150 000	100 000	119 565	146 667
Суммарный метраж (кв. м)	25 430	9 263	11 050	47 644	54 961
Доля от суммарного метража	17 %	6 %	7 %	32 %	37 %
Средняя площадь (кв. м)	268	281	283	524	271

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	84	27 760	33	8 790	50	10 364	74	23 672	192	55 080
Q4/20	81	16 612	31	8 029	42	8 122	61	22 953	184	53 833
Q1/21	121	31 338	34	10 561	57	9 382	96	34 348	229	59 681
Q2/21	97	24 984	34	9 704	49	10 108	92	26 024	225	62 009
Q3/21	95	25 430	33	9 263	39	11 050	91	47 644	203	54 961

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/20	42 677 (+6,65 %)	44 580 (+0,62 %)	43 141 (+10,82 %)	39 255 (+0,28 %)	47 332 (+8,80 %)
Q4/20	44 730 (+4,81 %)	50 973 (+14,34 %)	44 691 (+3,59 %)	40 864 (+4,10 %)	50 155 (+5,96 %)
Q1/21	47 379 (+5,92 %)	49 514 (-2,86 %)	40 999 (-8,26 %)	41 659 (+1,95 %)	51 429 (+2,54 %)
Q2/21	51 051 (+7,75 %)	56 171 (+13,45 %)	46 811 (+14,18 %)	44 853 (+7,67 %)	55 627 (+8,16 %)
Q3/21	51 726 (+1,32 %)	53 983 (-3,90 %)	47 457 (+1,38 %)	49 065 (+9,39 %)	60 144 (+8,12 %)

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Q3/20	330	266	207	320	287
Q4/20	205	259	193	376	293
Q1/21	259	311	165	358	261
Q2/21	258	285	206	283	276
Q3/21	268	281	283	524	271

В 3-м квартале 2021 года показатель удельной доли объектов площадью до 100 кв. м относительно предыдущего периода сократился на два процентных пункта до уровня 50 % от общей совокупности предлагаемых к продаже офисов. В секторе крупных объектов площадью более 500 кв. м показатель сохранился на прежнем уровне в 13 % от числа всех предложений в данном сегменте рынка.

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

За рассматриваемый квартал тренд средней цены предложения по категориям офисных площадей обозначился положительными значениями во всех без исключения категориях площадей. Увеличение показателя произошло от 1,4 % в категории «251-500 кв. м» до 18,2 % по площадям «более 500 кв. м».

По итогам 3-го квартала 2021 года присутствовала четкая закономерность «меньшая площадь — выше цена за кв. м» во всех категориях площадей. Кратность соотношения средних цен на «самые маленькие» и «самые большие» офисные помещения по сравнению с предыдущим кварталом снизилась с пропорции «2,0» до «1,8». Данное обстоятельство связано со значительным ростом средних цен по категории самых крупных офисов.

В 3-м квартале 2021 года в секторе продаж офисной недвижимости в разрезе размеров площадей максимальное значение традиционно наблюдалось в категории «до 100 кв. м» (150 000 руб./кв. м), а так же идентично в категории «101-250 кв. м». При этом, минимальная цена предложения была отмечена в категории офисных площадей «251-500 кв. м» (8 115 руб./кв. м). В очередной раз, соотношение максимальных цен по самым мелким, и самым крупным офисным площадям по сравнению с предыдущим кварталом заметно сократилось с коэффициента «1,8» до «1,6».

Таблица № 2. Распределение и цены 1 кв. м офисных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q3/2021

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов (шт.)	230	110	62	59
Доля от общего числа объектов	50 %	24 %	13 %	13 %
Минимальная цена (руб./кв. м)	12 000	14 340	8 115	8 950
Средняя цена (руб./кв. м)	61 127	56 219	47 807	34 123
Максимальная цена (руб./кв. м)	150 000	150 000	100 000	94 356

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
Q3/20	208	116	52	57
Q4/20	203	103	42	51
Q1/21	263	128	74	72
Q2/21	258	109	69	61
Q3/21	230	110	62	59

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
Q3/20	48 099 (+7,42 %)	44 626 (+8,01 %)	41 753 (+11,68 %)	32 513 (+0,94 %)
Q4/20	51 427 (+6,92 %)	49 781 (+11,55 %)	40 173 (-3,78 %)	30 339 (-6,69 %)
Q1/21	52 519 (+2,12 %)	49 077 (-1,41 %)	43 698 (+8,77 %)	30 583 (+0,81 %)
Q2/21	58 172 (+10,76 %)	52 982 (+7,96 %)	47 161 (+7,93 %)	28 862 (-5,63 %)
Q3/21	61 127 (+5,08 %)	56 219 (+6,11 %)	47 807 (+1,37 %)	34 123 (+18,23 %)

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



## 12. Сектор аренды (Rent sector)

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 3-м квартале 2021 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 556 руб./кв. м/месяц, а средневзвешенная — 513 руб./кв. м/месяц. По итогам 3-го квартала 2021 года обозначился рост как средней ставки (+4,9 %), так и средневзвешенной ставки, которая продемонстрировала менее выраженную положительную динамику (+3,0 %).

В 3-м квартале 2021 года продолжилась тенденция предыдущего квартала на увеличение показателя минимальной ставки на офисные помещения (до 147 руб./кв. м/месяц). При этом, максимальная ставка наоборот снизилась, но в гораздо меньшей степени (-1,0 %) до номинала 1 750 руб./кв. м/месяц. Таким образом, «коридор цен» сократился с пятнадцатикратного значения до двенадцатикратного.

	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)
Q3/20	150 (0,00 %)	1 400 (-12,50 %)	508 (+2,83 %)	464 (+5,35 %)
Q4/20	120 (-20,00 %)	1 500 (+7,14 %)	515 (+1,42 %)	458 (-1,18 %)
Q1/21	117 (-2,78 %)	1 556 (+3,70 %)	500 (-2,93 %)	456 (-0,59 %)
Q2/21	120 (+2,86 %)	1 768 (+13,64 %)	530 (+5,96 %)	499 (+9,40 %)
Q3/21	147 (+22,50 %)	1 750 (-1,00 %)	556 (+4,91 %)	513 (+2,96 %)

В 3-м квартале 2021 года к аренде было предложено **952 объекта** суммарной площадью **205 609 кв. м.** При этом, важно отметить, что на фоне существенного роста показателя суммарной площади (+19,2 %), количественный объем рынка обозначился в слабвыраженном, но отрицательном тренде (-1,2 %). Данная тенденция является непропорциональной по сравнению с предыдущими периодами.

Показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом значительно увеличился на 20,7 % до номинального значения 216 кв. м, которое является рекордно высоким за всю историю мониторинга.

	Количество экспонируемых объектов, N (шт.)	Суммарная площадь экспонируемых объектов, S (кв. м)	Средняя площадь экспонируемого объекта, S (кв. м)
Q3/20	924 (+4,41 %)	152 999 (+7,02 %)	166 (+2,51 %)
Q4/20	1 068 (+15,58 %)	178 028 (+16,36 %)	167 (+0,67 %)
Q1/21	876 (-17,98 %)	150 922 (-15,23 %)	172 (+3,35 %)
Q2/21	964 (+10,05 %)	172 526 (+14,31 %)	179 (+3,88 %)
Q3/21	952 (-1,24 %)	205 609 (+19,18 %)	216 (+20,68 %)

В течение 3-го квартала 2021 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ, значительно снизил показатель как по количеству предложений — с 61 % до 52 % общей доли рынка, так и по параметру суммарного метража значение увеличилось с 62 % до 57 % от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей. Ленинский АО, позиционирующий как значительная зона частного сектора, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода составила 9 % как от числа общегородских предложений, и 8 % от объема площадей. Эти значения оказались схожими с традиционным аутсайдером в данном аспекте — Октябрьский АО с долей всего в 10 % как от количества омских офисов, и 9 % от общегородского суммарного метража.

Итоги 3-го квартала 2021 года свидетельствуют, что Октябрьский АО и Советский АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (485 и 499 руб./кв. м/месяц соответственно). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО (625 руб./кв. м/месяц), самый низкий в Октябрьском АО («всего» 485 руб./кв. м/месяц). Необходимо отметить, что данный «коридор» ставок по территориальному признаку относительно предыдущего квартала заметно увеличился с 14 % разницы до 29 %.

В течение 3-го квартала 2021 года динамика средних арендных ставок на офисы по административно-территориальному признаку являлась выражено растущей, исключение составили объекты Советского АО (-5,6 %). Диапазон роста ставок аренды составил от 1,9 % в Октябрьском АО до рекордных 20,1 % в Кировском АО.

В 3-м квартале 2021 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 157 кв. м в Октябрьском АО до 238 кв. м в Центральном АО. В целом, по сравнению с предыдущим кварталом диапазон средних площадей в территориальном аспекте сохранился на уровне коэффициента 1,4.

Таблица № 3. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам, Q3/2021

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов (шт.)	155	87	95	124	491
Доля от общего числа объектов	16 %	9 %	10 %	13 %	52 %
Минимальная ставка (руб./кв. м)	147	250	205	200	147
Средняя ставка (руб./кв. м)	625	560	485	499	561
Максимальная ставка (руб./кв. м)	1 680	1 556	1 100	1 500	1 750
Суммарный метраж (кв. м)	31 527	15 752	15 829	25 812	116 689
Доля от суммарного метража	15 %	8 %	8 %	13 %	57 %
Средняя площадь (кв. м)	203,4	181,1	166,6	208,2	237,7



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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	139	22 589	60	9 258	94	9 482	107	17 125	524	94 546
Q4/20	153	22 138	73	7 875	84	10 295	122	20 505	636	117 215
Q1/21	105	15 781	57	8 028	79	14 927	92	21 177	543	91 010
Q2/21	118	19 217	60	8 015	89	17 212	113	21 634	584	106 448
Q3/21	155	31 527	87	15 752	95	15 829	124	25 812	491	116 689

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	505	(+0,60 %)	491	(+24,19 %)	470	(+15,54 %)	493	(+8,90 %)	521	(+0,54 %)
Q4/20	507	(+0,26 %)	451	(-8,12 %)	426	(-9,35 %)	484	(-1,72 %)	543	(+4,18 %)
Q1/21	502	(-0,90 %)	485	(+7,52 %)	417	(-2,08 %)	452	(-6,55 %)	522	(-3,86 %)
Q2/21	517	(+2,92 %)	508	(+4,81 %)	476	(+14,15 %)	529	(+16,84 %)	543	(+4,13 %)
Q3/21	625	(+20,99 %)	560	(+10,15 %)	485	(+1,86 %)	499	(-5,61 %)	561	(+3,22 %)

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

	КАО		ЛАО		ОАО		САО		ЦАО	
Q3/20	163		154		101		160		180	
Q4/20	145		108		123		168		184	
Q1/21	150		141		189		230		168	
Q2/21	163		134		193		191		182	
Q3/21	203		181		167		208		238	

В течение 3-го квартала 2021 года доля предложенных к аренде офисных помещений площадью до 100 кв. м по сравнению с предыдущим периодом резко снизилась с показателя 63 % до 53 % от общегородского объема, а удельная доля самых крупных помещений площадью более 500 кв. м в очередной раз увеличилась, и достигла уровня 10 % рынка.

По итогам 3-го квартала 2021 года при сравнительном анализе по рынку продаж и рынку аренды офисных помещений внутренняя пропорция предложений по размерам площадей резко изменилась в сторону сопоставимости. В частности, доля малых площадей до 100 кв. м на рынке продажи составила 52 %, а на рынке аренды 53 %, а удельная доля офисов со значительными площадями почти сравнялась с удельной долей крупногабаритных офисов — 12 %, на рынке аренды — 10 %. Это может свидетельствовать о тенденции освобождения крупных офисных площади бизнес-структурами.

Особенностью 3-го квартала 2021 года является превышение средних арендных ставок в категории «101-250 кв. м» над объектами с самыми малыми площадями (601 и 560 руб./кв. м/месяц соответственно). «Разрыв» показателей средних арендных ставок в зависимости от площадей объектов существенно увеличился с 15 % до 30 % — по объектам в сегменте «101-250 кв. м»

средние арендные ставки составили 601 руб./кв. м/месяц, а средние арендные ставки в категории самых крупных офисов площадью более 500 кв. м — 461 руб./кв. м/месяц.

По итогам 3-го квартала 2021 года абсолютный минимум арендных ставок был зафиксирован в категории офисов площадью «101-250 кв. м» и «более 500 кв. м» — 147 руб./кв. м/месяц. Наивысший минимум арендных ставок был зафиксирован в категории «251-500 кв. м», самый «дешевый» объект предлагался на рынке по цене не менее чем за 200 руб./кв. м/месяц.

В течение 3-го квартала 2021 года в отличие от предыдущего квартала средние арендные ставки продемонстрировали разнонаправленный тренд по категориям площадей. В частности, по самым крупным площадям обозначился нулевой тренд. Максимальный рост наблюдался в категории «251-500 кв. м» (+8,1 %), в категории «251-500 кв. м» зафиксировано снижение показателя (-2,0 %).

Таблица № 4. Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, в зависимости от их площади, Q3/2021

	до 100 кв. м	101-250 кв. м	251-500 кв. м	Более 500 кв. м
Число объектов (шт.)	507	251	98	96
Доля от общего числа объектов	53 %	26 %	10 %	10 %
Минимальная ставка (руб./кв. м/месяц)	199	147	200	147
Средняя ставка (руб./кв. м/месяц)	560	601	509	461
Максимальная ставка (руб./кв. м/месяц)	1 680	1 750	1 401	1 200

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
Q3/20	600	186	80	58
Q4/20	720	208	73	67
Q1/21	587	163	66	60
Q2/21	606	214	71	73
Q3/21	507	251	98	96

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
Q3/20	507	(+1,11 %)	532	(+8,77 %)
Q4/20	522	(+2,87 %)	530	(-0,41 %)
Q1/21	508	(-2,55 %)	518	(-2,29 %)
Q2/21	530	(+4,26 %)	557	(+7,43 %)
Q3/21	560	(+5,61 %)	601	(+8,06 %)

### 1.3. Перспективы развития сегмента (Outlook)

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

Заметную долю предложения в Омске занимают офисы, встроенные в жилой фонд. Уровень цен на встроенные офисные помещения колеблется в зависимости от места расположения, уровня отделки, наличия коммуникаций, инженерной оснащённости. Коммерческие, в том числе офисные, помещения планируются в цокольных и первых этажах большинства строящихся в Омске жилых домов. Другую часть предложения офисных площадей в городе составляют бывшие или действующие административные здания заводов и НИИ постройки советского периода, выведенных на рынок офисной недвижимости без перепрофилирования и принципиальной реконструкции. Примерами таких объектов служат административные здания ОАО «Са-турн» (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 multifunctional комплексы с офисной составляющей, построенные за последние 4-5 лет. При возведении данных объектов уже на этапе строительства учитывалась необходимая инфраструктура самого бизнес-центра, прорабатывались вопросы технического обеспечения, обслуживающего сервиса, эксплуатации, управления и брокериджа. Подобные объекты в городе Омске единичны. Примерами являются торгово-офисные центры: «Метрополл» (ул. 70 лет Октября, 24), «Фестиваль» (ул. 70 лет Октября, 19), «Миллениум» (ул. Фрунзе, 1/4), «Флагман» (ул. Герцена, 18).

Для офисного рынка Омска в большей степени характерна ценовая конкуренция, и преимущественную роль здесь играет местоположение объекта. Дефицита площадей на рынке Омска не отмечено, но при этом, в период 2020-2021 гг. как цены предложения, так и ставки аренды

находятся в положительном тренде. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости 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)	
Q3/16	45 689	(+1,11 %)	437	(-1,54 %)
Q4/16	44 116	(-3,44 %)	446	(+2,07 %)
Q1/17	45 270	(+2,62 %)	453	(+1,64 %)
Q2/17	42 741	(-5,59 %)	453	(0,00 %)
Q3/17	42 203	(-1,26 %)	458	(+1,05 %)
Q4/17	42 084	(-0,28 %)	455	(-0,73 %)
Q1/18	41 641	(-1,05 %)	454	(-0,17 %)
Q2/18	41 328	(-0,75 %)	455	(+0,27 %)
Q3/18	41 229	(-0,24 %)	456	(+0,10 %)
Q4/18	39 984	(-3,02 %)	464	(+1,85 %)
Q1/19	40 516	(+1,33 %)	474	(+2,21 %)
Q2/19	40 357	(-0,39 %)	467	(-1,53 %)
Q3/19	42 459	(+5,21 %)	497	(+6,34 %)
Q4/19	43 121	(+1,56 %)	488	(-1,81 %)
Q1/20	42 829	(-0,68 %)	494	(+1,22 %)
Q2/20	41 468	(-3,18 %)	494	(+0,09 %)
Q3/20	44 256	(+3,33 %)	508	(+2,92 %)
Q4/20	47 023	(+6,25 %)	515	(+1,42 %)
Q1/21	47 443	(+0,89 %)	500	(-1,55 %)
Q2/21	51 809	(+9,20 %)	530	(+5,96 %)
Q3/21	54 609	(+5,41 %)	556	(+4,91 %)

6.

ВРМ И КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Согласно расчетам, произведенным на основе общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу и аренду по итогам 3-го квартала 2021 года, средние периоды окупаемости объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже и аренде на территории города Омска, были зафиксированы в границах от 5,2 до 8,2. Таким образом, по сравнению с аналогичным кварталом прошлого года нижняя граница диапазона средних сроков окупаемости снизилась на 1,1 года, что является позитивным знаком для сегмента коммерческой недвижимости. Максимальный показатель по сравнению с предыдущим кварталом остался без изменений, что, в свою очередь, является нейтральным для рынка показателем. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода диапазона показателей, учитываемых при оценке рентабельности инвестиций, существенно увеличился до уровня 3,0 лет.

Таблица № 20. Величина ВРМ и КК в зависимости от типа объекта, Q3/2021

Тип объекта по назначению	Средняя цена продажи (руб./кв. м)	Средняя арендная ставка (руб./кв. м/месяц)	ВРМ (лет)	Коэффициент капитализации
Торговые объекты	61 268	983	5,20	0,19
Офисные объекты	54 609	556	8,18	0,12
Производственно-складские	18 393	207	7,41	0,13

По итогам 3-го квартала 2021 года в сравнении с аналогичным кварталом прошлого года по сегментам коммерческой недвижимости была зафиксирована негативная отрицательная динамика изменений средних показателей ВРМ и КК (в контексте функционального назначения, территориального расположения объектов и их площади). В частности, срок окупаемости относительно 3-го квартала 2020 года офисной недвижимости существенно вырос с 7,3 года до уровня 8,2 лет, по торговым площадям вырос с 5,1 до 5,2 года, по производственно-складским объектам срок окупаемости вырос более заметно — с 5,8 до 7,4 года.

При этом, соответственно, коэффициент капитализации по всем видам коммерческой недвижимости снизился в соответствующей степени. В частности, по торговой недвижимости с 0,20 до 0,19; по офисной с 0,14 до 0,12; по производственно-складской с 0,17 до 0,13.

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
Q3/16	8,71/0,11	6,72/0,15	5,62/0,18
Q4/16	8,24/0,12	6,20/0,16	6,09/0,16
Q1/17	8,32/0,12	6,32/0,16	7,09/0,14
Q2/17	7,86/0,13	5,79/0,17	7,14/0,14
Q3/17	7,68/0,13	6,59/0,15	7,68/0,13
Q4/17	7,71/0,13	6,05/0,17	6,43/0,16
Q1/18	7,64/0,13	6,40/0,16	6,05/0,17
Q2/18	7,57/0,13	6,45/0,15	6,40/0,16
Q3/18	7,54/0,13	6,14/0,16	5,36/0,19
Q4/18	7,18/0,14	5,65/0,18	5,20/0,19
Q1/19	7,12/0,14	6,37/0,16	7,10/0,14
Q2/19	7,20/0,14	5,48/0,18	4,85/0,21
Q3/19	7,12/0,14	6,18/0,16	6,25/0,16
Q4/19	7,37/0,14	4,81/0,21	5,82/0,17
Q1/20	7,23/0,14	5,27/0,19	6,23/0,16
Q2/20	6,99/0,14	5,66/0,18	6,06/0,16
Q3/20	7,26/0,14	5,09/0,20	5,84/0,17
Q4/20	7,60/0,13	5,61/0,18	6,42/0,16
Q1/21	7,90/0,13	6,75/0,15	5,98/0,17
Q2/21	8,15/0,12	6,32/0,16	6,79/0,15
Q3/21	8,18/0,12	5,20/0,19	7,41/0,13

Таблица № 21. . Величина ВРМ/КК в зависимости от назначения и месторасположения объекта, Q3/2021

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Торговые объекты					
На основе мин. значений	7,03/0,14	5,95/0,17	6,24/0,16	10,18/0,10	8,52/0,12
На основе средних значений	4,56/0,22	6,09/0,16	6,33/0,16	4,94/0,20	8,94/0,11
На основе макс. значений	4,14/0,24	4,49/0,22	4,32/0,24	4,03/0,23	4,52/0,22
Офисные объекты					
На основе мин. значений	4,59/0,22	5,25/0,19	4,21/0,24	7,82/0,13	5,67/0,18
На основе средних значений	6,89/0,15	8,03/0,12	8,20/0,12	7,93/0,13	8,94/0,11
На основе макс. значений	6,79/0,15	8,04/0,12	7,58/0,13	6,64/0,15	6,98/0,14
Производственно-складские объекты					
На основе мин. значений	7,98/0,13	6,14/0,17	7,22/0,14	5,93/0,17	4,70/0,21
На основе средних значений	7,92/0,13	6,02/0,17	7,75/0,13	7,53/0,13	7,12/0,14
На основе макс. значений	7,81/0,13	9,99/0,10	7,11/0,14	7,77/0,13	8,00/0,13

Таблица № 22. Величина ВРМ и КК в зависимости от площади объекта, Q3/2021

Описные	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Мин. цена продажи, руб./кв. м	12 000	14 340	8 115	8 950
Мин. арендная ставка, руб./кв. м	199	147	200	147
ВРМ, лет	5,03	8,13	3,38	5,06
Коэффициент капитализации	0,20	0,12	0,30	0,20
Макс. цена продажи, руб./кв. м	150 000	150 000	100 000	94 356
Макс. арендная ставка, руб./кв. м	1 680	1 750	1 401	1 200
ВРМ, лет	7,44	7,14	5,95	6,55
Коэффициент капитализации	0,13	0,14	0,17	0,15
<b>Производственно-складские</b>	<b>до 500 кв. м</b>	<b>501–1 000 кв. м</b>	<b>1 001–5 000 кв. м</b>	<b>Более 5 000 кв. м</b>
Мин. цена продажи, руб./кв. м	3 778	4 891	3 560	2 398
Мин. арендная ставка, руб./кв. м	60	86	50	60
ВРМ, лет	5,25	4,76	5,93	3,33
Коэффициент капитализации	0,19	0,21	0,17	0,30
Макс. цена продажи, руб./кв. м	48 000	34 483	47 011	19 000
Макс. арендная ставка, руб./кв. м	500	600	600	250
ВРМ, лет	8,00	4,79	6,53	6,33
Коэффициент капитализации	0,13	0,21	0,15	0,16
<b>Торговые</b>	<b>до 100 кв. м</b>	<b>101–250 кв. м</b>	<b>251–500 кв. м</b>	<b>Более 500 кв. м</b>
Мин. цена продажи, руб./кв. м	19 933	19 867	22 714	16 841
Мин. арендная ставка, руб./кв. м	195	189	238	200
ВРМ, лет	8,52	8,77	7,95	7,03
Коэффициент капитализации	0,12	0,11	0,13	0,14
Макс. цена продажи, руб./кв. м	162 581	108 696	132 212	107 843
Макс. арендная ставка, руб./кв. м	3 000	2 500	3 000	2 000
ВРМ, лет	4,52	3,62	3,67	4,49
Коэффициент капитализации	0,22	0,28	0,27	0,22

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q3/20	7,90/0,13	6,98/0,14	6,65/0,15	6,44/0,16
Q4/20	8,22/0,12	7,82/0,13	6,34/0,16	6,52/0,15
Q1/21	8,61/0,12	7,89/0,13	7,97/0,13	6,06/0,16
Q2/21	9,15/0,11	7,93/0,13	7,56/0,13	5,22/0,19
Q3/21	9,10/0,11	7,79/0,13	7,82/0,13	6,17/0,16

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

	до 500 кв. м	501–1 000 кв. м	1 001–5 000 кв. м	Более 5 000 кв. м
Q3/20	6,72/0,15	5,91/0,17	4,85/0,21	7,15/0,14
Q4/20	7,39/0,14	5,77/0,17	5,27/0,19	7,17/0,14
Q1/21	7,39/0,14	5,93/0,17	5,10/0,20	4,76/0,21
Q2/21	8,55/0,12	6,44/0,16	5,89/0,14	5,60/0,18
Q3/21	9,23/0,11	6,58/0,15	6,23/0,16	5,64/0,18

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

	до 100 кв. м	101–250 кв. м	251–500 кв. м	Более 500 кв. м
Q3/20	5,21/0,19	4,78/0,21	6,05/0,17	7,30/0,14
Q4/20	5,48/0,18	6,35/0,16	6,15/0,16	6,51/0,15
Q1/21	6,74/0,15	7,40/0,14	6,91/0,14	6,96/0,14
Q2/21	6,50/0,15	6,98/0,14	6,90/0,14	6,47/0,15
Q3/21	5,73/0,17	5,98/0,17	5,35/0,19	4,69/0,21



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

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

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

69

## СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ

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

Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости

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

Сроки экспозиции для земельных участков

Тип объекта	Сроки экспозиции (месяцев)		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Сельскохозяйственное использование	6,0	21,1	13,6
Садоводство и огородничество, малозатяжная жилая застройка	2,2	9,3	5,8
Жилая застройка (среднезатяжная и многоэтажная)	4,4	15,8	10,1
Предпринимательство	3,6	12,1	7,9
Производственная деятельность	4,4	20,7	12,6
Транспорт	4,1	17,3	10,7

## КОРРЕКТИРОВКА НА ЦЕНУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости в г. Омск, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Для определения размера корректировки были использованы данные экспертно-аналитического исследования специалистов рынка недвижимости. Ниже приведены интервалы скидок от цены предложения до цены сделки:

Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (интервал)

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

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

70

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

**Скидка на цену предложения рынка нежилой недвижимости (среднее значение)**

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

**Скидка на цену предложения для земельных участков**

Тип объекта	Величина уторговывания (%)			Корректирующий коэффициент
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-9,0	-30,3	-19,7	0,80
Садоводство и огородничество, малозатяжная жилая застройка	-4,9	-19,9	-12,4	0,88
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-5,1	-16,5	-10,8	0,89
Предпринимательство	-5,2	-19,7	-12,5	0,88
Производственная деятельность	-6,1	-25,6	-15,9	0,84
Транспорт	-6,0	-27,6	-16,8	0,83

## КОРРЕКТИРОВКА НА КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

### Факторы, повышающие стоимость отделки:

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

### Факторы, понижающие стоимость отделки:

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

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

## КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ

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

### Корректировки на этаж для офисных помещений\*

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

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

### Корректировки на этаж для торговых помещений\*

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

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

### Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

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

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

73

## КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ПАРКОВОЧНЫМИ МЕСТАМИ

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

### Корректировка на обеспеченность парковочными местами (интервал)

Поправка на обеспеченность парковочными местами (%)	Мин. значение	Макс. значение
Отношение цен на торгово-офисные помещения с неудовлетворительным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	-5,0 %	-9,9 %
Отношение цен на торгово-офисные помещения с хорошим качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	4,7 %	5,2 %
Отношение цен на торгово-офисные помещения с отличным качеством парковки к ценам аналогичных помещений с удовлетворительным качеством парковки	9,4 %	10,2 %

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

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

### Корректировка на обеспеченность парковочными местами (среднее значение)

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

## КОРРЕКТИРОВКА НА ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

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

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

74

#### Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (интервал)

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

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

#### Корректировки на инженерные коммуникации для ПРСКЛ помещений (среднее значение)

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

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТРАНСПОРТНУЮ ДОСТУПНОСТЬ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

#### Корректировка на наличие автомобильных подъездных путей для производственно-складских помещений

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

#### Корректировка на наличие железнодорожных подъездных путей для производственно-складских помещений

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

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

75

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ДОСТУПНОСТЬ ДЛЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

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

#### Поправка на расположение объекта (интервал)

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

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

#### Поправка на расположение объекта (среднее значение)

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

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

76





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

Средняя удельная стоимость жилья на территории районного центра.

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

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

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

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ

##### Офисные помещения

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

##### Торговые помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–250	251–500	501–1 000	Более 1 000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0 %	-4,7 %	-8,3 %	-11,4 %	-14,2 %

##### Производственно-складские помещения

Площадь помещений (интервал) (кв. м)	до 100	101–500	501–1 000	1 001–5 000	Более 5 000
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв. м	0 %	-9,6 %	-15,1 %	-24,0 %	-29,7 %

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

##### Земли населенных пунктов

Значения корректировок на площадь земельных участков, а так же значения корректировок по остальным основным ценообразующим факторам для земельных участков, расположенных на территории Омска и Омской области можно получить из Информационно-аналитического сборника «Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска. Выпуск № 1 Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год)», разработанный НП «Омская коллегия оценщиков». «Данный сборник является актуальным для расчетов рыночной стоимости земельных участков до 31 декабря 2019 года.»

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



## Сертификат № 114C/21

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 III квартал 2021 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



**ОМСКАЯ  
КОЛЛЕГИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**

«УТВЕРЖДАЮ»

Президент  
Некоммерческого партнерства  
«Омская коллегия оценщиков»

П. Н. Кручинин



## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ – 2020

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

Часть 2. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.



30

### 3.3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки вносятся коэффициентами, как для первой группы, так и для второй группы элементов сравнения. Порядок внесения корректировок не важен. После внесения корректировки стоимость пересчитывается и служит базой для внесения следующей корректировки.

Для первой группы элементов сравнения корректировка коэффициентами может вноситься как в полную стоимость, так и в стоимость удельного показателя.

Для второй группы элементов сравнения корректировка вносится в стоимость удельного показателя. Обычно в качестве удельного показателя выбирается 1 кв. м земельного участка.

### 3.4. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Таблица 3.1. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в долгосрочной аренде (договор заключен на срок более 10 лет)

Сегмент земельного рынка	Корректировка, %			Корректирующий коэффициент среднее значение
	MIN	MAX	среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-8,8	-20,8	-14,8	0,85
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-7,9	-17,2	-12,6	0,87
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-7,9	-16,5	-12,2	0,88
Предпринимательство	-9,8	-21,0	-15,4	0,85
Производственная деятельность	-9,9	-22,2	-16,1	0,84
Транспорт	-9,9	-22,2	-16,1	0,84

Таблица 3.2. Скидка к цене земельных участков в собственности для земельных участков в краткосрочной аренде (договор заключен на срок менее 10 лет)

Сегмент земельного рынка	Корректировка, %			Корректирующий коэффициент среднее значение
	MIN	MAX	среднее значение	
Сельскохозяйственное использование	-15	-31,1	-23,1	0,77
Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	-15	-25,2	-20,1	0,80
Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	-14,9	-24	-19,5	0,81
Предпринимательство	-17,1	-28,1	-22,6	0,77
Производственная деятельность	-18,9	-32,1	-25,5	0,75
Транспорт	-19,2	-30,4	-24,8	0,75

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

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

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


### 3.24. ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ — СООТВЕТСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ

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

Таблица 3.3. Корректировка на несоответствие градостроительного зонирования

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

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



ОМСКАЯ  
КОЛЛЕГИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

# Сертификат

№ 3-2/12/20

Настоящий сертификат  
выдан ООО «ЛУИТ»  
и подтверждает право бессрочного использования  
информационно-аналитических материалов сборника  
**«Справочник оценщика. Земельные участки — 2020»**  
при составлении отчетов об определении рыночной  
и ликвидационной стоимости объектов недвижимости.  
В соответствии с положениями части 4  
Гражданского кодекса РФ  
«Интеллектуальная собственность» передача прав  
использования третьим лицам не допускается.

Президент  
Некоммерческого партнерства  
«Омская коллегия оценщиков»



П.Н. Кручинский



## СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2021



Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Города-миллионники (обновлено февраль 2022 г.)

### 10.4.1. Усредненные данные по России (офисная недвижимость)

#### 10.4.1.1. Фактор - расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта

Далее приводятся результаты исследования по исходным данным: усреднённые данные по всей России.

Таблица 82. Средние значения диапазонов (метров от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта), и средняя удельная цена продажи (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам и указанием количества данных, попавших в каждый кластер, усреднённые данные по России.

Расстояние, метров от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта	Поправочный коэффициент
от 0 до 125	1,00
от 125 до 250	0,98
от 250 до 500	0,91
от 500 до 1500	0,88
от 1500 до 2000	0,86

Таблица 83. Количество использованных при анализе объектов по цене продажи, усреднённые данные по России.

Расстояние, метров от объекта недвижимости до остановки общественного транспорта	Количество использованных объектов
от 0 до 125	1929
от 125 до 250	2416
от 250 до 500	2090
от 500 до 1500	1916
от 1500 до 2000	415



### 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

**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 предьявлена 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 № 3218/19 от 09.10.2019г.  
"АльфаСтрахование"  
Омский филиал  
Для документов  
0003/04  
Омск

  
Д.П. Воловик  
Место и дата выдачи полиса:  
Омск, 26.07.2021г.

**Страхователь:**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 5809R/776/0003321

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5809R/776/0003321 (далее Договор страхования), несъемной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

**ИНН** 550613777105

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:**

с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (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/776/0003321

 Страховщик  
 Страхователь

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

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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 027329-1 « 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Воловику Дмитрию Павловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор  **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ» № 11-01-114-004

**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: **Воловик Дмитрий Павлович**  
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 550613777105  
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:  
**09 июля 2007 года, регистрационный № 000070**

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

Выдано **22 июля 2020 года.**

Президент  **Ю.В. Козыр**



**0000032** \*

АО «СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ» № 11-01-114-004