

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ № 48/19 от 15.08.2019

Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.

Заказчик: ООО "С. С. Холдинг".
Исполнитель: ИП Пугачев И.В.
Дата проведения оценки: 02.08.2019 г.
Дата составления отчета: 15.08.2019 г.

15.08.2019 г.

Конкурсному управляющему ООО
«С.С. Холдинг»
Овчаренко С. А.

Уважаемый Семен Александрович!

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке № 11/19 от 2 августа 2019 г., проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв. м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.

По мнению оценщика, рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки, 02.08.2019 г., может составить с учетом округления:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.	4 710 000,00

Данные о величине рыночной стоимости, определенной в настоящем отчете, не могут использоваться иначе, чем это предусмотрено целью и задачами оценки, оговоренными в данном отчете. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на профессиональном опыте и знаниях. Источники информации, методики расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Федеральных Стандартов оценки (ФСО № 1,2,3,7), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. № 611 соответственно.

Данное письмо является сопроводительным к отчету об оценке № 48/19 от 15.08.2019 г. и не является действительным без данного отчета.

С уважением,

Оценщик



И.В. Пугачев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	4
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ, ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4.3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	6
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
5.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
5.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
5.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
5.4.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
5.5.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
6.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
6.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	12
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.1.	ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	13
4.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ	14
4.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	19
4.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОМСКА	20
4.4.	ОПИСАНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	30
7.5.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
8.1.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	32
8.2.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
8.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	34
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
	ПРИЛОЖЕНИЯ	42
	Заявление о соответствии	42
	Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2 и дополнительные определения	42
	Перечень использованных при проведении оценки объекта нормативных документов, литературы и информации	43
	Копии документов: о профессиональном образовании оценщика, свидетельства о членстве в СРО оценщика, полисы страхования гражданской ответственности оценщика.	44
	Копии материалов, использовавшихся в расчетах для настоящего отчета	51
	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	54
	Фотографии объектов оценки	80

1. Задание на оценку

1. Объект оценки

Объектами оценки являются:

Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Объекты оценки закреплены за Заказчиком на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки для консультирования относительно рыночной стоимости объекта оценки и принятия решения в ходе хозяйственной деятельности Заказчика.

5. Вид стоимости

В процессе оценки осуществляется определение рыночной стоимости.

6. Дата оценки

02.08.2019 г.

7. Срок проведения оценки

Пять рабочих дня со дня предоставления необходимой информации.

8. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты «Заказчика» согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.

- Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений. «Исполнитель» не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанности «Исполнителя» не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия их действующему законодательству

- Документация и устная информация, предоставленная «Заказчиком», считается достоверной. В обязанности «Исполнителя» не входит проверка достоверности этой информации.

- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.

- «Исполнитель» не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа «Исполнитель» опирается на данные технической документации, предоставленной «Заказчиком», и результаты осмотра.

- «Исполнитель» не осуществляет обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на информацию, предоставленную «Заказчиком».

- В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.

- Итоговый результат оценки выражается в виде единого значения, интервалы стоимости не приводятся.

- Определение рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки производится исходя из использования в расчетах всей площади оцениваемых помещений.

Другие допущения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.

9. Иные расчетные величины

В процессе оценки определяется рыночная арендная плата за 1 кв.м. в месяц объектов оценки (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

2. Применяемые стандарты оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ; Федеральным законом от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом всех изменений.

При осуществлении оценочной деятельности применялись действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (далее - ФСО): Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1); Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 2978 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2); Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»; Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), существующие принципы и методики проведения оценки. Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством Оценщика в Общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков».

В соответствии с заданием на оценку определена рыночная стоимость объекта оценки и рыночная

стоимость права пользования объектом оценки в месяц.

3. Принятые при проведении оценки допущения

Нижеследующие допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета об оценке.

Оценщик имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

В процессе подготовки отчета оценщик исходит из достоверности всей документации и информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с муниципальным контрактом об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих и технических документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

Оценка рыночной стоимости объектов производится, исходя из допущения об отсутствии обременений, кроме оговоренных в отчете. Экспертиза прав собственности и наличия фактов обременения на объекты оценки не входит в обязанности оценщика.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

Основными источниками информации, использованными в отчете будут данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами. Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому к отчету должны быть приложены распечатки существовавших на момент оценки страниц сети Интернет, копии страниц из печатных изданий, послуживших источниками информации.

Расчеты, содержащиеся в отчете, а также итоговое значение величины определяемой стоимости будут приведены и получены при использовании округленных показателей.

Оценка производится, исходя из того, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию в моменты осмотра объекта оценщиком.

Ни заказчик, ни исполнитель, ни любой иной пользователь отчета не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Использование отчета в иных целях может привести к неверным выводам.

Заключение о стоимости оцениваемого объекта, содержащееся в отчете, относится ко всему объекту в целом. Любое соотнесение итоговой величины стоимости объекта со стоимостью его отдельных частей является неправомерным, если обязанность определить стоимость имущества пообъектно не установлена договором и не отражена в соответствующих разделах отчета.

Отчет об оценке представляет точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной в отчете.

Документация и устная информация, предоставленная заказчиком, считается достоверной. В обязанности исполнителя не входит проверка достоверности этой информации.

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки объекта оценки.

Исполнитель не проводит техническое диагностирование объекта оценки. При расчете величины физического износа исполнитель опирается на данные технической документации, предоставленной заказчиком, и результаты осмотра.

Исполнитель не осуществляет обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на информацию, предоставленную заказчиком.

В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительные влияния на результат оценки.

Итоговый результат оценки выражается в виде единого значения, интервалы стоимости не приводятся.

4. Сведения о заказчике оценки, оценщике, организациях и специалистах, привлекаемых для проведения оценки

4.1. Сведения о Заказчике

Показатель	Описание или характеристика показателя
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «С.С.Холдинг»
Сокращенное наименование	ООО «С.С.Холдинг»
ОГРН, дата выдачи ОГРН	ОГРН 1125543016169, дата присвоения ОГРН - 29.03.2012 г.
Местонахождение	Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе/Герцена, д. 80/18, оф. 618

4.2. Сведения об Оценщике

Показатель	Описание или характеристика показателя
Исполнитель: Индивидуальный предприниматель - оценщик, осуществляющий частную практику	
Наименование и организационно-правовая форма:	Индивидуальный предприниматель Пугачев Иван Владимирович
Юридический и почтовый адрес:	644030, г. Омск, ул. Полторацкого, д. 47, кв. 21.

Реквизиты:	ИНН 550505887020 ОГРНИП 313554318400150, дата присвоения ОГРНИП – 03.07.2013 г. Р/сч 40802810418100013626 ОАО АКБ «АВАНГАРД» БИК 044525201 К/сч 3010181000000000201
Контактная информация:	Тел.: 8-913-960-65-60 e-mail: pugachev_ivan@mail.ru
Специалист – оценщик, осуществляющий частную практику	
Фамилия, имя, отчество	Пугачев Иван Владимирович
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший данный документ	Паспорт 5203, № 412799, выдан 02.04.2003 г. УВД Ленинского административного округа г. Омска
Местонахождение оценщика	644030, г. Омск, ул. Полторацкого, д. 47, кв. 21.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером № 0003), включена в реестр 18.03.2008 г. за № 004031. Свидетельство о членстве в СРО «Российское общество оценщиков» № 0015071, рег. номер 008698 от 04.10.2013 г.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом: Московская финансово-промышленная академия по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983022 от 13.05.2006 г.
Сведения о повышении квалификации:	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный Университет» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №0318 от 27.06.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Ответственность Оценщика застрахована: - на сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) руб. (полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5891R/776/00054/8 от 15.12.2018 г. срок действия полиса: с 15.12.2018 по 14.12.2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	6 лет

4.3. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация привлекаемых специалистов	-
Степень участия привлекаемых специалистов	Не привлекались
Обоснование необходимости привлечения	-

5. Основные факты и выводы

5.1. Основание для проведения оценки

Данная оценка и составленный в ее рамках Отчет основываются на Договоре оказания услуг по оценке № 11/19 от 02 августа 2019 г. Заказчиком является ООО «С.С.Холдинг» в лице конкурсного управляющего Овчаренко Семена Александровича, исполнителем - Индивидуальный предприниматель Пугачев Иван Владимирович.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объекты оценки, его местоположение	Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.
Вид объекта оценки	Нежилые помещения офисного назначения
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Ограничения и обременения права	имеются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Дата осмотра	02.08.2019
Дата оценки	02.08.2019
Дата составления отчета	15.08.2019
Порядковый номер отчета	№ 48/19

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.		
Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	
	Результат	Доля похода
по затратному подходу	Не применялся	0
по сравнительному подходу	4 706 086,47	1
по доходному подходу	Не применялся	0

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Произведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод с учетом всех допущений о том, что по состоянию на дату оценки (с учетом округления) рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.	4 710 000,00

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Использование в качестве рекомендуемой величины стоимости для консультирования относительно рыночной стоимости объекта оценки и принятия решения в ходе хозяйственной деятельности Заказчика. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предпологаемым использованием.

6. Описание объекта оценки**6.1. Перечень представленных документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №55-00-4001/5001/2019-459 от 07.03.2019 г.
- Копия технического паспорта нежилого помещения 106П, составлен по состоянию на 13.09.2007 г.
- Копия решения Арбитражного суда Омской области от 28.03.2019 по делу А46-15604/2018.
- Копия инвентаризационной описи от 18.06.2019 г.
- Копия постановления о назначении судебного заседания от 24.05.2019 г.
- Копия апелляционного постановления от 24.05.2019 г.

6.2. Идентификация объекта оценки

По объекту оценки была собрана информация, и документы, касающиеся имущественных прав собственника. В процессе обследования проведена идентификация объекта.

Идентификация объектов недвижимого имущества осуществляется путем сопоставления данных правоустанавливающих документов с данными, установленными на местности. На основании имеющейся документации установлено: почтовый адрес соответствует истинному положению, состав, площадь и другие индивидуальные признаки, характеризующие объекты, совпадают с действительностью.

Наиболее существенные параметры, характеризующие Объекты оценки, представлены в таблицах 6.2.1-6.2.4..

Таблица 6.2.1

Права на оцениваемый Объект

Показатель	Описание или характеристика показателя
Источник информации	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №55-00-4001/5001/2019-459 от 07.03.2019 г.
Объект права	Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.
Собственник объектов	ООО «С.С.Холдинг» ОГРН 1125543016169, дата присвоения ОГРН - 29.03.2012 г.
Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Копия выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №55-00-4001/5001/2019-459 от 07.03.2019 г.
Имущественные права на объекты оценки	Собственность
Сведения о балансовой стоимости	4 700 000,00
Ограничения и обременения права	Имеются

Таблица 6.2.2

Общая характеристика здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Источник информации	Копия технического паспорта нежилого помещения 106П, составлен по состоянию на 13.09.2007 г.
Тип зданий	Офисное здание
Год постройки	2006
Физический износ здания (на основании техпаспорта/)	0%
Фундамент	Свайный
Наружные стены (материал)	Цокольный, 1, 2 таж-кирпичные; 3-10 этаж-газобетонные; 11-14 этаж-металл. каркас с утеплением цементные блоки
Перекрытия (материал)	Железобетонные плиты
Состояние фасада здания	Хорошее
Этажность здания	14
Качество обустройства прилегающей территории	Зеленые насаждения, пешеходная дорожка (тротуарная плитка)
Наличие парковки для автомобилей	Присутствует
Транспортная доступность (субъективная оценка)	хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	Маршруты автобусные, троллейбусные, маршрутные такси
Наличие коммуникаций	Все коммуникации
Общее состояние здания	Хорошее

Таблица 6.2.3

Описание оцениваемых помещений

Показатель	Описание или характеристика показателя
	Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.
Текущее использование	Офисное помещение
Этаж расположения	6
Площадь, кв.м	90,0
Состав	1 помещение
Ориентация входа (общий или отдельный)	Общий
Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	Изолированное
Класс отделки (удовлетворительная, хорошая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	хорошая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - капитального, косметического)	Не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены – полной/частичной)	Не требует замены
Необходимость/отсутствие необходимости в ремонтных работах квартиры	Необходимость в ремонтных работах отсутствует

Фотографии объекта оценки представлены в приложении к настоящему отчету.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации и иной информации.

Сведения об устареваниях.

Оцениваемый объект является частью нежилого помещения, которое соответствует современным требованиям, необходимым для их использования в соответствии с назначением. В связи с чем, устаревания не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки.

По данным визуального осмотра и данным, предоставленным заказчиком, объект оценки используется по своему назначению.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость.

На размер рыночной стоимости и стоимости арендной платы объекта оценки существенное влияние оказывает его местоположение и наиболее эффективное использование.

6.3. Описание местоположения объекта оценки²

Объект оценки расположен в г. Омске на ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18 в Центральном округе города Омска.

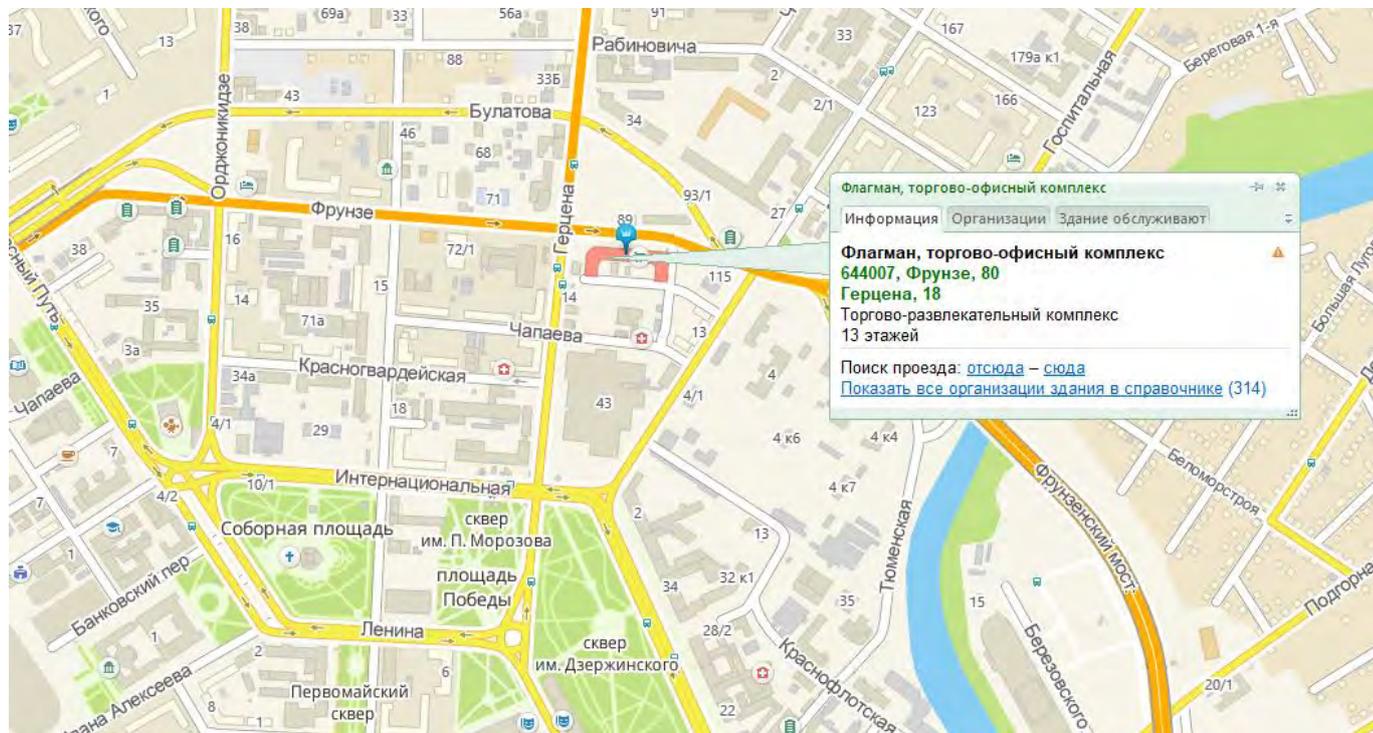


Рисунок 6.3.1. Карта расположения объекта оценки. Источник: Дубль-ГИС.

Омск – крупный город Западно-Сибирского региона России, самый западный из крупных сибирских городов. С юга Омск – ближайший сосед Республики Казахстан, с севера – Тюменской области, рынка, на котором продукция омских предприятий традиционно занимает прочные позиции. Омск расположен на территории в 528 кв. км., территория города разделена на 5 административных округов.

Численность населения Омска составляет 1142,8 тыс. человек. Город занимает пятое место из десяти (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) городов с численностью населения, превышающей миллион человек.

Омск – крупный транспортный узел. Действуют воздушный, речной, железнодорожный, автомобильный и трубопроводный виды транспорта. Удобное экономико-географическое положение на пересечении Транссибирской железнодорожной магистрали с крупной водной артерией – рекой Иртыш, наличие аэропорта обеспечивают его быстрое и всестороннее развитие.

Современный Омск – уникальный по промышленному потенциалу город. Структура экономики ориентирована на обрабатывающую промышленность, основу которой составляют предприятия топливно-энергетических отраслей, химической и нефтехимической промышленности, машиностроения, пищевой промышленности.

В городе производится более 27% российского выпуска мотоблоков и мотокультиваторов со сменными орудиями, 30% – технического углерода, 14% – полистирола и сополимеров стирола, 15% – шин для легковых и грузовых автомобилей, 10% – бензина автомобильного, 8% – дизельного топлива, 8% – каучука синтетического. Продукция ряда хозяйствующих субъектов города пользуется устойчивым спросом на общероссийском и мировом рынках: бензин, дизельное топливо, мазут и технические масла

Омск имеет устойчивый имидж инвестиционно привлекательного города. В рамках многостороннего сотрудничества в городе проводятся международные, межрегиональные выставки, форумы, конференции. Организации города Омска осуществляют внешнеторговые отношения более чем с 80 странами мира. Наиболее активными торговыми партнерами являются Испания, Казахстан, Нидерланды, Финляндия, Украина, Беларусь.

Омск территориально зонирован на 5 административных округов:

² <http://www.admomsk.ru/web/guest/government/districts>

Административные округа

Советский округ

Площадь: 10 320 га
Население: 263,6 тыс. человек
Администрация: ул. Красный Путь, 107

Кировский округ

Площадь: 12 900 га
Население: 251 тыс. человек
Администрация: ул. Профинтерна, 15

**Центральный округ**

Площадь: 10 520 га
Население: 275,9 тыс. человек
Администрация: ул. Герцена, 25

Октябрьский округ

Площадь: 6 300 га
Население: 170,1 тыс. человек
Администрация: ул. Лизы Чайкиной, 1

Ленинский округ

Площадь: 15 302 га
Население: 200,2 тыс. человек
Администрация: пр. Карла Маркса, 62

Советский округ расположен в северной части Омска на правом берегу реки Иртыш. На севере и востоке округ граничит с Омским районом, на юге — с Центральным округом, на западе граница проходит по Иртышу. Округ разделен на несколько жилых районов: городок Водников, городок Нефтяников, СибНИИСхоз, поселок Юбилейный и др. В состав Советского округа входят отдаленные территории: микрорайоны Береговой, Новоалександровский, Омский, жилой массив Николаевка и поселок Большие Поля.

Среди административных округов города Советский по численности населения находится на втором месте. В нем проживает более 2643,7 тыс. человек, из них экономически активное население составляет порядка 148 тысяч. Численность трудоспособного населения составляет более 168 тыс. человек, то есть свыше 64% от общей количества жителей округа. На 1 января 2016 года на учете в Пенсионном фонде зарегистрировано более 72 тыс. человек — 27% от общей численности населения.

Советский округ — центр нефтехимической промышленности мегаполиса: 68% от общей площади 103 кв. км занято промышленно-производственными объектами, и только 32% отведено под жилые дома. В округе расположены 2193 многоквартирных дома, площадь которых составляет 4903 кв. м., и 3260 домов частного сектора. Площадь озеленения составляет 790,57 га (7,7% от общей площади округа). Суммарная протяженность дорог, магистралей и улиц округа составляет 370 км, в том числе 173,7 км — асфальтированных. Движение пассажирского транспорта осуществляется по 30 улицам Советского округа; протяженность маршрутно-транспортной сети составляет 103,6 км, в т.ч. автобусное сообщение — 25 улиц (79,6 км), троллейбусное — 3 улицы (17,7 км), трамвайное — 2 улицы (43,7 км).

В округе расположены 79 муниципальных образовательных учреждений: 32 школы, 43 садика и 5 учреждений дополнительного образования. В сфере здравоохранения работают 11 учреждений здравоохранения, в которых трудятся более 800 врачей и более 1600 работников среднего звена.

К 300-летию округ, как и весь Омск, преобразился. Построено 9 жилых домов общей площадью 74764,4 кв.м.; ведется строительство жилых кварталов по ул. 1-я Поселковая, ул. Заозерная — просп. Королева — ул. Белозерова, ул. Пригородная, ул. Красный Путь – 6-я Северная, ул. Малиновского — Тюленина — просп. Королева, просп. Королева, ул. Красный путь, появились 16 промышленных объектов общей площадью 10613,7 кв.м., в т.ч. дорога по ул. Андрианова протяженностью 1280,0 м. Открыты 16 объектов соцкультбыта общей площадью 32769,5 кв.м.: завершено строительство крытого катка с искусственным льдом по ул. Бархатовой им. Ирины Родниной, спортивного корпуса Омской медакадемии с плавательным бассейном по просп. Мира. Ведется строительство многоуровневых гаражных парковок на 6500 машиномест, реконструкция КДЦ «Первомайский» по ул. Заозерной. Завершена реконструкция Первомайского рынка со строительством трех дополнительных блоков, проведена реконструкция трех корпусов Городской детской клинической больницы № 3 по ул. Магистральной, 31. В рамках реконструкции Советского парка построены лыжероллерная и велосипедная трассы.

Флагманом строительства жилья в округе является градостроительный комплекс в районе КСК «Зеленый остров». Микрорайон нового типа включает в себя строительство эллинг-центра, гостиничного комплекса, аквапарка, яхт-клуба, культурно-досугового и спортивно-оздоровительного комплекса, реконструкцию существующих зданий. Среди наиболее ожидаемых событий культурной жизни — планируется и ведется строительство двух культурно-досуговых центров, Академии хоккея на проспекте Мира, а также двух центров по оказанию медицинских услуг.

В округе кипит и бизнес-деятельность: по состоянию на 1 августа 2016 года здесь было зарегистрировано 9029 организаций. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 2,7%: зарегистрировано 308 новых организаций, большинство из которых занимаются оптовой и розничной торговлей — 40%.

Кировский административный округ — это левобережная часть Омска общей площадью 129 кв. км. Кировский округ имеет границу только с Омским муниципальным районом Омской области, от других административных округов города отделен рекой Иртыш. В Кировском округе расположены отдаленные территории: микрорайоны Мелиораторов и Пламя, которые были присоединены в 2004 году, и представляют собой малочисленные поселения.

Сегодня Левый берег является главной строительной площадкой города, где вырастают многоэтажные жилые дома и торговые комплексы. Кировский округ переживает период своего активного развития: только в 2015 году на территории Левобережья функционировали 98 строительных площадок, из которых более половины – строительство современного жилья. Активно развивается социальная жизнь: появляются новые спортивные и дворовые площадки, детские сады и школы, проводятся массовые мероприятия, появ-

ляются мемориальные комплексы, посвященные героям-омичам и событиям, ставшими серьезными вехами в истории города.

Большая площадь, свободная от имеющейся застройки, открывает для округа стратегическую перспективу, связанную с возведением не только отдельных объектов, но и появлением микрорайонов комплексной застройки. За последние пять лет здесь появились новые улицы, кварталы — более 200 многоквартирных и 500 индивидуальных жилых домов. Сданы и заселяются микрорайоны «Кристалл», «Кристалл-2», «Аванград» и «Континентальный». Для переселенцев из аварийного жилья построен крупный жилой комплекс «Рябиновка», где сегодня проживают более 1000 новоселов.

На левом берегу располагаются два спортивных комплекса, три открытых стадиона, 46 спортивных площадок, 30 хоккейных коробок, трасса для ВМХ-спорта, уличные тренажеры, для взрослых и спортивно-игровые комплексы для малышей. Все эти объекты являются местами проведения спортивных состязаний как окружного, так и городского масштаба. В 2015 году округ принимал у себя гостей на самом ярком спортивном событии Омска — спартакиаде «Спортивный город». Сотни спортсменов, представители пяти округов боролись за звание лучших более чем в 10 видах спорта: футбол, волейбол, стритбол, шахматы, шашки, эстафеты семейных команд и детских садов, метание гири и валенка, сдача норм ГТО, легкая атлетика и др.

По-прежнему важной осью, соединяющей Кировский округ и центр города, остается мост имени 60-летия Победы, позволяя переносить все большую социально-экономическую нагрузку на Левобережье. В округе расположены крупные промышленные производства, имеющие стратегическое значение для развития всего Омска: Только предприятий по производству строительных материалов и продовольственных товаров здесь более десятка. Свыше 300 торговых объектов осуществляют свою деятельность: омичи могут воспользоваться услугами как небольших торговых точек на окраинах, так и посетить современные, многофункциональные торговые комплексы в центральной части округа.

Центральный административный округ расположен в центральной части города Омска. Граничит на северо-западе с Советским округом, северо-востоке с Омским районом, юго-востоке с Октябрьским, на юге с Ленинским округами, на западе граница проходит по реке Иртыш. Площадь территории округа составляет 105,2 км².

Отличительная особенность округа — это административный центр города и области, где расположены органы представительной и исполнительной властей города и области.

Здесь разворачиваются основные события в бизнесе, культурной и спортивной жизни Омска и области, расположен исторический комплекс старинной крепости и городских «колец» последующих застроек.

В Центральном административном округе сосредоточены наиболее крупные объекты культуры города и области, и поэтому неудивительно, что округ является местом отдыха омичей и гостей города.

На его территории расположены Омский государственный музыкальный театр, Государственный академический театр драмы, Омский государственный театр для детей и молодежи, спортивно-концертный комплекс «Иртыш», концертный зал, цирк и другие учреждения культуры и искусства.

В округе самая насыщенная социальная инфраструктура. Он занимает первое место по численности населения среди административных округов города Омска. В округе проживает около 276 тыс. человек. Численность экономически активного населения — более 160 тыс. человек.

На сегодняшний день Центральный административный округ является культурным и промышленным центром Омска, где сосредоточена основная культурная, научная, спортивная и деловая элита Омской области.

Жилищно-коммунальная сфера является сложной многоотраслевой и технически оснащенной системой, обеспечивающей труд, жизнь и отдых населения округа. В настоящий момент на территории округа расположено более 4,5 тыс. многоквартирных домов.

В округе числится около 14 тысяч хозяйствующих субъектов, осуществляют деятельность 18 медицинских учреждений, 100 учреждений образования, около 200 спортивных учреждений, 50 объектов культуры, являющихся наиболее крупными объектами города и области.

Администрацией округа большое внимание уделяется развитию малого и среднего предпринимательства.

Значимым событием 2008 года явился ввод в эксплуатацию нового здания МУЗ «Клинический родильный дом № 1», который по качеству медицинских услуг соответствует мировым стандартам.

За последние 2 года на территории округа открылось несколько общественно значимых объектов. Один из них современный развлекательный комплекс «Европарк». Его площадь составляет более 9 тыс. м². Также открылся многофункциональный комплекс «Миллениум» — самый масштабный на сегодняшний день проект недвижимости в городе, включающий торговую-развлекательную, офисную и гостиничную функции. Общая площадь здания — 24 тыс. м², высотность — 13 этажей.

Октябрьский административный округ расположен в правобережной части Омска, его общая площадь составляет 6 300 га. Округ имеет границу с Ленинским, Центральным округами города, а также с Омским муниципальным районом Омской области. В состав округа входят отдаленные территории, представляющие собой малочисленные поселения: поселок Волжский, микрорайоны Крутая Горка и Осташково.

Жилищный фонд округа образует более 1 000 жилых домов многоэтажной застройки площадью около 3,3 млн. кв. м, индивидуальный жилой фонд включает более 2,7 тыс. жилых домов. На территории округа работает 14 управляющих компаний, на обслуживании и в управлении которых находится 954 жилых дома общей площадью более 2,8 млн. кв. м. Самостоятельную форму обслуживания ТСЖ и ЖСК имеют 68 жилых домов.

На начало 2013 года в округе зарегистрировано 4 705 хозяйствующих субъектов, наибольшее количество которых сосредоточено в частной собственности. Основу экономического потенциала округа составляют крупные и средние промышленные предприятия. В 2012 году на 17 промышленных предприятиях округа было занято 25 864 человека.

Численность населения округа составляет 172,2 тыс. человек. В 2011 году рождаемость в округе превысила смертность и впервые за 20 лет сальдо естественного движения населения имеет положительное значение. Численность экономически активного населения — 99 тыс. чел.

Одной из приоритетных задач является благоустройство территории, создание комфортных условий для проживания жителей округа.

Благоустройство территории, расположенной в периметре улиц Романенко, Ермолаева, Товстухо и Космического проспекта, проведенное в 2011 году, стало самым масштабным подобным проектом за всю историю Октябрьского округа. Грандиозность сделанного на территории площадью почти пять гектаров приятно удивляет.

На месте заросшей аллеи появился пешеходный бульвар с лавочками и фонарями, украшенный крупномерными деревьями, многочисленными клумбами. Около школы № 73 построены две детские площадки, оборудованные современными модульными системами для игр и физического развития малышей. Для любителей активного образа жизни предусмотрена спортивная площадка.

Обладая мощным промышленным потенциалом, крепкой системой образования и высокими культурными традициями, Октябрьский округ с каждым годом молодеет, обновляется, обретает новое лицо и при этом бережно относится к своей истории.

Ленинский административный округ занимает территорию площадью более 153 тыс. га. Численность населения округа составляет 200 222 человека, в том числе, экономически активное население — свыше 100 000 человек.

Округ тесно связан с железной дорогой. Все основные объекты Омского отделения Западно-Сибирской железной дороги расположены на его территории. К ним относится большая локомотивная база, связь, путевые службы. На сегодняшний день железная дорога активно строится и развивается. Открылся новый железнодорожный вокзал пригородного сообщения, на станции Входная появился новый терминал для ремонта полувагонов. В течение ближайших лет планируется провести реконструкцию всего привокзального комплекса.

На территории округа зарегистрированы и осуществляют свою деятельность более 2 600 предприятий и организаций различных форм собственности.

Развита социальная сфера. В 15 поликлиниках и 8 больницах ведут ежедневный прием врачи, а в 22 общеобразовательных средних школах и 2 гимназиях учится более 20 тысяч учащихся. Действуют 21 учреждение культуры (из них 4 муниципальных Дворца культуры), 6 учреждений дополнительного образования детей — 5 муниципальных детских школ искусств и областной Дом учителя и детского творчества. Работают девять муниципальных библиотек, а также культурно-досуговый центр Омского государственного университета им. Ф.М. Достоевского.

Жилищный фонд Ленинского округа составляет более 3 600 многоквартирных домов и более 13 000 домов индивидуальной жилой застройки. На территории округа в 2011 году произведено расселение и снос 45 домов по улицам Моторная, Фрезерная, Тепловожная, Карбышева, Желиховского, Лагоды, Д. Бедного и др. В настоящее время округ продолжает активно развиваться. Проект планировки, включающий территории Старой Московки, поселков Птицефабрика, Булатова, Линейный, Дальний, утвержден на заседании городского градостроительного совета. Согласно перспективным планам центр жилого района Московка будет находиться на пересечении улиц 6-я Станционная — Сибирский проспект. Территория от воинской части до улицы 4-я Ленинградская станет зоной размещения среднеэтажной застройки. На пересечении улиц 3-я Ленинградская и 6-я Станционная будет сформирован центр микрорайонного значения.

В перспективе в новом микрорайоне предусматривается строительство школы на 1 300 мест, детских садов на 700–800 мест. Вдоль улиц 1-й Путевой и Деповской предусматривается постепенное замещение существующих гаражных боксов на многоэтажные гаражи, что послужит акустическим экраном для жилых кварталов от шумового воздействия железной дороги. В границах жилого района предполагается также размещение парка с благоустройством существующего водоема, который в данный момент находится в запущенном состоянии. Проектировщики предлагают создать там рыболовно-спортивное хозяйство.

В перспективном плане развития округа — строительство нового автомобильного моста в районе улицы Труда, где будет создан мощный транспортный комплекс, который объединит железную дорогу, автомагистраль, а в будущем — станцию метро. В течение ближайших 10 лет предстоит реконструкция всей привокзальной территории. Подземные торговые комплексы и автостоянки, новые административные и культурно-развлекательные здания, транспортные развязки — все это украсит округ.

В настоящее время на территории Ленинского округа работают 15 комитетов ТОС. Традиционно все они принимают участие в городских и окружных конкурсах на лучшее благоустройство и озеленение территорий двора, улицы, округа, городаофисную и гостиничную функции. Общая площадь здания — 24 тыс. м², высотность — 13 этажей.

6.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

Согласно ФСО 7 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 фи-

нансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющих 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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Проанализировав на основе вышеуказанных факторов наиболее эффективное использование объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его назначением.

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Описание социально-экономического положения Российской Федерации³

В июне 2019 г. инфляция существенно замедлилась – до 4,66 % г/г после 5,13 % г/г месяцем ранее, что оказалось ниже прогнозного диапазона Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Июнь 2019 года»). В помесечном выражении (с устранением сезонности) инфляция в июне составила 0,11 % м/м SA после 0,30 % м/м SA в мае.

Несмотря на замедление продовольственной инфляции, ее темпы в июне сохраняются на повышенном уровне – 5,5 % г/г после 6,4% г/г в мае. Замедление темпов роста цен произошло при сезонном удешевлении плодоовощной продукции, чему способствовали высокие темпы посевной кампании и, как следствие, более раннее начало сбора урожая в текущем году на фоне благоприятных агрометеорологических условий. В результате, с устранением сезонности в июне темпы роста перешли в отрицательную область – -0,16 % м/м SA после роста на 0,3–0,4 % м/м SA в предшествующие три месяца.

Годовые темпы роста цен на непродовольственные товары в июне продолжили замедляться, опустившись до отметки 3,5 % – минимальные с мая прошлого года (с исключением эффекта от повышения НДС в начале года годовой рост цен оценивается на уровне около 2,5 % г/г). С устранением сезонности в июне темпы роста цен составили 0,23 % м/м SA (0,21 % SA м/м в мае).

Инфляция в секторе услуг с исключением сезонного фактора в июне составила 0,36 % м/м SA после 0,39 % м/м SA в мае. Темпы роста цен на услуги в июне по отношению к соответствующему месяцу прошлого года снизились до 4,9 % г/г после 5,1 % г/г в мае.

Резкое замедление инфляции свидетельствует о слабой динамике совокупного спроса в экономике, что демонстрирует и монетарная инфляция. Темпы монетарной инфляции в июне достигли минимального значения с июля прошлого года – 3,0 % м/м SAAR (после 3,2 % м/м SAAR месяцем ранее). На протяжении последних месяцев показатель монетарной инфляции держится ниже целевого ориентира Банка России как в терминах последовательных приростов (в годовом выражении), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (в июне – 3,8 % г/г, с поправкой на разовое повышение НДС темпы роста оцениваются на уровне ниже 3,0 % г/г.).

По оценке Минэкономразвития России, инфляция по итогам июля составит 0,2 % м/м, а в годовом выражении замедлится до 4,5–4,6 % г/г. Повышение тарифов в сфере ЖКХ на 2,4 % с 1 июля приведет к нормализации годовых темпов роста цен на регулируемые услуги начиная с июля, поскольку суммарная

³ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb/18041.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3f714d99-7496-40f5-ac00-c20bc2ee5cdb>

индексация тарифов в текущем году (с учетом их повышения с 1 января) установлена на том же уровне, что и в 2018 году (4 %).

Рис. 1. Монетарная инфляция в июне продолжила снижение

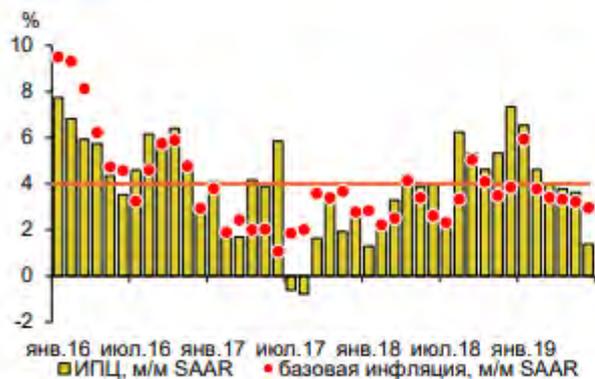


Рис. 2. Удешевление плодоовощной продукции началось раньше, чем в прошлом году



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

	июн.19	май.19	апр.19	мар.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7	5,1	5,2	5,3	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	6,4	5,9	5,9	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,5	0,4	0,4	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,8	4,5	4,7	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	5,1	5,0	5,1	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,7	4,6	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,9	3,9	4,0	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-

4.1. Анализ социально-экономического положения Омской области ⁴

Макроэкономические показатели Омской области за период январь-июнь 2019 года характеризовались следующими данными:

⁴ <http://omsk.gks.ru>

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПОЛОЖЕНИЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

	Январь – июнь 2019 г. в % к январю – июню 2018 г.	Июнь 2019 г.	
		в % к июню 2018 г.	в % к маю 2019 г.
Индекс производства¹⁾	102,3	95,6	98,6
по видам экономической деятельности:			
Добыча полезных ископаемых	84,8	84,7	100,0
Обрабатывающие производства	103,3	96,3	99,8
производство пищевых продуктов	102,9	106,2	100,8
производство напитков	105,0	100,2	74,1
производство текстильных изделий	91,1	98,6	99,6
производство одежды	100,8	95,0	97,9
производство кожи и изделий из кожи	85,8	69,7	104,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	87,4	69,1	95,6
производство бумаги и бумажных изделий	107,7	86,4	74,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	97,8	83,7	96,2
производство кокса и нефтепродуктов	99,5	98,5	100,3
производство химических веществ и химических продуктов	91,0	94,7	93,9
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	101,1	118,1	в 4,7 р.
производство резиновых и пластмассовых изделий	97,4	98,4	115,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	109,7	165,4	в 2,4 р.
производство металлургическое	110,8	93,3	109,9
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	183,7	151,8	92,2
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	99,2	77,7	97,9
производство электрического оборудования	78,3	86,6	118,3
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	98,5	69,5	97,4
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	78,6	99,3	100,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	141,1	89,4	124,0
производство мебели	76,2	72,4	101,7
производство прочих готовых изделий	75,9	98,9	101,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	123,5	111,0	94,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	93,6	85,4	80,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	112,3	95,6	97,2

	Продолжение				
	Январь – июнь		Июнь		
	2019 г.	в % к соответствующему периоду 2018 г.	2019 г.	в % к июню 2018 г.	в % к маю 2019 г.
Производство важнейших видов промышленной продукции в натуральном выражении:^{2) 3)}					
нефть сырая, включая газовый конденсат	...	87,1	...	93,4	94,8
мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленевых (оленевых) парные, остывшие или охлажденные, тонн	25436	106,6	4214	125,8	97,9
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, тонн	24371	91,7	3615	76,9	98,4
молоко жидкое обработанное, включая молоко для детского питания, тонн	46954	98,9	7673	102,7	100,4
масло сливочное и пасты масляные, тонн	3900	120,7	898	138,2	107,5
мука из зерновых культур, овощных и других растительных культур; смеси из них, тонн	140249	107,0	22242	96,5	113,9
хлеб и хлебобулочные изделия недлительного хранения, тонн	40960	101,7	6940	103,6	99,3
водка ⁴⁾ , тыс. дкл.	...	85,2	...	69,9	77,4
пиво, кроме отходов пивоварения, тыс. дкл	16963	111,5	3040	107,7	73,3
изделия трикотажные или вязаные, тыс. штук	1200	79,3	199	104,7	96,1
обувь, тыс. пар	190	31,0	33	19,9	113,5
нефть, поступившая на переработку (первичная переработка нефти)	...	102,2	...	102,6	97,9
пластмассы в первичных формах	...	100,5	...	106,7	102,8
каучуки синтетические в первичных формах	...	74,4	...	65,0	64,1
углерод технический (сажи и прочие формы дисперсионного углерода, не включенные в другие группировки)	...	103,1	...	107,5	102,5
шины, покрышки и камеры резиновые новые	...	93,1	...	92,3	115,9
электроэнергия, млн. кВт. ч	3320	91,1	367	83,9	85,3
пар и горячая вода, тыс. Гкал	13075	98,1	790	91,6	69,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности^{5) 6)}, млн. рублей:					
Добыча полезных ископаемых	1826	93,6	243	70,1	66,7
Обрабатывающие производства	479325	107,8	87906	100,0	105,2

Продолжение

	Январь – июнь		Июнь		
	2019 г.	в % к соответствующему периоду 2018 г.	2019 г.	в % к июню 2018 г.	в % к маю 2019 г.
производство пищевых продуктов	35674	108,5	6698	105,7	104,9
производство напитков	11451	147,0	2541	131,2	74,8
производство текстильных изделий	184	98,1	29	102,7	99,5
производство одежды	563	132,0	103	149,3	101,0
производство кожи и изделий из кожи	121	126,8	18	109,0	100,9
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	320	69,3	52	67,1	101,5
производство бумаги и бумажных изделий	1574	132,0	287	130,5	91,0
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	735	105,7	116	86,2	95,9
производство кокса и нефтепродуктов	339740	105,4	62932	98,1	106,0
производство химических веществ и химических продуктов	30486	107,2	5418	101,6	100,0
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	...	27,3	...	36,0	108,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	14034	107,0	2462	102,8	107,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3165	108,2	663	96,3	111,6
производство металлургическое	3121	94,4	581	98,4	96,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	6001	126,2	1091	135,9	112,0
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	8901	107,1	2193	88,8	180,2
производство электрического оборудования	612	80,9	108	69,8	106,8
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	4051	106,2	771	136,7	99,1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	89	86,4	16	90,1	93,3
производство прочих транспортных средств и оборудования	12183	160,4	687	82,2	118,8
производство мебели	416	93,6	79	109,5	123,5
производство прочих готовых изделий	...	78,1	...	105,6	116,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	5660	124,5	1006	106,2	92,9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	28540	99,5	2596	92,0	77,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	5178	116,0	922	105,4	100,6

	Окончание				
	Январь – июнь		Июнь		
	2019 г.	в % к соответствующему периоду 2018 г.	2019 г.	в % к июню 2018 г.	в % к маю 2019 г.
Производство продукции животноводства					
в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	94,3	95,2	14,6	94,8	91,8
молоко	303,0	97,1	67,7	99,4	104,5
яйца, млн. штук	451,9	108,1	80,7	107,9	98,2
Поголовье скота и птицы в хозяйствах всех категорий на конец июня 2019 г., тыс. голов:					
крупный рогатый скот	401,7	97,5 ¹⁾	99,5 ⁸⁾
из него коровы	152,7	97,3 ¹⁾	99,2 ⁸⁾
свиньи	499,5	104,4 ¹⁾	101,5 ⁸⁾
птица	9789,6	93,6 ¹⁾	107,3 ⁸⁾
Перевозки грузов на коммерческой основе автомобильным транспортом ⁹⁾ , тыс. тонн	1299,8	147,1	213,8	129,9	96,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	212,1	123,1	38,1	83,7	128,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	166899,6	100,7	29438,1	100,9	100,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	7793,1	107,5	1404,2	110,5	100,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	51321,8	100,4	9072,4	99,1	102,1
Цены					
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	-	103,0 ¹⁰⁾	-	105,3	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, всего ¹¹⁾ , %	-	98,9 ¹⁰⁾	-	94,7	96,6
промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок	-	100,4 ¹⁰⁾	-	97,4	98,9
Индекс тарифов на грузовые перевозки, %	-	103,6 ¹⁰⁾	-	103,6	100,0
Уровень жизни					
Среднемесячная начисленная заработная плата					
номинальная, рублей	33670,2 ¹²⁾	106,9 ¹³⁾	36126,6 ¹⁴⁾	107,1 ¹⁵⁾	104,2 ¹⁶⁾
реальная, %	-	101,3 ¹¹⁾	-	101,7 ¹²⁾	103,9 ¹⁶⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	69,6	95,2	65,1 ¹⁷⁾	94,9 ¹⁸⁾	95,7 ¹⁹⁾
Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения, тыс. человек	12,9 ²⁰⁾	100,4	11,7 ²¹⁾	100,5 ²¹⁾	93,8 ⁸⁾
Число организаций, имевших просроченную задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 г. ²²⁾ , единиц	...	...	7	87,5 ²³⁾	77,8 ²⁴⁾
Просроченная задолженность организаций по заработной плате на 1 июля 2019 г. ²²⁾ , млн. рублей	...	...	10,0	61,9 ²³⁾	94,3 ²⁴⁾
из нее					
из-за недофинансирования	...	...	-	-	-
из бюджетов всех уровней	...	...	-	-	-
Поступило налоговых платежей и других доходов в бюджеты всех уровней на 1 июня 2019 г., млн. рублей	70541,5	100,2	13652,8 ¹⁴⁾	91,7 ¹⁵⁾	78,0 ¹⁶⁾

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

2) Включая выработку из давальческого сырья.

3)

Значения данных, обозначенные «...», не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (ст.4, п.5; ст.9, п.1).

4) С января 2017 года по данным Федеральной службы по регулированию алкогольного рынка.

5) Объем отгруженных товаров представляет собой стоимость товаров, которые произведены данным юридическим лицом и фактически отгружены (переданы) в отчетном периоде на сторону (другим юридическим и физическим лицам), включая товары, сданные по акту заказчику на месте, независимо от того, поступили деньги на счет продавца или нет.

6) Сопоставление показателя в действующих ценах.

- 7) Данные на конец июня 2019 года в процентах к соответствующему периоду 2018 года.
- 8) Данные на конец июня 2019 года в процентах к предыдущему месяцу.
- 9) По организациям (без субъектов малого предпринимательства), средняя численность работников которых превышала 15 человек.
- 10) Июнь 2019 года в процентах к декабрю 2018 года.
- 11) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский 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».
- 12) Январь – май 2019 года.
- 13) Январь – май 2019 года в процентах к январю – маю 2018 года.
- 14) Май 2019 года.
- 15) Май 2019 года в процентах к маю 2018 года.
- 16) Май 2019 года в процентах к апрелю 2019 года.
- 17) В среднем за апрель-июнь 2019 года.
- 18) Данные за апрель – июнь 2019 года в процентах к данным за период апрель – июнь 2018 года.
- 19) Данные за апрель – июнь 2019 года в процентах к данным за период март – май 2019 года.
- 20) В среднем за период.
- 21) Данные на конец месяца.
- 22) Данные формируются по следующим видам экономической деятельности: растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях; лесозаготовки; рыболовство, рыбоводство; добыча полезных ископаемых; обрабатывающие производства; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений; строительство; транспорт; управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; научные исследования и разработки; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; деятельность в области культуры, искусства, отдыха и развлечений, телевизионного и радиовещания.
- 23) Данные на 1 июля 2019 года в процентах к соответствующему периоду 2018 года.
- 24) Данные на 1 июля 2019 года в процентах к предыдущему месяцу.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рыночный сегмент – это часть рынка, характеризующаяся тем, что все его участники-покупатели руководствуются приблизительно одинаковыми потребительскими критериями.

Типизация объектов в зависимости от их назначения.⁵

В настоящем исследовании применяется следующая классификация объектов:

- офисные объекты
- торговые объекты
- объекты street-retail
- производственно-складские объекты

Необходимо отметить, что при отнесении объектов к тому или иному типу нередко возникают сложности классификации, так как ряд объектов не имеет одного очевидного варианта использования. Например, помещение магазина можно перепрофилировать в офис, под склад или производство. А объект «отдельно стоящее здание» может быть с одинаковым успехом отнесено к офисным, торговым, производственным или складским помещениям. В соответствии со сборником ОКО Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска за 4 квартал 2017 г.» были приняты определенные допущения по отнесению объекта к тому или иному типу:

Офисные объекты: бизнес-центры, бизнес-особняки, помещения в зданиях, перепрофилированных под офисные центры (помещения бывших институтов, заводов), офисные блоки в торгово-офисных и многофункциональных комплексах.

Торговые объекты: торговые комплексы, торговые помещения в составе торгово-офисных и многофункциональных комплексов, магазины, помещения свободного назначения на первых этажах жилых домов.

Объекты street-retail: нежилые помещения на первых этажах жилых домов. Только встроенные помещения, только первый этаж (без цоколя). Эта же совокупность входит в массив торговых объектов.

Производственно-складские объекты: склады и производственные базы.

Земельные участки поселений – земельные участки, находящиеся в черте Омска. В данную категорию не включены земельные участки, предназначенные под ИЖС.

Таким образом, с учетом сложившейся окружающей застройки, фактического использования объекта оценки, можно сделать вывод, что объект оценки относится к коммерческой недвижимости офисного назначения.

Сегмент рынка по локальному местоположению: Административные районы города Омска Омской области. С учётом положений п. 6 ст. 11 ФСО № 7 («Оценка недвижимости»), если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоста-

⁵ Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска за 1 квартал 2019 г. (Сборник ОКО).

вимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Омска⁶

В 1-ом квартале 2019 г. на рынке коммерческой недвижимости г. Омска к продаже предлагалось 865 объектов суммарной площадью 466 838 кв. м, на общую сумму 9,074 млрд руб.

Средние (средневзвешенные) цены предложения 1 кв.м после нормирования базы данных составили:

- торговые помещения – 48 030 (42 031) руб.
- офисные помещения – 40 516 (34 392) руб.
- производственно-складские помещения – 14 957 (9 938) руб.
- земельные участки поселений – 2 847 (579) руб.
- земельные участки сельскохозяйственного назначения – 22,5 (6,6) руб.

Объем предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2019 г. составил 977 объектов суммарной площадью 296 125 кв.м, на общую сумму 83,35 млн руб./месяц.

Средние (средневзвешенные) арендные ставки за 1 кв.м в месяц после нормирования базы данных составили:

- торговые помещения – 628 (567) руб.
- офисные помещения – 474 (428) руб.
- производственно-складские помещения – 175 (142) руб.

Офисные помещения

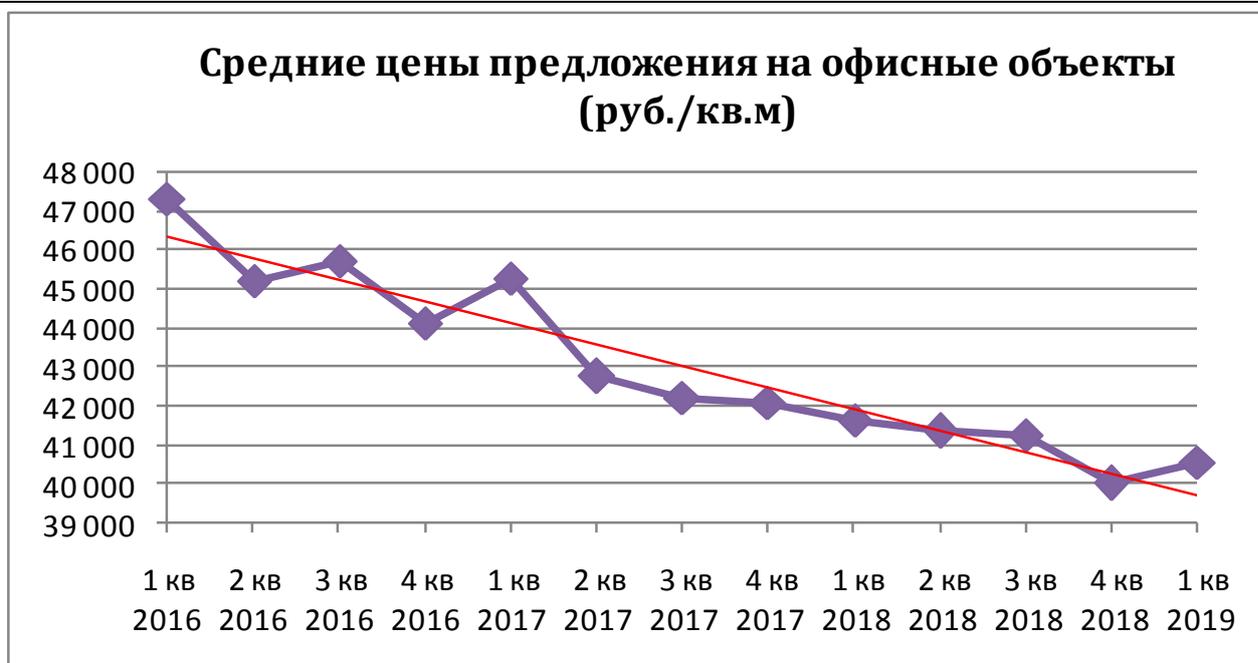
Согласно анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, в течение 1-го квартала 2019 года границы цен предложения на офисные помещения составляли 9 896 – 110 952 руб. за 1 кв.м. В совокупной базе данных самым недорогим по цене кв.м офисным помещением являлся объект площадью 192 кв.м, представляющий собой несколько помещений по адресу: ул. Учебная, д. 199Б, предлагаемых к продаже по цене 1 900 000 руб. Самое дорогое помещение – объект площадью 63 кв.м, расположенный по адресу: ул. 70 лет Октября, д. 18, предлагаемый к продаже по цене 6 990 000 руб. По итогам 1-го квартала 2019 года верхняя граница цен незначительно выросла на 1,1%, оказалась ниже, чем в начале 2018 года. Нижняя «планка» цены предложения осталась в неизменном значении. В целом, необходимо отметить, что показатель минимальной цены предложения в сегменте офисов подвержен меньшей амплитуде изменений, чем крайне верхние цены.

Сравнительно с аналогичным кварталом прошлого года кратное соотношение между минимумом и максимумом цен в сегменте офисной недвижимости сократилось с 12-ти до 11-ти кратной разницы.

В 1-ом квартале 2019 года средняя цена всех публичных ofert в офисном сегменте составила 40 516 руб., а средневзвешенная 34 392 руб. за 1 кв.м. Необходимо отметить, что в аспекте средней цены предложения и средневзвешенной цены предложения снижающаяся тенденция предыдущих периодов изменилась на слабоположительную. В целом, по итогам 1-го квартала 2019 года относительно предыдущего квартала в секторе продаж офисов средняя цена предложения увеличилась на 1,3%, а средневзвешенная на 3,2%.

	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	
	Q1/18	Q2/18	Q3/18	Q4/18	Q1/19	Q2/19	Q3/19	Q4/19
	10 000	8 534	10 000	9 896	9 896	41 641	35 802	35 802
	(-17,05%)	(-14,66%)	(+17,18%)	(-1,04%)	(0,00%)	(-1,05%)	(+2,14%)	(+2,14%)
						41 328	35 059	35 059
						(-0,75%)	(-2,08%)	(-2,08%)
						41 229	34 617	34 617
						(-0,24%)	(-1,26%)	(-1,26%)
						39 984	33 331	33 331
						(-3,02%)	(-3,71%)	(-3,71%)
						40 516	34 392	34 392
						(+1,33%)	(+3,18%)	(+3,18%)

⁶ Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска за 1 квартал 2019 г. (Сборник ОКО).



В 1-ом квартале 2019 года в секторе продаж было зафиксировано 543 объекта суммарной площадью 121 079 кв.м. Необходимо отметить достаточно заметное относительно предыдущего квартала изменение объема рынка в сторону увеличения количеству экспонируемых объектов (+ 12,0%) на фоне снижения суммарной площади (- 2,8%). При этом, количественный показатель достиг рекордно высокого за период 2017 – 2019 г.г. значения, превысив отметку в 500 объектов. При этом, средняя площадь экспонируемого объекта, заметно снизившись по сравнению с предыдущим кварталом (- 13,2%), оказалась выше, чем в начале прошлого года.

Сравнительно с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости по итогам 1-го квартала 2019 года средняя площадь экспонируемых офисных объектов осталась в пропорции к объектам street-retail 1 / 0,2, а к производственно-складским увеличилась до 1 / 8,6.

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S, в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q1/18	484	(+1,89%)	99 304	(+8,41%)	205	(+6,40%)
Q2/18	478	(-1,24%)	99 962	(+0,66%)	209	(+2,01%)
Q3/18	427	(-10,67%)	102 441	(+2,48%)	240	(+14,72%)
Q4/18	485	(+13,58%)	124 625	(+21,66%)	257	(+7,11%)
Q1/19	543	(+11,96%)	121 079	(-2,85%)	223	(-13,22%)

В 1-ом квартале 2019 года Центральный АО сохранил лидерство по предлагаемой к продаже на территории города Омска офисной недвижимости (43% от общего количества предложений на рынке и 49% от общей площади офисов). 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.

За рассматриваемый период тенденция предыдущего квартала по снижению средних цен предложения на офисы на территориях административных округов в целом сменилась на положительную за исключением Центрального АО, обозначившегося отрицательной динамикой (- 2,5%), а так же около нулевой динамики в Советском АО (+ 0,2%). Уровень роста варьировался от символических 0,2% в Советском АО до очень значительных 28,3% в Октябрьском АО. Таким образом, Октябрьский АО стал единственным округом, в котором средние цены на офисы оказались выше, чем в аналогичном квартале прошлого года. Разница средних цен предложения на офисные объекты по территориальной принадлежности составила от 37 504 руб./кв.м в Октябрьском АО до 42 247 руб./кв.м в Центральном АО (коэффициент различия сократился до 12%).

В 1-ом квартале 2019 года (в тренде предыдущего квартала) самая минимальная цена предложения на офисы была зафиксирована в Октябрьском АО (9 896 руб./кв.м). «Антирекорд» по данному параметру был установлен на территории Ленинского АО – самый дешевый офисный объект предлагался по цене 15 391 руб./кв.м. Таким образом, в рассматриваемый период «коридор» минимальных цен предложения в территориальном разрезе увеличился до 1,5-кратного разрыва. При этом, максимальные цены продажи традиционно различаются в подобном соотношении, в частности, максимально дорогой офисный объект Кировского АО предлагался к продаже по цене 110 952 руб./кв.м, а на территории Ленинского АО максимум цены предложения не превышает 75 781 руб./кв.м.

По итогам 1-го квартала 2019 года «рейтинг» средних площадей экспонируемых офисных объектов в разрезе административных округов зафиксировал следующую последовательность: Центральный АО (251 кв.м), Советский АО (246 кв.м), Октябрьский АО (231 кв.м), Ленинский АО (208 кв.м). При этом, средняя площадь предлагаемых к продаже объектов на территории Кировского административного округа традиционно остается самой низкой (158 кв.м). За рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом средней площади продаваемых офисов заметно сократилась за исключением аутсайдера по этому значению Кировского АО. Таким образом, разница между соответствующими значениями в территориальном разрезе сократилась с 2,5 кратной до 1,6 кратной величины.

Таблица 7.4.1

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	129	46	44	88	236
Доля от общего числа объектов	24%	8%	8%	16%	43%
Минимальная цена, руб./кв.м	11 551	15 391	9 896	10 000	11 400
Средняя цена, руб./кв.м	39 640	39 396	37 504	39 857	42 247
Максимальная цена, руб./кв.м	110 952	75 781	92 791	109 705	101 620
Суммарный метраж, в кв.м	20 406	9 571	10 145	21 638	59 320
Доля от суммарного метража	17%	8%	8%	18%	49%
Средняя площадь, в кв.м	158	208	231	246	251

Согласно общегородской базе данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде в 1-ом квартале 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте офисных помещений составила 474 руб./кв.м/месяц, а средневзвешенная – 428 руб./кв.м/месяц. За рассматриваемый период, в тренде предыдущего квартала, как средняя ставка, так и средневзвешенная обозначились слабоположительным ростом соответственно на 2,2% и 1,3%. Таким образом, в сегменте аренды офисов в связи с малой динамикой, значение средней и средневзвешенной арендных ставок оказались незначительно выше показателей аналогичного квартала 2018 года.

В 1-ом квартале 2019 года «вернулась» тенденция позапрошлого квартала по снижению показателя минимальной ставки на офисные помещения (- 22,2%) на фоне перманентного незначительного снижения максимальной ставки (- 5,3%) до номинала 1 250 руб./кв.м/месяц. Таким образом, «коридор цен» расширился до коэффициента 10,6 раза.

	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	
Q1/18	156	(+32,81%)	1 000	(-50,00%)	454	(-0,17%)	424	(-3,57%)
Q2/18	133	(-14,53%)	1 860	(+86,05%)	455	(+0,27%)	430	(+1,36%)
Q3/18	100	(-25,00%)	1 400	(-24,75%)	456	(+0,10%)	411	(-4,40%)
Q4/18	150	(+ 50,00%)	1 320	(-5,71%)	464	(+1,85%)	422	(+2,76%)
Q1/19	117	(-22,22%)	1 250	(-5,30%)	474	(+2,21%)	428	(+1,32%)

В 1-ом квартале 2019 года к аренде было предложено 500 объектов, суммарной площадью 79 315 кв.м, показатель средней площади экспонируемых объектов по сравнению с предыдущим кварталом увеличился до номинального значения 159 кв.м. И количество объектов и суммарная площадь экспонируемых объектов за рассматриваемый период в отличие от предыдущего квартала перешли в растущую динамику (7,3% и 12,5% соответственно).

	Количество экспонируемых объектов, N, в шт.		Суммарная площадь экспонируемых объектов, S _Σ , в кв.м		Средняя площадь экспонируемого объекта, S, в кв.м	
Q1/18	695	(+5,78%)	93 600	(+15,28%)	135	(+8,97%)
Q2/18	587	(-15,54%)	81 878	(-12,52%)	139	(+3,32%)
Q3/18	594	(+1,19%)	82 615	(+0,90%)	139	(-0,29%)
Q4/18	466	(-21,55%)	70 479	(-14,69%)	151	(+8,74%)
Q1/19	500	(+7,30%)	79 315	(+12,54%)	159	(+4,88%)

В течение 1-го квартала 2019 года традиционный лидер по объему сектора аренды офисных помещений, Центральный административный округ несколько снизил показатель предыдущего квартала по количеству предложений – до 54% общей доли рынка, также снижение произошло и по параметру суммарного метража (47% от всего общегородского объема предлагаемых к аренде площадей). Октябрьский АО, позиционирующийся как промышленный, характеризуется малозаметной ролью в секторе аренды офисов, его «роль» по итогам рассматриваемого периода сохраняется на уровне 10% от числа общегородских предложений, и 12% объема площадей. Абсолютный аутсайдер в данном аспекте – Ленинский АО обозначается долей всего в 5% как от количества омских офисов, так и от их суммарного метража.

Итоги 1 квартала 2019 года свидетельствуют, что Кировский АО и Центральный АО являются сопоставимыми по уровню средних арендных ставок (484 руб./кв.м/месяц и 480 руб./кв.м/месяц). Наиболее высокий уровень средних ставок аренды на офисные помещения по итогам рассматриваемого года был зафиксирован на территории Кировского АО, самый низкий в Ленинском АО (428 руб./кв.м/месяц).

В течение 1-го квартала 2019 года продолжился тренд предыдущего периода по росту средних арендных ставок на офисы, за исключением Ленинского АО (- 7,9%). В наибольшей степени повысились арендные ставки на офисы Кировского АО (+ 10,9%), в наименьшей степени в Советском АО (+ 0,8%).

В 1-ом квартале 2019 года территориальный «рейтинг» по средней площади экспонируемых к аренде офисных объектов варьировался от 137 кв.м в Центральном АО до 208 кв.м в Советском АО. В целом, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года наибольшей стабильностью отмечен показатель средней площади на рынке аренды офисов Центрального АО (139 кв.м и 137 кв.м соответственно).

Таблица 7.4.2

Распределение и средние арендные ставки офисных объектов, по округам

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	89	25	48	66	272
Доля от общего числа объектов	18%	5%	10%	13%	54%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	200	290	117	150	167
Средняя ставка, руб./ кв.м	484	428	445	476	480
Максимальная ставка, руб. / кв.м	1 099	700	1 100	946	1 250
Суммарный метраж, в кв.м	14 595	3 909	9 770	13 716	37 326
Доля от суммарного метража	18%	5%	12%	17%	47%
Средняя площадь, в кв.м	164,0	156,4	203,5	207,8	137,2

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 торговые 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, спрос значительно снизился на фоне экономического кризиса 2015-2016 гг. В связи с этим характерно, что для многих потенциальных арендаторов минимальная стоимость аренды по значимости превалирует над качественными характеристиками.

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

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
Q1/14	48 034	(+0,46%)	424	(-0,45%)
Q2/14	48 050	(+0,03%)	434	(+2,20%)

Q3/14	49 858	(+3,76%)	457	(+5,30%)
Q4/14	49 624	(-0,47%)	461	(+1,02%)
Q1/15	49 763	(+0,28%)	466	(+0,95%)
Q2/15	49 126	(-1,28%)	464	(-0,31%)
Q3/15	49 738	(+1,25%)	470	(+1,25%)
Q4/15	44 447	(-10,64%)	466	(-0,94%)
Q1/16	47 290	(+6,40%)	458	(-1,58%)
Q2/16	45 189	(-4,44%)	444	(-3,13%)
Q3/16	45 689	(+1,11%)	437	(-1,54%)
Q4/16	44 116	(-3,44%)	446	(+2,07%)
Q1/17	45 270	(+2,62%)	453	(+1,64%)
Q2/17	42 741	(-5,59%)	453	(0,00%)
Q3/17	42 203	(-1,26%)	458	(+1,05%)
Q4/17	42 084	(-0,28%)	455	(-0,73%)
Q1/18	41 641	(-1,05%)	454	(-0,17%)
Q2/18	41 328	(-0,75%)	455	(+0,27%)
Q3/18	41 229	(-0,24%)	456	(+0,10%)
Q4/18	39 984	(-3,02%)	464	(+1,85%)
Q1/19	40 516	(+1,33%)	474	(+2,21%)

Торговые помещения

Согласно проведенному анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к продаже, по итогам 1 квартала 2019 года цены предложения 1 кв.м торговой площади находились в диапазоне от 10 000 до 141 667 руб. Средняя цена предложения 1 кв.м составила 48 030 руб., а средневзвешенная – 42 031 руб. По сравнению с предыдущим кварталом положительной динамикой обозначилась как средняя цена предложения торговой недвижимости (+ 4,4%), так и в сопоставимых значениях средневзвешенная (+ 3,7%). Но в целом, относительно аналогичного квартала 2018 года средняя цена предложения в этом сегменте рынка увеличилась на 2,7%.



По итогам 1 квартала 2019 года территориями сосредоточения торговой недвижимости, выставленной на продажу, остаются Кировский и Центральный административные округа, суммарный «вес» этих двух округов в общегородском масштабе составил 66% (+ 6% к предыдущему периоду) в количественном аспекте и 67% по суммарному метражу. Сравнительный пример: по итогам рассматриваемого периода доля Октябрьского АО и Ленинского АО в целом составляют всего 16 % от суммарного метража предлагаемых к продаже в городе Омске торговых площадей.

В 1 квартале 2019 года существенно увеличился «разброс» цен предложения на торговые объекты в зависимости от их территориального местоположения. В частности, разница средних цен предложения в Ленинском АО и Кировском АО превысила 37% (55 817 руб./кв.м и 40 741 руб./кв.м соответственно). В 1-ом квартале 2019 года торговая недвижимость в Советском АО и Центральном АО зафиксирована в сопоставимых показателях средних цен (53 665 руб./кв.м и 51 160 руб./кв.м соответственно).

В течение 1 квартала 2019 года отрицательная динамика средних цен наблюдалась только в одном из пяти административных округах, Кировском АО с показателем «- 8,8%». Диапазон роста составил от 9,3% на территории Центрального АО до существенного увеличения (+ 15,4%) цен на торговую недвижимость Октябрьского АО. В секторе продаж торговой недвижимости Советского АО по сравнению с аналогичным кварталом 2018 года наблюдалась наибольшая «стабильность» показателя средней площади экспо-

нируемых объектов, изменения по данному параметру крайне незначительны - в пределах 10%. Территорией с выраженной тенденцией роста средних площадей экспонируемых торговых объектов является Октябрьский АО, в этом округе по сравнению с 1 кварталом прошлого года показатель средней площади объектов увеличился более чем в 2 раза.

Таблица 7.4.3

Распределение и средние цены торговых объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	60	21	13	23	50
Доля от общего числа объектов,	36%	13%	8%	14%	30%
Минимальная цена, руб./кв.м	10 667	12 118	27 273	18 000	10 000
Средняя цена, руб./кв.м	40 741	55 817	47 085	53 665	51 160
Максимальная цена, руб./кв.м	86 154	129 676	72 148	141 667	128 667
Суммарный метраж, в кв.м	17 927	2 892	4 449	7 660	13 009
Доля от суммарного метража	39%	6%	10%	17%	28%
Средняя площадь, в кв.м	299	138	342	333	260

Согласно проведенному анализу общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, в 1-ом квартале 2019 года в сегменте торговых помещений средняя по городу арендная ставка составила 628 руб./кв.м/месяц, средневзвешенная – 567 руб./кв.м/месяц. Разница между показателями средней и средневзвешенной арендных ставок составляет около 11%. В противовес предыдущему периоду тренд рассматриваемого квартала сменился на отрицательный: снижение показателя средней арендной ставки составило - 7,4%, а средневзвешенной ставки - 12,6%.

Территориями концентрации торговой недвижимости, предложенной к аренде, традиционно продолжают оставаться Центральный и Кировский административные округа (в совокупности по двум округам 60% в количественном выражении и 64% общегородского суммарного метража). При этом, суммарный «вес» этих округов за последний квартал рассматриваемого года по сравнению с предыдущим кварталом сократился на 12%.

Особенностью 1-го квартала 2019 года в отличие от предыдущего периода являлось «выравнивание» показателей минимальных арендных ставок по административным округам. В частности, разброс ставок составил всего от 200 руб./кв.м/месяц на территории Кировского АО до 268 руб./кв.м/месяц в Октябрьском АО. По итогам 1 квартала 2019 года самые высокие средние арендные ставки в сегменте торговых помещений впервые зафиксированы в Октябрьском АО (268 руб./кв.м/месяц).

В рассматриваемый период выражена отрицательная динамика средних арендных ставок была отмечена во всех административных округах, за исключением Центрального АО с символическим ростом всего в 0,3%. Степень падения цен роста составила от 5,8% в Кировском АО до рекордных 26,7% в Октябрьском АО. В целом, по сравнению с аналогичным кварталом 2018 года арендные ставки на торговые площади в наибольшей степени повысились на территории Октябрьского АО (+ 22,8%).

Максимальные показатели средней площади объектов на рынке аренды торговой недвижимости были отмечены на территории Октябрьского АО – 214 кв.м, что почти в два раза превысило аналогичный показатель по Советскому АО – 113 кв.м.

В целом, в течение 2018-2019 г.г. по показателю средней площади объектов на рынке аренды торговой недвижимости стабильность продемонстрировал Ленинский АО, в котором данное значение оказалось практически сопоставимым.

Таблица 7.4.4

Распределение и средние арендные ставки торговых объектов, по округам

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	67	32	30	44	94
Доля от общего числа объектов	25%	12%	11%	16%	35%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	200	238	268	257	214
Средняя ставка, руб./ кв.м	608	529	508	690	685
Максимальная ставка, руб. / кв.м	2 000	1 990	1 000	1 500	2 000
Суммарный метраж, в кв.м	12 242	4 793	6 407	4 960	15 688
Доля от суммарного метража	28%	11%	15%	11%	36%
Средняя площадь, в кв.м	183	150	214	113	167

Положение дел в сегменте торговой недвижимости города Омска представляется заметно лучшим, чем в сегменте офисной недвижимости. Однако ситуация, наблюдаемая в секторе продаж в течение 2017-2018 г., свидетельствует о том, что средняя цена предложения квадратного метра торговой недвижимости города Омска не получила серьезных изменений. В отличие от средней цены предложения средние арендные ставки демонстрируют относительно устойчивый рост.

Положительную динамику в развитии торговой недвижимости города Омска обеспечивает продолжающаяся экспансия федеральных и региональных торговых сетей. В настоящее время в городе Омске функционирует гипермаркет «АШАН», по два гипермаркета «О'КЕЙ» и «МЕТРО», по 4 гипермаркета «ЛЕНТА» и «МАГНИТ». На рынок активно входят новые игроки – сети «XL» и «СВЕТОФОР».

Местный продуктовый ритейл в формате гипермаркетов представлен сетями «ПОБЕДА», «НИЗКОЦЕН» и «НОВАТОР». К продуктовым игрокам (где в формате «магазин у дома» выделяются серьезные участники рынка – ООО «Компания Холидей» и ЗАО «Тандер») добавились сети алкогольные (прежде всего речь идет о сети магазинов «Красное & Белое» и «Бристоль»). Рост арендных ставок, таким образом, затронул и объекты площадью 50-150 кв.м. Активно вошли на омский рынок «McDonald's» и «Burger King». Для многих предпринимателей города Омска повышенный интерес к торговой недвижимости стал знаком вложения своих инвестиций и усилий в этом секторе коммерческой недвижимости.

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
Q1/14	46 882	(+2,66%)	614	(+5,05%)
Q2/14	46 993	(+0,24%)	607	(-1,07%)
Q3/14	46 851	(-0,30%)	621	(+2,21%)
Q4/14	48 413	(+3,33%)	635	(+2,29%)
Q1/15	48 754	(+0,70%)	636	(+0,16%)
Q2/15	49 166	(+0,85%)	642	(+1,04%)
Q3/15	49 695	(+1,07%)	629	(-2,07%)
Q4/15	47 141	(-5,14%)	616	(-2,01%)
Q1/16	47 775	(+1,34%)	612	(-0,69%)
Q2/16	49 362	(+3,32%)	565	(-7,71%)
Q3/16	49 182	(-0,36%)	610	(+7,94%)
Q4/16	47 917	(-2,57%)	644	(+5,55%)
Q1/17	48 990	(+2,24%)	646	(+0,40%)
Q2/17	44 410	(-9,35%)	639	(-0,75%)
Q3/17	51 310	(+15,54%)	649	(+0,40%)
Q4/17	47 861	(-6,72%)	659	(+1,61%)
Q1/18	46 778	(-2,26%)	609	(-7,62%)
Q2/18	45 646	(-2,42%)	590	(-3,19%)
Q3/18	44 478	(-2,56%)	603	(+2,36%)
Q4/18	46 009	(+3,44%)	678	(+12,42%)
Q1/19	48 030	(+4,39%)	628	(-7,42%)

Производственно- складские помещения

Согласно данным объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, по итогам 1 квартала 2019 года цена предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 1 988 – 45 455 руб./кв.м. Диапазон цен предложения в секторе продаж производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период подвергся корреляции в сторону сужения. По минимальной границе произошло повышение (+ 9,5%), а по максимальному уровню наоборот было зафиксирован обратный процесс снижения показателя (- 5,6%). Самым дешевым по цене за кв.м объектом производственно-складского назначения являлся имущественный комплекс, расположенный на ул. Пристанционной общей площадью 7 547 кв.м и предлагаемый к продаже по цене 15 000 000 рублей. Самым дорогим по цене за кв.м объектом являлось помещение, расположенное по ул. Королева общей площадью 275 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 12 500 000 рублей.

По итогам рассматриваемого периода при сужении диапазона цен предложения данный показатель сократился с 27-ми кратной разницы до 23-х кратной. Необходимо отметить, что для сектора продаж производственно-складской недвижимости, как ни для одного из других секторов коммерческой недвижимости, характерен чрезвычайно значительный «разброс» крайних значений цен предложения.

В течение 1-го квартала 2019 года в противовес вектору прошлого квартала средние цены предложения и средневзвешенные цены обозначились в выражено положительном тренде – средняя цена увеличилась на 21,2%, а показатель средневзвешенной цены на 5,2%. Таким образом, по итогам рассматриваемого периода номинально средние цены предложения производственно-складской недвижимости составили 14 957 руб./кв.м, а средневзвешенные – 9 938 руб./кв.м.



Наибольшие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период были зафиксированы в Октябрьском АО (16 807 руб./кв.м) и Кировском АО (16 546 руб./кв.м). Абсолютный минимум цен предложения был отмечен по объекту, расположенному в Центральном АО (1 988 руб./кв.м), а максимальная цена (45 455 руб./кв.м) была зафиксирована на территории Советского административного округа.

Таблица 7.4.5

Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	36	14	24	28	53
Доля от общего числа объектов,	24%	9%	16%	18%	35%
Минимальная цена, руб./кв.м	4 462	4 109	4 118	2 777	1 988
Средняя цена, руб./кв.м	16 546	11 340	16 807	13 388	14 824
Максимальная цена, руб./кв.м	44 531	34 836	32 500	45 455	43 289
Суммарный метраж, в кв.м	59 509	19 989	49 872	79 444	91 007
Доля от суммарного метража	22%	7%	18%	29%	34%
Средняя площадь, в кв.м	1 653	1 428	2 078	2 837	1 717

На основании объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, предложенных к аренде, по итогам 1 квартала 2019 года средняя по городу Омску арендная ставка в сегменте производственно-складской недвижимости составила 175 руб./кв.м/месяц, средневзвешенная – 142 руб./кв.м/месяц. По сравнению с 1 кварталом прошлого года, как средняя ставка аренды, так и средневзвешенная увеличились (на 12,1% и на 9,2% соответственно). В целом, применительно к средней арендной ставке, на фоне в целом отрицательной статистики рынка аренды по другим сегментам коммерческой недвижимости, ситуацию в секторе производственно-складской недвижимости города Омска следует признать относительно позитивной.

В течение 1-го квартала 2019 года в сегменте производственно-складской недвижимости диапазон арендных ставок остался практически без изменений. На фоне очередного сохранения показателя минимальной ставки, верхний диапазон арендных ставок снизился на символические 1,2%, составив по итогам рассматриваемого периода в номинальном выражении 400 руб./кв.м/месяц.

По итогам 1 квартала 2019 года абсолютным лидером по территориальной концентрации производственно-складской недвижимости, предложенной к аренде, продолжает оставаться Центральный АО – 39% от общегородского числа предложений. В данном секторе коммерческой недвижимости обращает на себя внимание традиционно малая «роль» (всего 2% количественного и 2% физического объема предложений) территории Ленинского АО. Это обстоятельство связано вероятнее всего с объективным фактором, что подтверждается данными сектора продаж – малым количеством, расположенных на территории этого округа объектов производственно-складского назначения, что, в свою очередь, формирует дефицит предложения.

Явное лидерство по уровню средних арендных ставок принадлежит Ленинскому АО – 239 руб./кв.м/месяц. Остальные административные округа находятся в достаточно близких и сопоставимых значениях. Самые низкие арендные ставки на производственно-складскую недвижимость были зафиксированы на территории Советского АО – «всего» 168 руб./кв.м/месяц.

Средняя площадь экспонируемых объектов в территориальном аспекте достаточно заметно отличается. Диапазон показателя средней площади предлагаемых к аренде объектов варьируется от 620 кв.м на

территории Советского АО до 1 055 кв.м в Кировском АО (коэффициент различия составляет 1,7 раза). По сравнению с аналогичным кварталом 2018 года обращает на себя внимание очень существенный рост показателей средней площади объектов в Кировском АО (с 601 до 1 055 кв.м) на фоне стабильности данного показателя в Октябрьском АО (783 кв.м и 832 кв.м соответственно).

В 1-ом квартале 2019 года в противовес предыдущему периоду наблюдалась отрицательная динамика средних арендных ставок во всех округах за исключением Ленинского АО (+ 17,3%). Наиболее выраженное снижение ставок произошло на территории Советского АО (- 21,2%).

Таблица 7.4.6

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

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	45	4	43	37	81
Доля от общего числа объектов	21%	2%	20%	18%	39%
Минимальная ставка, руб. / кв.м	50	140	50	50	40
Средняя ставка, руб./ кв.м	177	239	185	168	170
Максимальная ставка, руб. / кв.м	400	400	390	400	400
Суммарный метраж, в кв.м	47 496	3 490	35 784	22 945	63 006
Доля от суммарного метража	27%	2%	21%	13%	36%
Средняя площадь, в кв.м	1 055	873	832	620	778

Рынок производственно-складской недвижимости в городе Омске является в основном вторичным рынком. В городе расположен ряд крупных промышленных предприятий, эвакуированных из европейской части страны в годы Великой Отечественной войны. Основу промышленности города составляют предприятия машиностроения, нефтехимии и аэрокосмической индустрии. Исторически сложившиеся факторы благоприятствовали превращению города в крупный промышленный центр. В черте города располагаются крупные промышленные зоны, ранее используемые для расположения комплексов зданий, сооружений, сетей крупных предприятий.

На текущий момент, согласно опорному плану, на территории города Омска располагаются 11 промышленных зон. Характерной особенностью является то, что каждая промышленная зона привязана территориально к крупному градообразующему предприятию. Как правило, привязка к территории крупного предприятия способствует достаточно развитой инженерной инфраструктуре, по причине качественного обеспечения нужных мощностей.

Упадок производства в 90-е годы прошлого века способствовал падению загрузки мощностей предприятий. В связи с этим у организаций появилось значительное количество активов, грамотно использовать и тщательно обслуживать которые не получалось ввиду неплатежеспособности, поэтому значительная часть зданий и сооружений простаивала и только числилась на балансе предприятий. Предприятия избавлялись от ненужных им активов. В результате на рынок производственно-складской недвижимости поступило значительное количество производственных зданий и строений, требующих капиталовложений. На текущий момент такие здания составляют значительный объем на рынке предложений о продаже.

Потенциальные инвесторы не спешат вкладывать деньги ввиду ориентации местных предпринимателей на другие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Для развития рынка необходим мощный толчок, однако то, что в ближайшей перспективе это случится, представляется маловероятным. Производственный сегмент недвижимости потенциально может сделать значительный шаг в фазу восстановления, но это будет зависеть исключительно от общей макроэкономической ситуации в стране и только после реальной диверсификации экономики.

	Средняя цена предложения Average price, руб./кв.м		Средняя арендная ставка Rental rates, руб./кв.м/месяц	
Q1/14	12 958	(+1,63%)	150	(+0,09%)
Q2/14	12 903	(-0,42%)	148	(-1,60%)
Q3/14	13 352	(+3,48%)	141	(-4,42%)
Q4/14	14 111	(+5,68%)	148	(+4,40%)
Q1/15	13 240	(-6,17%)	145	(-1,56%)
Q2/15	13 153	(-0,66%)	149	(+2,49%)
Q3/15	13 536	(+2,91%)	146	(-1,63%)
Q4/15	11 129	(-17,78%)	167	(+13,92%)
Q1/16	12 199	(+9,61%)	165	(-1,27%)
Q2/16	10 876	(-10,84%)	167	(+1,52%)
Q3/16	11 260	(+3,53%)	167	(0,00%)
Q4/16	11 952	(+6,14%)	164	(-2,12%)
Q1/17	13 758	(+15,11%)	162	(-1,08%)
Q2/17	13 545	(-1,55%)	158	(-2,31%)
Q3/17	14 962	(+10,46%)	162	(+2,67%)

Q4/17	12 596	(-15,81%)	163	(+0,61%)
Q1/18	11 297	(-10,31%)	156	(-4,07%)
Q2/18	12 614	(+11,66%)	164	(+5,21%)
Q3/18	10 666	(-15,45%)	166	(+0,96%)
Q4/18	12 342	(+15,72%)	198	(+19,41%)
Q1/19	14 957	(+21,19%)	175	(-11,31%)

В целом рынок коммерческой недвижимости в 1 кв. 2019 года характеризовался показателями, приведенными в следующих таблицах.

Таблица 7.4.7

Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам

	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Центральный
Торговые объекты					
Число объектов	60	21	13	23	50
Доля от общего числа объектов	36%	13%	8%	14%	30%
Минимум	10 667	12 118	27 273	18 000	10 000
Средняя цена, руб./ кв.м	40 741	55 817	47 085	53 665	51 160
Максимум	86 154	129 676	72 148	141 667	128 667
Суммарный метраж	17 927	2 892	4 449	7 660	13 009
Доля от суммарного метража	39%	6%	10%	17%	28%
Средняя площадь	299	138	342	333	260
Офисные объекты					
Число объектов	129	46	44	88	236
Доля от общего числа объектов	24%	8%	8%	16%	43%
Минимум	11 551	15 391	9 896	10 000	11 400
Средняя цена, руб./ кв.м	39 640	39 396	37 504	39 857	42 247
Максимум	110 952	75 781	92 791	109 705	101 620
Суммарный метраж	20 406	9 571	10 145	21 638	59 320
Доля от суммарного метража	17%	8%	8%	18%	49%
Средняя площадь	158	208	231	246	251
Производственно-складские объекты					
Число объектов	36	14	24	28	53
Доля от общего числа объектов	24%	9%	16%	18%	35%
Минимум	4 462	4 109	4 118	2 777	1 525
Средняя цена, руб./ кв.м	16 546	11 340	16 807	13 388	14 824
Максимум	44 531	34 836	32 500	45 455	43 289
Суммарный метраж	59 509	19 989	49 872	79 444	91 007
Доля от суммарного метража	22%	7%	18%	29%	34%
Средняя площадь	1 653	1 428	2 078	2 837	1 717

Таблица 7.4.8

Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади

Торговые объекты				
	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов	81	35	24	27
Доля от общего числа объектов	49%	26%	14%	16%
Минимум	10 000	15 000	12 118	16 841
Средняя цена, руб./ кв.м	53 119	44 675	42 374	42 141
Максимум	141 667	128 667	78 462	107 843
Офисные объекты				
	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов	298	144	50	51
Доля от общего числа объектов	55%	27%	9%	9%
Минимум	11 551	9 896	12 055	10 000
Средняя цена, руб./ кв.м	44 210	39 009	34 146	30 480
Максимум	110 952	109 705	96 667	54 545
Производственно-складские объекты				
	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов	67	20	52	16
Доля от общего числа объектов	43%	13%	34%	10%

Минимум	3 863	2 777	1 525	1 541
Средняя цена, руб./ кв.м	20 495	10 131	11 988	7 448
Максимум	45 455	25 017	42 553	20 721

Таблица 7.4.9

Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, по округам

	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Центральный
Торговые объекты					
Число объектов	67	32	30	44	94
Доля от общего числа объектов	25%	12%	11%	16%	35%
Минимум	200	238	268	257	214
Средняя ставка, руб./ кв.м	608	529	508	690	685
Максимум	2 000	1 990	1 000	1 500	2 000
Суммарный метраж	12 242	4 793	6 407	4 960	15 688
Доля от суммарного метража	28%	11%	15%	11%	36%
Средняя площадь	183	150	214	113	167
Офисные объекты					
Число объектов	89	25	48	66	272
Доля от общего числа объектов	18%	5%	10%	13%	54%
Минимум	200	290	117	150	167
Средняя ставка, руб./ кв.м	484	428	445	476	480
Максимум	1 099	700	1 100	946	1 250
Суммарный метраж	14 595	3 909	9 770	13 716	37 326
Доля от суммарного метража	18%	5%	12%	17%	47%
Средняя площадь	164,0	156,4	203,5	207,8	137,2
Производственно-складские объекты					
Число объектов	45	4	43	37	81
Доля от общего числа объектов	21%	2%	20%	18%	39%
Минимум	50	140	50	50	40
Средняя ставка, руб./ кв.м	177	239	185	168	170
Максимум	400	400	390	400	400
Суммарный метраж	47 496	3 490	35 784	22 945	63 006
Доля от суммарного метража	27%	2%	21%	13%	36%
Средняя площадь	1 055	873	832	620	778

Таблица 7.4.10

Распределение и средние цены объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади

Торговые	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов	151	70	29	17
Доля от общего числа объектов	57%	26%	11%	6%
Минимум	214	251	200	240
Средняя ставка, руб./ кв.м	651	647	563	460
Максимум	2 000	2 000	1 500	1 000
Офисные	до 100 кв.м	101-250 кв.м	251-500 кв.м	Более 500 кв.м
Число объектов	348	88	33	31
Доля от общего числа объектов	70%	18%	7%	6%
Минимум	167	117	180	155
Средняя ставка, руб./ кв.м	482	479	440	413
Максимум	1 250	1 100	1 099	700
Производственно-складские	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов	127	45	33	5
Доля от общего числа объектов	60%	21%	16%	2%
Минимум	60	52	40	50
Средняя ставка, руб./ кв.м	193	154	148	104
Максимум	400	400	322	220

4.4.Описание ценообразующих факторов⁷

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих фак-

⁷ Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска за 1 квартал 2019 г. (Сборник ОКО).

торов применительно к рынку недвижимости

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м.. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м.. общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Омске стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода. Факторы, которые могут снижать стоимость объектов оценки для целей кредитования под залог объектов оценки. Таковым может выступать общий для аналогичных объектов длительный срок, рыночной экспозиции, то есть период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним. При этом, необходимо отметить, что срок нормальной рыночной экспозиции не может быть приравнен к сроку реализации предмета залога, согласно требованиям Положения о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности. N 254-П от 26.03.2004 г.

Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

-агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

-информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

Сегодня агентства недвижимости предлагают своим клиентам большой спектр услуг: покупка, продажа недвижимости, консультации, приватизация недвижимости, помощь в оформлении ипотеки и

перепланировки.

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупке / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

Анализ принципов, связанных с рыночной средой

Принципы, связанные с рыночной средой, включают:

- Зависимость;
- Соответствие;
- Предложение и спрос;
- Конкуренцию;
- Изменение.

Зависимость: Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также его близости к экономической среде. Местоположение объекта оценки можно отнести к удачному.

Связь: Стоимость объекта недвижимости подтверждена влиянием и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения. Общие тенденции рынка описаны ранее.

Соответствие: Соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка. Применительно к объекту оценки соответствие соблюдается.

Предложение и спрос: Недвижимость имеет стоимость, если она обладает полезностью для какого-либо пользователя или группы пользователей. Однако полезность не является единственным фактором, влияющим на стоимость. Недвижимость должна быть также относительно дефицитна. Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость. Другими словами, предложение – это количество товаров, имеющих в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров, желаемых по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены. Как правило, предложения превышают спрос. Описание рынка приведено ранее.

Конкуренция: Люди стремятся максимально увеличить свое богатство, в том числе в случае продажи объектов жилой недвижимости. Выставляемые на продажу объекты, как правило, ориентируются на аналоги уже размещенные на экспозицию. Большое количество однотипных предложений, по законам рынка, должно способствовать снижению цен предложения, на практике же продавцы редко снижают цены, ориентируясь на аналоги. За исключением закладываемого шага торга.

Изменение: Объекты постоянно изнашиваются. Одни открываются, другие – закрываются. Характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблются объем денежной массы и процентные ставки. Экономические условия изменяют возможности инвесторов. Международные события влияют на стоимость сырьевых товаров и дальнейшие тенденции на макро и микроэкономическом уровнях.

7.5. Основные выводы относительно рынка, к которому относится объекта оценки

В условиях продолжающегося кризиса наблюдается снижение спроса на недвижимость. Все участники рынка сейчас заняли выжидательную позицию. В целом можно выделить следующие тенденции: спад активности покупателей, снижение доли инвестиционных сделок и смещение спроса в более низкие ценовые сегменты.

5. Описание процесса оценки объекта и определение рыночной стоимости объекта оценки

8.1. Процесс оценки

В соответствии с ФСО 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком:

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

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Выбор оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Данные классической процедуры могут по необходимости существенно изменяться в процессе оценки. Это делается в целях разрешения проблем оценки, присущих российскому рынку недвижимости. Такими проблемами являются: несовершенство законодательной базы, достаточно пассивный рынок недвижимости, отсутствие фактического материала, из-за чего не всегда возможно производить оценку всеми тремя способами, чего требует классическая модель.

8.2. Обоснование выбора подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки недвижимого имущества применим сравнительный подход.

Использование доходного подхода из трёх существующих подходов не обеспечит корректной стоимости в связи со следующими обстоятельствами:

1. В соответствии с п. 16 ФСО 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

2. Наиболее точный результат при оценке доходным подходом можно получить лишь при выборе достаточно длительного расчетного периода, что возможно при условии стабильной экономики со стабильными темпами инфляции. В переходной экономике, в условиях финансового кризиса ситуация усложняется в связи с ростом цен на товары, услуги и, соответственно, ростом арендных ставок. При этом темпы роста цен на отдельные товары и услуги могут существенно отличаться друг от друга и от темпа общей инфляции. Прогнозировать стабильные темпы роста доходов в данных условиях неверно. Таким образом, после финансового кризиса, повлиявшего на рынок недвижимости в наибольшей степени, прогнозирование доходов от недвижимости и темпов роста доходов даже на ближайший период имеет очень низкую достоверность и приведет к снижению достоверности расчетов рыночной стоимости;

3. В период кризиса наблюдается резкое снижение спроса на аренду помещений. Одни предприя-

тия, не выдержав давление кризиса, уходят с арендованных площадей. Другие переходят на меньшие и более дешевые площади. В результате снижения спроса и одновременного роста предложений арендные ставки падают. Причем в отличие от продавцов недвижимости, которые проявляют консерватизм и инерционность в вопросах снижения цен продажи, арендодатели более уступчивы: продержав коммерческие площади свободными несколько месяцев, они готовы сдать свои площади в аренду по существенно более низким ценам.

4. Поскольку приобретение коммерческой недвижимости в период кризиса не обеспечивает достаточный текущий доход, и нет пока оснований ожидать, что цены начнут расти в ближайшем будущем, вложение денежных средств в приобретение недвижимости с целью извлечения дохода в этих условиях становится невыгодным. Это нашло отражение в резком падении количества сделок на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, оценщик пришел к выводу, о том, что использование доходного подхода для оценки объектов недвижимости в данном случае может ввести в заблуждение пользователей отчета, что противоречит п. 5 ФСО 3, в связи с чем, в данном конкретном случае, исходя из особенностей объекта оценки, считаю, что использование доходного подхода неправомерно и необоснованно для расчета рыночной стоимости, в обосновании итоговой стоимости данный подход не учитывается.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи приобретения помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в здании путём его строительства.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчёта.

8.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки и рыночной стоимости арендной платы

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

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

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

В соответствии с ФСО 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. *Предполагается, что благоразумный покупатель (арендатор) не заплатит за объект оценки больше, чем продается или сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.*

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга, т.е. методом сравнения продаж.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В ходе анализа рынка оценщиком были выявлены аналоги объекта оценки, следовательно, данный подход применим.

Оценка рыночной стоимости и стоимости арендной платы объекта оценки производится сравнительным подходом на основе метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- а) изучение рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- б) определение подходящих единиц сравнения;
- в) выделение необходимых элементов сравнения;
- г) проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- д) приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимости методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$PC = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n \left(P_i * \prod_{j=1}^k K_j \right) \text{ или } PC = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n \left(P_i + \sum_{j=1}^k F_j \right) \dots 8.3.1$$

PC - рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

P_i - цена аналога i, ден. ед.;

K_j - коэффициент j-й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

F_j - величина j-й поправки (для абсолютных/денежных поправок), ден. ед.;

n - количество аналогов.

Анализ рыночной ситуации

При анализе рыночной ситуации рассматривались следующие позиции:

- а) общие характеристики;
- б) структура и участники рынка недвижимости;
- в) факторы спроса и предложения по сегментам рынка недвижимости с количественным анализом и анализом тенденций.

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения выступает 1 кв. м. общей площади объекта недвижимости.

Выбор элементов сравнения

Элементами, по которым осуществляется сравнение Объекта оценки с объектами-аналогами (далее

- элементы сравнения), являются следующие:

- состав передаваемых прав;
- назначение (торговое, офисное, производственно-складское, свободного назначения);
- время продажи;
- характер финансовых расчетов (условия финансирования);
- условия продажи (поправка на уторговывание);
- местоположение и окружение;
- площадь;
- Этаж;
- Класс отделки;
- Наличие отопления.

Проведение корректировок стоимости

Передаваемые права (оценка правовых особенностей)

Данной поправкой производится оценка правовых особенностей (возможностей и ограничений) связанных с использованием объекта оценки, определяется степень свободы будущего покупателя (право-обладателя) в использовании объекта.

Назначение

Цена оцениваемых помещений зависит от их назначения. В связи с чем, при выборе аналогов учитываются схожие критерии назначения, а в случае отсутствия аналогов, схожих по назначению, выбираются аналоги со свободным назначением.

Время продажи (корректировка на дату выставления на торги / дату продажи)

Корректировка состояния рынка учитывает прежде всего изменения рыночных условий, происходящих с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения в предложении и спросе.

Характер финансовых расчетов

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

Условия продажи

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

В ходе анализа цены предложений корректируются с учетом различий существующих между Объектом оценки и объектами-аналогами. При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина цены предложения со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное значение.

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. Омске, отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Данные приведены в таблице:

Таблица 8.3.1

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	9,4	5,8
Производственно-складские помещения	14,4	12,3

Корректировка на площадь

Цена помещений зависит от их площади. Наблюдается снижение средней цены 1 кв.м.. помещений при увеличении площади помещений. Зависимость цены помещений от их площади приведена в следующей таблице:

Таблица 8.3.2

Корректировка на площадь для офисных помещений

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	Более 501
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-9,20%	-13,10%	-20,00%

Таблица 8.3.3

Корректировка на площадь для торговых помещений

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-250	251-500	501-1000	более 1001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-4,70%	-8,30%	-11,40%	-14,20%

Таблица 8.3.4

Корректировка на площадь для производственно-складских помещений

Площадь помещений (интервал), кв.м.	до 100	101-500	501-1000	1000-5000	более 5001
Скидка в процентном соотношении, к площади помещений до 100 кв.м.	0%	-9,60%	-15,10%	-24,00%	-29,70%

Корректировка на этаж

Корректировки на этаж для помещений, были рассчитаны на основе экспертных мнений членов рабочей группы.

Таблица № 8.3.5.

Корректировки на этаж для офисных помещений

Объекты аналоги Объекты оценки	Цоколь	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж	Четвертый этаж	Пятый этаж	Шестой этаж
Цоколь	1	0,83	0,97	1,02	1,06	1,09	1,12
Первый этаж	1,2	1	1,14	1,19	1,23	1,26	1,29
Второй этаж	1,03	0,88	1	1,05	1,09	1,12	1,15
Третий этаж	0,98	0,84	0,95	1	1,04	1,07	1,09
Четвертый этаж	0,94	0,81	0,92	0,96	1	1,03	1,06
Пятый этаж	0,92	0,79	0,89	0,93	0,97	1	1,03
Шестой этаж и выше	0,89	0,78	0,87	0,92	0,94	0,97	1

Таблица № 8.3.6.

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	0,84	0,98	1,04	1,08	1,13
Первый этаж	1,19	1	1,14	1,2	1,24	1,29
Второй этаж	1,02	0,88	1	1,06	1,1	1,15
Третий этаж	0,96	0,83	0,94	1	1,04	1,09
Четвертый этаж	0,93	0,81	0,91	0,96	1	1,05
Пятый этаж и выше	0,88	0,78	0,87	0,92	0,95	1

Таблица № 8.3.7.

Корректировки на этаж для производственно-складских помещений

Объекты аналоги Объекты оценки	Подвал	Первый этаж	Второй этаж	Третий этаж и выше
Подвал	1	0,9	1,05	1,16
Первый этаж	1,11	1	1,17	1,24
Второй этаж	0,95	0,85	1	1,1
Третий этаж и выше	0,86	0,81	0,91	1

Корректировка на класс 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».

Таблица № 8.3.8.

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

Описание качества отделочных работ	Интервал расчетных затрат на отделку	Средние расчетные затраты на отделку
Без отделки (требуется отделка)	0,0 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.

Таблица № 8.3.9.

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

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

Корректировка на состав арендной платы⁸Значения корректировок, усредненные по
годам России, и доверительный интервал

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Корректировка на техническое состояние объектов оценки⁹

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в	0,73	0,71	0,74

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Таблица № 8.3.10.

Корректировка на наличие отопления в производственно-складских объектах

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

Вышеуказанные корректировки применены в соответствии со сборником ОКО «Анализ рынка недвижимости за 1 кв. 2019 г.

Согласование скорректированных стоимостей

Из полученных в результате корректирования стоимостей аналогов, с целью повышения достоверности окончательного результата, для каждого аналога определяются весовые коэффициенты внесенных поправок.

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.

n

⁸ Справочник оценщика недвижимости 2016 Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2016, Лейфер Л.А.

⁹ Справочник оценщика недвижимости 2016 Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2016, Лейфер Л.А.

$$d_i = (1/k_i) / (\sum_{i=1} 1/k_i) \dots\dots\dots 8.3.2$$

Где:

d_i – весовой коэффициент i-го аналога;k_i – количество корректировок, проведенных для i-го аналога.

По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается сумма взвешенных стоимостей на основании удельных весов корректировок аналога как наиболее вероятное и обоснованное исходя из объема примененных корректировок.

Описание аналогов и последовательность проведенных расчетов представлены в нижеприведенных таблицах:

Таблица 8.3.11

Описание объектов-аналогов, предлагаемых к продаже для объектов оценки

Показатели/Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес местоположения	г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.	ул. Фрунзе	ул. Фрунзе	ул. Фрунзе
Цена предложения, руб.		6 500 000,00	4 700 000,00	2 380 000,00
Площадь	90,00	99,60	83,00	44,10
Цена предложения, руб./кв.м.		65 261,04	56 626,51	53 968,25
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж	6	5	6	4
Право собственности	полное	полное	полное	полное
Описание	Офисное помещение	<p>Продается офисное помещение в комплексе премиум класса "Миллениум".</p> <p>Площадь 99,6 кв.м., пятый этаж. В помещении проведена полная реконструкция: заменены системы отопления, вентиляции, электросети. Проведены отделочные работы с применением высококачественных экологически чистых материалов. Индивидуальная разводка эл-ва с дублирующим питанием.</p> <p>Много света и удобства! Престижное место! Панорамный вид из окна!</p> <p>В комплексе есть всё для эффективной работы и отдыха в нерабочее время.</p>	<p>АН "Ледон" предлагает рассмотреть в продажу офисное помещение в деловом центре ток "Флагман". Общая площадь S-83,6 кв.м., высота 2.66 м. Комфортное, идеальное состояние, ремонт с использованием качественных материалов. Кабинетная система 17,5 кв.м. + 18,9 кв.м. +40,4 кв.м. + 4,6 кв.м. Интернет, телефонная сеть, система кондиционирования и вентиляции, охранно-пожарная сигнализация. Объект расположен в центральной части города по ул. Фрунзе угол ул. Герцена, д. 80/18. Большая парковочная площадка. Хорошая транспортная развязка, доступность общественного транспорта. Остановочный павильон в шаговой доступности. Показем в удобное для вас время.</p>	<p>Компания "Миард" отдел коммерческой недвижимости предлагает в продажу офисно-торговое помещение на ул. Фрунзе/ул. Герцена в тоц "Флагман", общая площадь помещения 44,1 кв.м. (блок из трех кабинетов), отличный ремонт, центральные коммуникации, удобная парковка, высокий пешеходный трафик. Возможно использовать под офис, услуги, торговлю. Возможно увеличение площади до 89,2 кв.м. Возможна продажа с арендаторами. Звоните!</p>
Отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка
Источник информации	Технический паспорт, визуальный осмотр	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/ofisnoe-pomeshhenie-ul-frunze-id197610/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/ofisnoe-pomeshhenie-frunze-id187889/	https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/ofisnoe-pomeshhenie-ul-frunze-id197273/
Контакты		7 (908) 310-14-21	7 (968) 101-34-98	7 (381) 253-10-20

Таблица 8.3.12

Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости для объекта оценки №1

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена аналога, руб./кв.м.		65 261,04	56 626,51	53 968,25
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная стоимость		65 261,04	56 626,51	53 968,25
Возможность торга	Цена продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка %		-9,4	-9,4	-9,4
Скорректированная стоимость		59 126,50	51 303,62	48 895,23
Дата	авг.19	авг.19	авг.19	авг.19
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная стоимость		59 126,50	51 303,62	48 895,23
Местоположение	г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.	ул. Фрунзе	ул. Фрунзе	ул. Фрунзе
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная стоимость		59 126,50	51 303,62	48 895,23
Вид объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка %		0	0	0

Скорректированная стоимость		59 126,50	51 303,62	48 895,23
Этаж	6	5	6	4
Коэффициент влияния		0,970	1,000	0,940
Корректировка %		-3	0	0
Скорректированная стоимость		57 352,71	51 303,62	48 895,23
Наличие парковки	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка %		0	0	0
Скорректированная стоимость		57 352,71	51 303,62	48 895,23
Площадь, кв.м	90,00	99,60	83,00	44,10
Корректировка %		-	-	-
Скорректированная стоимость		57 352,71	51 303,62	48 895,23
Отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка	Хорошая отделка
Стоимость отделки, руб./кв.м.	5 600,00	5 600,00	5 600,00	5 600,00
Корректировка руб.		0,00	0,00	0,00
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость		57 352,71	51 303,62	48 895,23
Абсолютная валовая корректировка, %		12,40	9,40	9,40
Нормированный удельный вес корректировок аналога, %		30,13	34,94	34,94
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		17 280,37	17 925,48	17 083,99
Стоимость объектов оценки, руб./кв.м.		52 289,85		
Стоимость объекта оценки № 1, руб.		4 706 086,47		
Стоимость объекта оценки № 1, руб., округленно		4 710 000,00		

Обоснование корректировок

Аналоги отбирались сходные по своему назначению, либо свободного назначения, со схожей транспортной доступностью и местоположением.

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору. В случае совпадения характеристик объекта оценки и объектов-аналогов корректировка стоимости равна 0%.

Условия продажи (поправка на уторговывание)

Проведена корректировка на основании таблицы 8.3.1.

Время продажи (корректировка на дату выставления на торги / дату продажи)

Внесение корректировки на дату сделки (учитывает изменения, которые произошли за период с даты сделки (публичной оферты) с объектом аналогом до даты оценки). Не применялась. Экспозиция аналогов и объекта оценки по временному интервалу совпадает.

Характер финансовых расчетов

При расчете стоимости сравнительным подходом, оценщик исходил из предположения, что сделки по купле-продаже объектов недвижимости будут заключены по рыночным финансовым схемам. Корректировка стоимости равна 0 %.

Передаваемые права (оценка правовых особенностей)

В данном случае различий между составом передаваемых прав между аналогами и объектом оценки не выявлено.

Местоположение и окружение

Объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение. Корректировки не вносились.

Корректировка на площадь

Корректировка вносилась на основании таблиц 8.3.2-8.3.4 в зависимости от назначения объекта оценки.

Корректировка на этаж

Корректировка вносилась на основании таблицы 8.3.5-8.3.7 в зависимости от этажа, на котором расположен объект оценки и объект-аналог и назначения объекта оценки.

Корректировка на класс отделки

Корректировка вносилась на основании таблицы 8.3.8-8.3.9 в случае установления различия в классе отделки у объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка на техническое состояние. Применяется в зависимости от технического состояния объектов оценки и объектов аналогов.

Корректировка на наличие коммуникаций

Проводится на основании таблицы 8.3.9

Согласование скорректированных стоимостей

Из полученных в результате корректирования стоимостей аналогов, с целью повышения достоверности окончательного результата определены для каждого аналога весовые коэффициенты внесенных поправок. Итоговая стоимость определена как взвешенная стоимость исходя из объема внесенных поправок к объектам-аналогам на основании формулы 8.3.2.

Отчуждение какого-либо имущества невозможно без оплаты покупателем его полной цены, которая может как включать, так и не включать НДС (в случае применения покупателем упрощенной системы налогообложения или реализации продукции, не облагаемой НДС).

Следует отметить, что при реализации продукции, облагаемой НДС, часть цены, эквивалентная НДС, не перечисляется сразу в бюджет государства: платежи по данному налогу отличаются от транзакционных НДС как по суммам, так и по срокам оплаты. Соответственно, в силу вышеуказанного, невозможно трактовать рыночную стоимость как эквивалент цены реализации, очищенной от НДС.

В этой связи, представляемые в отчетах об оценке итоговые результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, в том числе тех, реализация которых облагается НДС, должны приводиться безотносительно указания о НДС, поскольку:

1. с экономической точки зрения, стоимость есть функция конечного спроса и предложения, и на рынке она лишь опосредованно зависит от системы налогообложения субъектов рынка (т.е. при одном и том же балансе спроса и предложения на какой-либо товар или услугу не может быть двух его/ее рыночных стоимостей);

2. в законодательстве об оценочной деятельности не содержится требований и указаний о необходимости представления итоговой величины стоимости объекта оценки с указанием какой-либо информации о налоге на добавленную стоимость: таких требований/указаний не содержится ни в одном из существующих определений видов стоимости (в т.ч. рыночной стоимости), ни в ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ни в одном из федеральных стандартов оценки. Более того, в принципах международных стандартов оценки в п. 36 указано: «*Рыночная стоимость является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки*».

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенные сравнительным подходом, на дату оценки, могут составить с учетом округления:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.	4 710 000,00

9. Согласование результатов оценки и итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговое согласование не требуется, поскольку при расчете стоимости недвижимости и арендной платы использовался только сравнительный подход. С учетом вышеизложенного, за итоговое значение стоимости Оценщик принимает результаты, полученные сравнительным подходом.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение 106П, назначение: нежилое. Площадь: общая 90 кв.м., номера на поэтажно плане: 40. Этаж: 6. Литер: А. Адрес (местоположение): г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18.	4 710 000,00

Оценщик

И. В. Пугачев

Приложения

Заявление о соответствии

Оценщик, подписавший настоящий Отчет, настоящим заявлением подтверждает:

1. Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в настоящем Отчете.
5. Оценка была проведена и настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в настоящем Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 и ФСО-2 и дополнительные определения

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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 объекта 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.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных [статьей 24.19](#) настоящего Федерального закона.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ).

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Перечень использованных при проведении оценки объекта нормативных документов, литературы и информации

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом всех изменений.
3. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». СПбГТУ, СПб., 1997.
4. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
6. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости», М., 2003.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Журналы «Рынок недвижимости», «Коммерческая недвижимость», «Бизнес недвижимость».
9. Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости за 1 квартал 2018 года (Омская коллегия оценщиков).
10. Справочник оценщика недвижимости 2016 Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2016, Лейфер Л.А.
11. Ресурсы сети Интернет.

Копии документов: о профессиональном образовании оценщика, свидетельства о членстве в СРО оценщика, полисы страхования гражданской ответственности оценщика.

1. Копии документов о профессиональном образовании оценщика

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 192

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983022

Настоящий диплом выдан Пугачеву Ивану Владимировичу в том, что он(а) с 01 октября 2005 по 13 мая 2006 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 13 мая 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Пугачева Ивана Владимировича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва год 2006

М109 Госзнак. 1396

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации



Регистрационный номер 0318

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Пугачеву Ивану Владимировичу в том, что он(а) с 08 апреля 2013 г. по 27 июня 2013 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 104 часов

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен по обязательным дисциплинам		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Город Москва год 2013

Тираж. А30. Москва. 2011

2. Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Пугачев Иван Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5203 № 412799, выдан 02.04.2003г.
УВД Ленинского административного округа г. Омска
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 04 » октября 2013г., регистрационный № 008698

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 04 » октября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова



0021949 *

3. Копия страхового полиса деятельности оценщика



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5891R/776/00054/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5891R/776/00054/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой 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 Пугачев Иван Владимирович

Адрес регистрации: 644030, г. Омск, ул. Полторацкого, д. 47, кв. 21

ИНН 550505887020

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, определений 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: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Полис № 5891R/776/00054/8

Страховщик

Страхователь

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «15» декабря 2018г. и действует до «14» декабря 2019г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Исполнительный директор Омского филиала
АО «АльфаСтрахование»



М.Ю. Коновалова

М.П. Доверенность 10668/18 от 01.10.2018г.

Страхователь:

_____ / И.В. Пугачев

Место и дата выдачи полиса:
г. Омск, 15.12.2018г.

Полис № 5891R/776/00054/8

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002956-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Пугачеву Ивану Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.



6. Сведения об аккредитации

Саморегулируемая организация арбитражных управляющих
Союз арбитражных управляющих
«Авангард» Серия АК № 776

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о продлении аккредитации

ИП Пугачев Иван Владимирович

расположенное по адресу: 644030, г. Омск, ул. Полторацкого, д. 47, кв. 21

в соответствии с Положением «Об аккредитации при НП «ОАУ «Авангард», а также Решением Коллегии
НП «ОАУ «Авангард» от «28» октября 2015 г. (Протокол №7/15)

аккредитовано в качестве
организации, осуществляющей оценочную деятельность

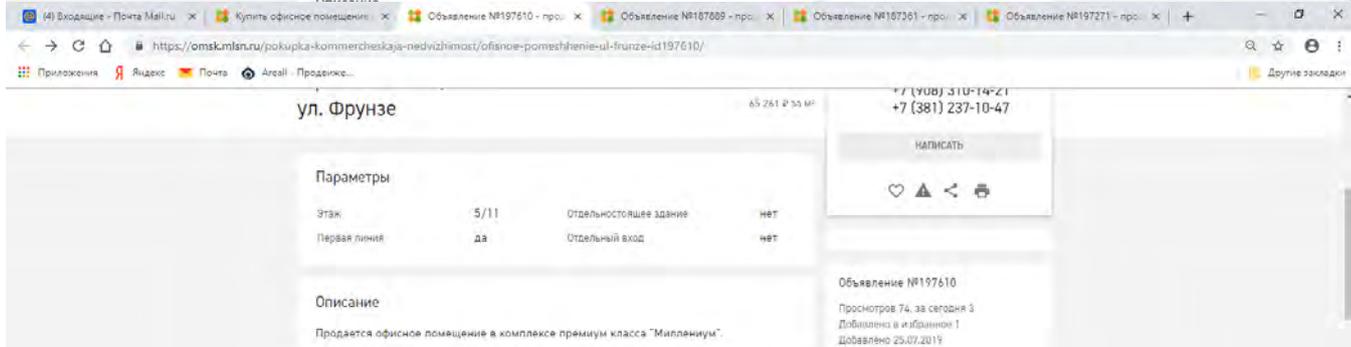
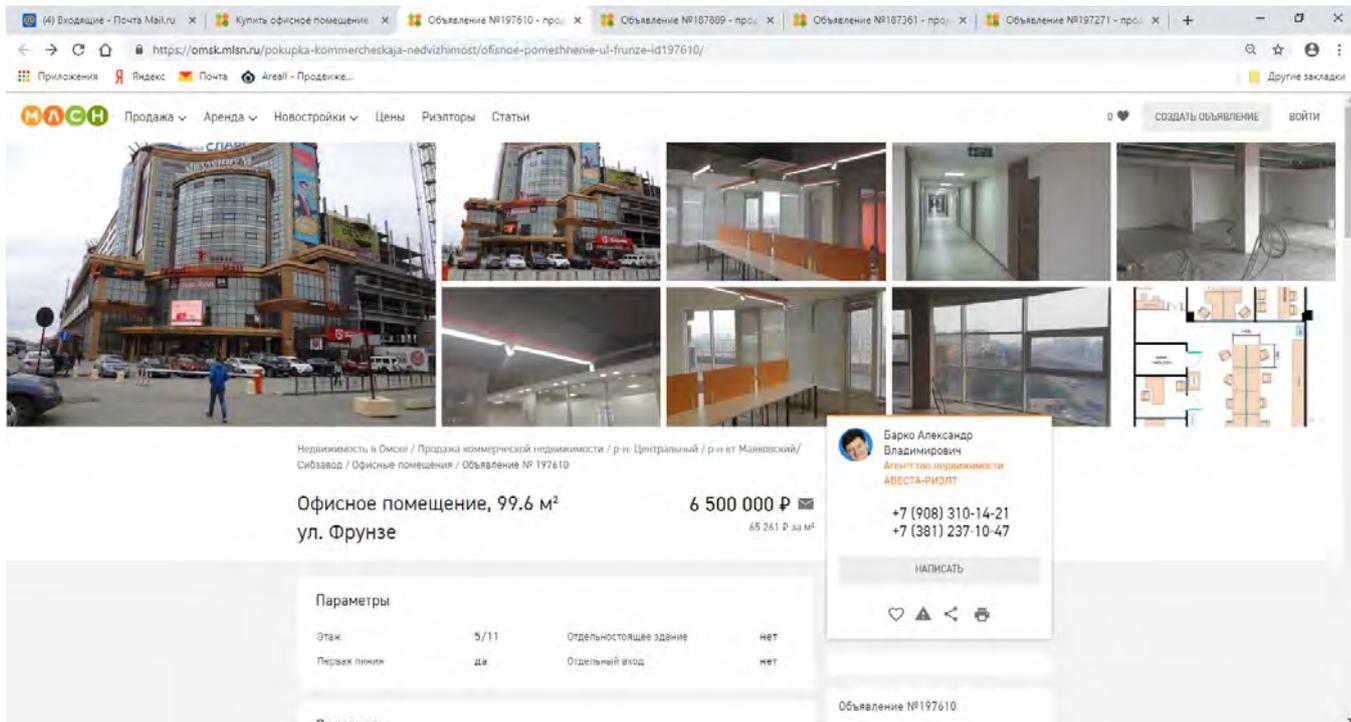
Срок аккредитации: с «28» октября 2018 г. по «27» октября 2019 г.

А.А. Бойко

Председатель Коллегии САУ «Авангард»



Копии материалов, использовавшихся в расчетах для настоящего отчета



Бrowsers tabs: (3) Входные - Почта, Азовский район, Омск, Публичная кадастровая, Купить офисное помещ..., Объявление №187889, Объявление №197273, Объявление №187889

URL: https://omskmlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nehvizhnost/ofisnoe-pomeshchenie-frunze-id187889/

Navigation: МЛСН Продажа, Аренда, Новостройки, Цены, Риэлторы, Статьи

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / Офисные помещения / Объявление № 187889

Офисное помещение, 83 м² Фрунзе 4 700 000 ₪ 56 627 ₪ за м²

Попова Марина
Агентство недвижимости ЛЕДОН
+7 (968) 101-34-98
+7 (381) 263-53-03
НАПИСАТЬ

Параметры			
этаж	6/13	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Объявление №187889

Бrowsers tabs: (3) Входные - Почта, Азовский район, Омск, Публичная кадастровая, Купить офисное помещ..., Объявление №187889, Объявление №197273, Объявление №187889

URL: https://omskmlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nehvizhnost/ofisnoe-pomeshchenie-frunze-id187889/

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р-н. Центральный / Офисные помещения / Объявление № 187889

Офисное помещение, 83 м² Фрунзе 4 700 000 ₪ 56 627 ₪ за м²

Попова Марина
Агентство недвижимости ЛЕДОН
+7 (968) 101-34-98
+7 (381) 263-53-03
НАПИСАТЬ

Параметры			
этаж	6/13	Отдельстоящее здание	нет
Первая линия	нет	Отдельный вход	нет

Объявление №187889

Просмотров 1766 за сегодня 1
Добавлено в избранное 2
Добавлено 14.12.2018

Описание
АН "Ледон" предлагает рассмотреть в продажу офисное помещение в деловом центре

Почта Mail.ru | Азовский район, Омск | Публичная кадастровая | Купить офисное помещ... | Объявление №197273 | Объявление №197273 | Объявление №197273 | +

https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/ofisnoe-pomeshchenie-ul-frunze-id197273/

Приложения | Яндекс | Почта | Аreal - Продажи... | Другие закладки

МАСН | Продажа | Аренда | Новостройки | Цены | Ризлторы | Статьи | СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ВОЙТИ



Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р.н. Центральный / Офисные помещения / Объявление № 197273

Офисное помещение, 44 м² **2 380 000 Р** 
 ул. Фрунзе 54 091 Р за м²

Параметры

Этаж	4/13	Отдельностоящее здание	нет
Первая линия	да	Отдельный вход	нет

Объявление №197273
Просмотров 162, за сегодня 2

Наталья Анатольевна
Агентство недвижимости МИАИД
+7 (381) 253-10-20
+7 (960) 986-98-71
НАПИСАТЬ

Недвижимость в Омске / Продажа коммерческой недвижимости / р.н. Центральный / Офисные помещения / Объявление № 197273

Офисное помещение, 44 м² **2 380 000 Р** 
 ул. Фрунзе 54 091 Р за м²

Параметры

Этаж	4/13	Отдельностоящее здание	нет
Первая линия	да	Отдельный вход	нет

Объявление №197273
Просмотров 162, за сегодня 2

Наталья Анатольевна
Агентство недвижимости МИАИД
+7 (381) 253-10-20
+7 (960) 986-98-71
НАПИСАТЬ

Объявление №197273
Просмотров 162, за сегодня 2
Добавлено в избранное 1
Добавлена 12.07.2019

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИФилiaal федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии" по Омской областиДата 07.03.2019№ 55-00-4001/5001/2019-1459На основании запроса от 05.03.2019, поступившего на
рассмотрение 05.03.2019, сообщаем, что правообладателюОбщество с ограниченной ответственностью "С.С.Холдинг"; ИНН: 5503234413; ОГРН:
1125543016169; адрес местонахождения: обл. Омская, г. Омск, ул. Фрунзе/Герцена, д.
80/18, оф. 618. , за период с 01.01.2015 по 02.03.2019 принадлежали (принадлежат)
следующие объекты недвижимости:

1. 1.1. Вид объекта недвижимости: Помещение

Кадастровый номер: 55:36:040116:2615

Назначение объекта недвижимости: Нежилое

Виды разрешенного использования объекта недвижимости: разрешенное нежилое

Адрес: Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.
80/18, пом. 106П

Площадь: 90,00 кв. м.

1.2. Вид права, доля в праве: Собственность

дата государственной регистрации: 09.10.2012

номер государственной регистрации: 55-55-01/252/2012-195

основание государственной регистрации: Договор купли-продажи нежилого помещения, № 28-
09, выдан 28.09.20121.3. Ограничение прав и
обременение объекта
недвижимости:1.3.1. вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта
недвижимости

номер государственной регистрации: 55:36:040116:2615-55/098/2019-4

1.3.2. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	55:36:040116:2615-55/001/2018-2
1.3.3. вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	55:36:040116:2615-55/001/2018-1

2. Получатель выписки: Овчаренко Семен Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер II категории
(подпись выписывающего специалиста)

Е.А. Москалёва
(подпись специалиста)



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учбынак, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://omy.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**город Омск
28 марта 2019 года№ дела
А46-15604/2018*Резолютивная часть решения объявлена 21 марта 2019 года.
Полный текст решения изготовлен 28 марта 2019 года.*

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Горбуновой Е.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Уманской О.П., рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего общества с ограниченной ответственностью «С.С. Холдинг» (ИНН 5503234413, ОГРН 1125543016169, 644007, г. Омск, ул. Фрунзе/Герцена, д. 80/18, оф. 618) Овчаренко Семена Александровича, при участии в судебном заседании:

от временного управляющего – Овчаренко С.А., Лапшова Е.В. по доверенности от 07.12.2017 № 55 АА 1827057, паспорт,

от должника – Никифоров Е.С. по доверенности от 09.01.2018 № 02/18, паспорт,

иные лица, участвующие в деле – не явились, извещены надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Трансойл» (далее - ООО «Трансойл», заявитель, должник) 10.09.2018 обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «С.С. Холдинг» (далее - ООО «С.С. Холдинг», должник) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Омской области от 03.12.2018 (резолютивная часть объявлена 26.11.2018) в отношении общества с ограниченной ответственностью «С.С. Холдинг» введена процедура наблюдения сроком на четыре месяца (до 26.03.2019).

Публикация сообщения, в соответствии со статьями 28 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), о введении в отношении должника процедуры банкротства состоялась в газете «Коммерсантъ» № 222 от 01.12.2018.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Омской области в сети Интернет по адресу: www.omsk.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

18.03.2019 в материалы дела от временного управляющего ООО «С.С. Холдинг» Овчаренко Семена Александровича поступили следующие документы: отчет временного управляющего, документы, подтверждающие сведения, указанные в отчете, реестр требований кредиторов должника, а также протокол собрания кредиторов от 12.03.2019.

В судебном заседании финансовый управляющий представил в материалы дела ходатайство о введении процедуры конкурсного производства.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте

Код для входа в режим ограниченного доступа:

судебного заседания, явку представителей в судебное заседание, не обеспечили, что в силу части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения требования по существу в отсутствие их представителей.

Рассмотрев материалы дела, изучив доказательства в совокупности и взаимосвязи, суд установил следующее.

Согласно отчету временного управляющего о проведении процедуры наблюдения, а также реестра требований кредиторов общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов должника на дату проведения первого собрания кредиторов, составляет 5 080 129 руб. 61 коп. (основной долг)

В результате проведенного временным управляющим анализа финансового состояния должника установлено, что восстановить платежеспособность должника невозможно, средств для покрытия судебных расходов и расходов на выплату арбитражному управляющему вознаграждения у должника достаточно.

Как следует из представленного суду протокола первого собрания кредиторов должника на первом собрании, состоявшемся 12.03.2019, присутствовали следующие кредиторы: ООО «Трансойл» (82,71 % голосов) и ООО «Компания С.К.» (17, 29 % голосов).

Собранием кредиторов приняты решения: принять к сведению отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения в отношении ООО «С.С. Холдинг», принять решение об обращении в Арбитражный суд Омской области с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, не утверждать дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего, в качестве кандидатуры арбитражного управляющего определить Овчаренко Семена Александровича, являющегося членом Саморегулируемой организации Союз арбитражных управляющих «Авангард», реестродержателем выбрать арбитражного управляющего, определить местом проведения собрания кредиторов – 644007, г. Омск, ул. Фрунзе/Герцена, д. 80/18, оф. 618.

Решения, принятые собранием кредиторов, в установленном порядке недействительными не признаны, доказательства нарушения указанными решениями прав и законных интересов лиц, участвующих в деле, в материалы дела не представлено.

Собрание кредиторов проведено в соответствии с требованиями статей 12-15 Закона о банкротстве, является правомочным. Решения приняты в пределах установленной компетенции.

Во исполнение решения собрания кредиторов временный управляющий ходатайствовал о признании ООО «С.С. Холдинг» банкротом и об открытии конкурсного производства.

Представленными в дело доказательствами подтверждено наличие у должника признаков банкротства, задолженность за период наблюдения не погашена. Наличие у должника признаков банкротства не оспаривается лицами, участвующими в деле.

Доказательства погашения требований кредиторов и устранения признаков несостоятельности суду не представлены.

Должник не способен восстановить свою платежеспособность и оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения по

делу о банкротстве в данном случае не выявлено.

На основании вышесказанного, принимая во внимание обстоятельства дела, суд считает необходимым удовлетворить ходатайство временного управляющего ООО «С.С. Холдинг», признать должника несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

В соответствии со статьей 15 Закона о банкротстве собранием кредиторов в качестве арбитражного управляющего определен Овчаренко Семен Александрович, член Саморегулируемой организации Союз арбитражных управляющих «Авангард».

21.03.2019 в материалы дела поступила информация от Саморегулируемой организации Союз арбитражных управляющих «Авангард» о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Овчаренко Семена Александровича требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 4 статьи 45 Закона о несостоятельности (банкротстве) заявленная саморегулируемая организация несет ответственность за предоставление недостоверных сведений об арбитражных управляющих.

Поскольку указанная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, суд считает возможным утвердить конкурсным управляющим ООО «С.С. Холдинг» Овчаренко Семена Александровича.

Согласно пункту 2 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

В случае уклонения от указанной обязанности руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов между лицами, участвующими в деле, арбитражный суд приходит к следующему.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации, размер государственной пошлины при подаче заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) составляет 6 000 руб. для юридических лиц.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с удовлетворением требований заявителя с должника в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Руководствуясь статьями 3, 20.6, 33, 45, 53, 73, 74, 75, 124, 126, 127 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 112, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «С.С. Холдинг» (ИНН 5503234413, ОГРН 1125543016169, 644007, г. Омск, ул. Фрунзе/Герцена, д. 80/18, оф. 618) несостоятельным (банкротом).

2. Открыть в отношении общества с ограниченной С.С. Холдинг» (ИНН 5503234413, ОГРН 1125543016169, 644007, г. Омск, ул. Фрунзе/Герцена, д. 80/18, оф. 618) **конкурсное производство сроком на шесть месяцев (до 21.09.2019).**

3. Конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «С.С. Холдинг» утвердить Овчаренко Семена Александровича (ИНН 550311317599, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 13898), являющегося членом Саморегулируемой организации Союз арбитражных управляющих «Авангард». Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему: 644043, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 40, блок «А», оф. 403.

4. Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему в размере, предусмотренном пунктом 3 статьи 20.6 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», определив источником его выплаты имущество должника.

5. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе:

- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом;

- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

6. Обязать конкурсного управляющего в течение пяти дней со дня опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства представить в суд доказательства опубликования указанных сведений.

7. Обязать конкурсного управляющего не реже, чем один раз в три месяца представлять в арбитражный суд отчет о своей деятельности, в котором должны содержаться сведения, указанные в пункте 2 статьи 143 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и информацию о ходе конкурсного производства.

8. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника о результатах проведения конкурсного производства **на 23 сентября 2019 года в 11 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: город Омск, ул. Учебная, 51, каб. 115, судья Горбунова Е.А.

Явка лиц, участвующих в деле, обязательна.

9. Обязать конкурсного управляющего за пять дней до даты судебного заседания представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с

приложением документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

10. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С.С. Холдинг» в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

Решение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в течение месяца после принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

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

Судья

Е.А. Горбунова

Председательствующий: Бучаков С.А.

Дело № 22-2145/2019

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Омский областной суд в составе судьи Ходоркина Д.Ф.,
при секретаре Эюбовой В.И.,
с участием прокурора Митякина В.В.,
представителя арбитражного управляющего Овчаренко С.А. (по
доверенности) Лапшовой Е.В.,
рассмотрел в открытом судебном заседании 15 июля 2019 года в г. Омске
дело по апелляционной жалобе конкурсного управляющего ООО «С.С.
Холдинг» Овчаренко С.А. в интересах ООО «С.С. Холдинг» на
постановление Центрального районного суда г. Омска от 24 мая 2019 года,

которым назначено открытое судебное заседание по уголовному делу в
отношении Кошелева А.Я., Столбунова В.В., обвиняемых в совершении 9
преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ. А также продлен
«бессрочно» срок наложения ареста на имущество Столбуновой Л.Ф. –
автомобиль BMW X3 XDRIVE20I VIN X4XWX394500K73435 2015 года
выпуска, государственный регистрационный знак Н 757 УО/55 регион,
стоимостью 1650000 рублей, земельный участок (кадастровый номер
55:20:230101:6), площадью 2000 кв.м, расположенный по адресу: Омская
область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Береговая, д. 14, с
находящимся на нем жилым домом (кадастровый номер 55:20:230101:4385),
площадью 471,4 кв.м., стоимостью 15 000 000 рублей, а также на имущество
ООО «С.С. Холдинг» - нежилое помещение (кадастровый номер
55:36:040116:2615) площадью 90 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул.
Френзе – угол Герцена, д. 80/18, стоимостью 4700 000 рублей, а также на
дебиторскую задолженность ЗАО «Сибнефтепродукт» (ИНН 5501077204) в
размере 58 061 648, 93 рубля перед ООО «Компания С.К.», которая
уступлена ООО «Санрайс», с сохранением установленных судом
ограничений.

Заслушав мнение представителя конкурсного арбитражного
управляющего Лапшовой Е.В., поддержавшей доводы апелляционной
жалобы, заключение прокурора, предлагавшего судебное решение оставить
без изменения, изучив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, суд
апелляционной инстанции

установил:

Как установлено, 16.05.2019 уголовное дело по обвинению Кошелева
А.Я., Столбунова В.В. в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч. 4
ст. 159 УК РФ, направлено для рассмотрения в Центральный районный суд г.
Омска.

По результатам предварительного судебного заседания, проведенного в
порядке ст. 227-231 УПК РФ, судом принято вышеуказанное решение о

назначении судебного заседания и продлении (бессрочно) срока наложения ареста, в том числе, на имущество ООО «С.С. Холдинг».

В апелляционной жалобе конкурсный управляющий ООО «С.С. Холдинг» Овчаренко С.А. выражает несогласие с постановлением суда в части наложения бессрочного ареста на имущество ООО «С.С. Холдинг», - нежилое помещение (кадастровый номер 55:36:040116:2615) площадью 90 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Френзэ – угол Герцена, д. 80/18, стоимостью 4700 000 рублей. Ссылаясь на ч. 1 ст. 115 УК РФ, указывает, что ООО «С.С. Холдинг» не является подозреваемым или обвиняемым, а также лицом, несущим по закону материальную ответственность за действия Кошелева А.Я., Столбунова В.В. и иных лиц. В постановлении суда не перечислены доказательства получения данного имущества преступным путем, не приведено, что указанные лица совершили свои преступления через ООО «С.С. Холдинг». Недвижимое имущество ООО «С.С. Холдинг» - нежилое помещение площадью 90 кв.м. не принадлежит на праве собственности обвиняемым Кошелеву А.Я. и Столбунову В.В. Автор жалобы считает, что в нарушение ст. 115 УПК РФ, в постановлении суда не приведено законных оснований и убедительных мотивов для наложения ареста на принадлежащее ООО «С.С. Холдинг» имущество. Судом не дано правовой оценки и не проверены сведения об обстоятельствах и основаниях приобретения и истории изменений в структуре собственности общества. Как указано в жалобе, в силу ч. 2 ст. 56 ГК РФ, учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечает по обязательствам юридического лица, а юридическое лицо не отвечает по обязательствам учредителя (участника) или собственника. Следовательно, по мнению конкурсного управляющего, ООО «С.С. Холдинг» не отвечает по обязательствам своего учредителя Столбуновой Л.Ф., и ст. 45 СК РФ в данном случае не применима. Также, 21.03.2019 решением Арбитражного суда Омской области ООО «С.С. Холдинг» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Овчаренко С.А. Ссылаясь на абз. 9 п. 1 ст. 126 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», п. 13 Постановления Пленума ВС № 59, автор жалобы указывает, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника снимаются, наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. Конкурсный управляющий считает, что обжалуемое постановление суда ограничивает его в правах и обязанностях, установленных ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», запрещая формировать конкурсную массу, реализацию имущества, проводить расчеты с кредиторами. Просит постановление суда отменить, в части наложения бессрочного ареста на нежилое помещение (кадастровый номер

55636:040116:2615), площадью 90 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Фрунзе – угол Герцена, д. 80/1, принадлежащее ООО «С.С. Холдинг» на праве собственности, с отменой решения о сохранении всех ограничений в отношении данного имущества.

Подсудимые Кошелев А.Я., Столбунов В.В., потерпевшие уведомлены о месте и времени рассмотрения дела надлежащим образом, не ходатайствовали об отложении судебного заседания.

Выслушав прокурора, конкурсного управляющего ООО «С.С. Холдинг» Овчаренко С.А., оценив доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 1 ст. 115 УПК РФ для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, взыскания штрафа, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, указанного в части 1 ст. 104.1 УК РФ, следователь с согласия руководителя следственного органа возбуждает перед судом ходатайство о наложении ареста на имущество подозреваемого, обвиняемого или лица, несущего материальную ответственность за их действия.

В соответствии ч. 3 ст. 115 УПК РФ, арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия, оборудования или иного средства совершения преступления либо для финансирования терроризма, экстремистской деятельности (экстремизма), организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 2.2 Постановления от 31.01.2011 г. № 1-П, наложение ареста на имущество в рамках предварительного расследования по уголовному делу является мерой процессуального принуждения, которая может применяться как в публично-правовых целях для обеспечения возможной конфискации имущества, имущественных взысканий в виде процессуальных издержек или штрафа в качестве меры уголовного наказания, для сохранности имущества, относящегося к вещественным доказательствам по уголовному делу, а также, в целях объективной защиты субъективных гражданских прав лиц, потерпевших от преступления.

В силу положений ч. 2 ст. 29, ч. 3 ст. 228 УПК РФ, по поступившему уголовному делу вопрос о продлении срока ареста, наложенного на имущество лиц, указанных в части третьей статьи 115 УПК РФ, рассматривается в судебном заседании судьей, по ходатайству прокурора или по собственной инициативе в порядке, установленном статьей 115.1 УПК РФ либо на предварительном слушании.

Принимая решение о продлении срока ареста на имущество, в числе, ООО «С.С. Холдинг», предусмотренная законом процедура рассмотрения вопроса о продлении срока ареста на имущество суда соблюдена.

Доводы апелляционной жалобы о безусловном снятии или отмене ранее наложенных по уголовному делу арестов на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника в порядке п. 1 ст. 126 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», - с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, не могут быть приняты во внимание.

Согласно ч. 1 ст. 1 УПК РФ, порядок уголовного судопроизводства на территории Российской Федерации устанавливается Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации, основанным на Конституции Российской Федерации. При этом арест на имущество, в том числе, находящееся в собственности третьих лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми, является мерой процессуального принуждения, применяемой в уголовном судопроизводстве, порядок которого, в силу приведенной нормы, устанавливается УПК РФ. Поскольку обозначенный в апелляционной жалобе Закон о банкротстве не регулирует вопросы уголовного судопроизводства, следовательно, арест, наложенный в рамках уголовного дела, не может быть автоматически снят со дня принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом в порядке, предусмотренном ст. 126 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме этого, возможность снятия ареста на имущество, наложенного в рамках уголовного дела, непосредственно связано и с целью наложения такого ареста.

Так, по настоящему уголовному делу арест на имущество ООО «С.С. Холдинг» наложен не только для обеспечения интересов отдельных кредиторов, заявивших иски, требования, а также для достижения публично-правовых целей уголовного законодательства, а именно, для обеспечения исполнения приговора в части, предусмотренного санкцией статьи 159 УК РФ наказания в виде штрафа, иных имущественных взысканий (возможной конфискации имущества в порядке ст. 104.1 УК РФ).

Кроме этого, несмотря на то, что, как отмечено в апелляционной жалобе, нормативные положения ч. 3 ст. 115 УПК РФ во взаимосвязи с п. 1 ст. 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», не предполагают наложение или сохранение ареста на имущество должника, наложенного в рамках уголовного судопроизводства, для обеспечения имущественных интересов отдельных лиц, являющихся конкурсными кредиторами, Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 31.01.2011 № 1-П, не регламентирует процедуру отмены (снятия) ранее наложенных арестов в связи с признанием должника

несостоятельным (банкротом) и введением в отношении него конкурсного производства.

В связи с этим, арест, наложенный на имущество, либо отдельные ограничения, которым подвергнуто арестованное имущество, отменяются на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении данной меры процессуального принуждения отпадает необходимость, а также в случае истечения установленного судом срока ареста, наложенного на имущество, или отказа в его продлении.

Как следует из пояснений представителя арбитражного управляющего в суде апелляционной инстанции, ими заявлялось ходатайство о снятии ареста с указанного имущества ООО «С.С. Холдинг», однако в его удовлетворении следователем отказано. При обжаловании принятого следователем решения в Центральный районный суд г. Омска, жалоба конкурсного управляющего судом оставлена без удовлетворения.

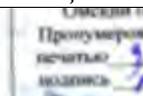
Обоснованность сохранения судом ареста на имущество ООО «С.С. Холдинг» сомнений не вызывает, поскольку как правильно отмечено судом, и следует из материалов уголовного дела по обвинению Кошелева А.Я., Столбунова В.В., ООО «С.С. Холдинг», учредителем которого является супруга Столбунова В.В. – Столбунова Л.Ф., и находящееся в собственности Общества имущество, использовалось обвиняемыми в качестве средств совершения преступлений, предусмотренных ч. 4 ст. 159 УК РФ. Установление иных обстоятельств и опровержение инкриминируемых органами предварительного расследования обстоятельств возможно только в ходе рассмотрения уголовного дела по существу.

С учетом этого, доводы апелляционной жалобы о том, что судом не дано никакой правовой оценки сведениям об обстоятельствах и правовом основании приобретения недвижимого имущества, как и истории изменений в структуре собственности общества, не могут быть приняты во внимание, поскольку мера процессуального принуждения в виде ареста на имущество, носит временный характер, а данные вопросы подлежат разрешению при рассмотрении уголовного дела по существу обвинения, предъявленного органом предварительного расследования Кошелеву А.Я. и Столбунову В.В.

Таким образом, решение суда о продлении срока наложенного ранее ареста на имущество, в том числе, принадлежащее ООО «С.С. Холдинг», является законным и обоснованным, а доводы апелляционной жалобы в указанной части удовлетворению не подлежат.

Вместе с этим, постановление суда подлежит изменению по следующим основаниям.

Материалы уголовного дела содержат сведения о принадлежности нежилого помещения (кадастровый номер 55636:040116:2615), площадью 90 кв.м, расположенного по адресу: г. Омск, ул. Фрунзе – угол Герцена, д. 80/1, на праве собственности ООО «С.С. Холдинг», не имеющему по настоящему уголовному делу статуса подозреваемого (обвиняемого).



В силу ч. 3 ст. 115 УПК РФ, арест может быть наложен на имущество, находящееся у других лиц, не являющихся подозреваемыми, обвиняемыми или лицами, несущими по закону материальную ответственность за их действия, если есть достаточные основания полагать, что оно получено в результате преступных действий подозреваемого, обвиняемого либо использовалось или предназначалось для использования в качестве орудия, оборудования или иного средства совершения преступления. При этом суд, рассматривающий вопрос о наложении ареста на имущество, находящееся в собственности иных лиц, обязан указать срок, на который налагается арест, продление которого регламентировано положениями ст. 115.1 УПК РФ.

Указанные обстоятельства принадлежности имущества, подтверждается и постановлением Центрального районного суда г. Омска от 22.02.2019 о продлении срока наложения ареста на имущество, в том числе, нежилое помещение (кадастровый номер 55636:040116:2615), площадью 90 кв.м., расположенного по адресу: г. Омск, ул. Фрунзе – угол Герцена, д. 80/1 до 27 мая 2019 года.

Вместе с этим, в нарушение вышеприведенных требований уголовно-процессуального закона, судом принято решение о «бессрочном» продлении срока ареста на указанное жилое помещение, что недопустимо и подлежит изменению.

Руководствуясь ст. 389.20, 389.28, 389.33 УПК РФ, суд апелляционной инстанции

постановил:

постановление Центрального районного суда г. Омска от 24 мая 2019 года о назначении судебного заседания по уголовному делу в отношении Кошелева А.Я., Столбунова В.В. – изменить.

Исключить из описательно-мотивировочной и резолютивной частей постановления указание о бессрочном продлении срока продления ареста на принадлежащее ООО «С.С. Холдинг» нежилое помещение с кадастровым номером 55636:040116:2615, площадью 90 кв.м.

Продлить срок ареста на нежилое помещения (кадастровый номер 55636:040116:2615), площадью 90 кв.м., расположенное по адресу: г. Омск, ул. Фрунзе – угол Герцена, д. 80/1, принадлежащее ООО «С.С. Холдинг», до 27 сентября 2019 года, сохранив ранее установленные судом ограничения.

В остальной части постановление Центрального районного суда г. Омска от 24 мая 2019 года о назначении судебного заседания по делу Кошелева А.Я., Столбунова В.В. – оставить без изменения, апелляционную жалобу конкурсного управляющего ООО «С.С. Холдинг» Овчаренко С.А., без удовлетворения.

Судья *Ирина* *Ирина*
Судья
Секретарь

Дело № 1-244/2019
55RS0007-01-2019-000848-28

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о назначения судебного заседания

г. Омск

24 мая 2019 года

Центральный районный суд г.Омска в составе председательствующего судьи Бучкова С.А., при секретаре Острижной А.О., с участием государственного обвинителя Евсеевой Л.А., обвиняемого Столбунова В.В., защитников – адвокатов Попова Ю.Ф., Никифорова Е.С., заинтересованного лица Столбуновой Л.Ф., рассмотрев материалы уголовного дела в отношении Кошелева А.Я., Столбунова В.В., обвиняемых в совершении 9 преступлений, предусмотренных ч.4 ст.159 УК РФ,

УСТАНОВИЛ:

Кошелев А.Я. и Столбунов В.В. обвиняются в совершении 9 преступлений, предусмотренных ст.159 ч.4 УК РФ.

Настоящее уголовное дело подсудно Центральному районному суду города Омска.

Копия обвинительного заключения вручена обвиняемым Кошелеву А.Я. и Столбунову В.В. 15 мая 2019 года.

По данному делу Кошелеву А.Я. и Столбунову В.В. избрана мера пресечения в виде подписки о невыезде и надлежащем поведении.

Кроме того, по настоящему делу Центральным районным судом г.Омска был наложен арест, в том числе: на имущество супруги подсудимого Столбуновой Л.Ф. – автомобиль BMW X3 XDRIVE20i VIN X4XWX394500K73435 2015 г.в. государственный регистрационный номер Н 757 УО регион 55 стоимостью 1 650 000 рублей, земельный участок (кадастровый номер 55:20:230101:6) площадью 2000 кв. метров, расположенный по адресу: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Береговая, д.14, с находящимся на нем жилым домом (кадастровый номер 55:20:230101:4385) площадью 471, 4 кв.м., стоимостью 15 000 000, на имущество ООО «С.С. Холдинг» – нежилое помещение (кадастровый номер 55:36:040116:2615) площадью 90 кв. метров, расположенное по адресу: г.Омск, ул. Фрунзе – угол Герцена, д.80/18, стоимостью 4 700 000 рублей, а также на дебиторскую задолженность ЗАО «Сибнефтепродукт» (ИНН 5501077204) в размере 58 061 648,93 рубля перед ООО «Компания С.К.», которая была уступлена ООО «Санрайс».

Основанием для наложения ареста на данное имущество послужили обстоятельства, свидетельствующие о том, что данное имущество принадлежит обвиняемым по делу, а также вффилированными с ними компаниями, которые использовались при инкриминируемых обвиняемым преступлениям, имущество Столбуновой Л.Ф. приобреталось в период брака с обвиняемым Столбуновым В.В. и по закону является их совместно нажитым.

Постановлениями Центрального районного суда г.Омска от 22.02.2019 и от 15.04.2019 срок ареста на указанное имущество был продлен до 08.06.2019 и 27.05.2019.

Изучив материалы уголовного дела, заслушав прокурора, обвиняемого, защитников и заинтересованного лица, суд полагает, что обстоятельства, которые послужили основанием для наложения ареста на имущество в настоящее время не отпали и сохраняют свою актуальность, кроме того, дебиторская задолженность и нежилое помещение принадлежат юридическим лицам ООО «С.С. Холдинг», ООО «Санрайс», посредством которых, по мнению органов следствия, совершались инкриминируемые обвиняемым преступления, в связи с чем, данные юридические лица также могут нести гражданскую ответственность по заявленным искам, в связи с чем выступают лицами, несущими по закону материальную ответственность за действия обвиняемых. Имущество Столбуновой Л.Ф. приобреталось в период ее нахождения в браке с обвиняемым Столбуновым В.В. и в силу ст.34 ч.1 СК РФ является их совместно нажитым. В силу ст.45 ч.1,2 СК РФ по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга. При

недостаточности этого имущества кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника, которая причиталась бы супругу-должнику при разделе общего имущества супругов, для обращения на нее взыскания. В этой связи, поскольку выдела доли Столбунова В.В. из имущества, которое было оформлено на Столбунову Л.Ф. не было, то суд полагает возможным продлить арест на ее имущество как на совместно нажитое имущество со Столбуновым В.В. Учитывая изложенное, суд констатирует, что наложенные аресты по настоящему делу фактически накладывались на имущество лиц, которые должны нести по закону ответственность за действия обвиняемых, или на само имущество, на которое может быть обращено взыскание как на имущество самого причинителя вреда, в случае если их вина будет доказана. Таким образом, суд полагает необходимым продлить бессрочно срок наложения ареста на имущество указанных лиц, сохраняя ранее наложенные ограничения.

При этом суд не принимает во внимание заключенный между супругами Столбуновым В.В. и Столбуновой Л.Ф. брачный договор о разделе имущества, поскольку он не учитывает интересы третьих лиц, а именно интересы гражданских истцов по настоящему делу, и может быть оспорен и признан судом недействительным.

При этом суд не вправе давать оценку на какие денежные средства приобреталось имущество, которое в настоящее время находится в собственности Столбуновой Л.Ф., поскольку этот вопрос может быть разрешен только при рассмотрении уголовного дела по существу.

Оснований для проведения по данному уголовному делу предварительного слушания, отмены или изменения меры пресечения не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст.115, 227, 241, 253 УПК РФ.

ПОСТАНОВИЛ:

Назначить открытое судебное заседание по уголовному делу в отношении Кошелева Андрея Яковлевича, Столбунова Валерия Викторовича, обвиняемых в совершении 9 преступлений, предусмотренных ст.159 ч.4 УК РФ, на **29 мая 2019 года в 16.00 часов** в помещении Центрального районного суда г. Омска судьей единолично.

Продлить бессрочно срок наложения ареста на имущество Столбуновой Л.Ф. - автомобиль BMW X3 XDRIVE20I VIN X4XWX394500K73435 2015 г.в. государственный регистрационный номер Н 757 УО регион 55 стоимостью 1650 000 рублей, земельный участок (кадастровый номер 55:20:230101:6) площадью 2000 кв. метров, расположенный по адресу: Омская область, Омский район, с. Усть-Заостровка, ул. Береговая, д.14, с находящимся на нем жилым домом (кадастровый номер 55:20:230101:4385) площадью 471,4 кв.м., стоимостью 15 000 000, на имущество ООО «С.С. Холдинг» - нежилое помещение (кадастровый номер 55:36:040116:2615) площадью 90 кв. метра, расположенное по адресу: г.Омск, ул. Фрунзе - угол Герцена, д.80/18, стоимостью 4 700 000 рублей, а также на дебиторскую задолженность ЗАО «Сибивтепродукт» (ИНН 5501077204) в размере 58 061 648,93 рубля перед ООО «Компания С.К.», которая была уступлена ООО «Сайрайс-», сохранив установленные судом ограничения.

В судебное заседание вызвать подсудимых, их защитников, представителя потерпевших, а также прокурора.

Меру пресечения подсудимым в виде подписки о невыезде и надлежащем поведении оставить без изменения.

Постановление может быть обжаловано в апелляционном порядке в Омский областной суд через Центральный районный суд города Омска в течение 10 суток со дня его вынесения.

Судья



С.А. Бучалов

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств	Номер документа № <u>2</u>	Дата составления «18» июня 2019г.
--	-------------------------------	--------------------------------------

Основные средства: ООО "С.С.Холдинг"

Местонахождение: 644007, Омская обл., г.Омск, ул.Фрунзе/Герцена, д.80/18, оф.618

РАСПИСКА

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

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

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на «21» марта 2019г.			По балансу на «01» января 2018г.		Примечание
				Кол-во	Баланс, стоимость всего, руб.	Остат. стоимость, руб.	Кол-во	Баланс, стоимость всего, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	нежилое помещение (кадастровый номер 55:36:040116:2615) площадью 90 м ² , расположенное по адресу: г. Омск, ул. Фрунзе угол Герцена, д.80/18 Итого по группе:	000000036	2012	1	4700000,0	4700000,0	1	4700000	

Итого по описи: количество порядковых номеров — 1

На сумму по балансовой стоимости, фактически: 4700000,0 руб.

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

Конкурсный управляющий ООО "С.С.Холдинг"


подпись

С.А. Овчаренко
расшифровка подписи

Представитель конкурсного управляющего


подпись

Е.В. Лапцова
расшифровка подписи

Представитель конкурсного управляющего


подпись

Г.А. Сергиенко
расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

Все основные средства, выше перечисленные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

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

подпись

расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
"ОМСКИЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА"

Область, республика, край _____ Омская область, РФ
 Район _____
 Город (др. поселение) _____ г. Омск
 Округ города _____ Центральный округ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 106П
 (ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НЕЖИЛОГО СТРОЕНИЯ)

№ 80/18

по улице Фрунзе угол Герцена

литера А

Инвентарный номер	6663872					
Номер в реестре учета						
Кадастровый номер	55	36	0	0	6663872	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 13.09.2007 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Паспорт выдан _____ 2007
 Руководитель _____



I. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	Вид собствен- ности
1	2	3	4	5
1	Закрытое акционерное общество "Компания С.С.Холдинг" ИНН 5501054550	Правоустанавливающие документы не предъявлены	A; 106П S=90,0 кв. м.	

II. Экспликация площади земельного участка (м2)

Дата	Всего		Застроенная площадь		Незастроенная площадь													
	по землеотводным документам	по фактическому использованию	в том числе		твердые покрытия			площадки (обор.)			грунт	под зелеными насаждениями						
			всего	под основными	под прочими постр. и сооружениями	проезды	тропуары	прочее	детские	спортивные		хозяйственные	придомовой сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад	огород	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

III. Благоустройство здания (м2)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление						Ванны и души			Горяч. водосн.	Газовое снабж.	Лифты			Напольные эл. плиты	Электроснабжение										
		в городскую сеть	местная	центральное			местное			без колонки и гор. воды	с гор. водой	с газ. колонк и эл. кол.			с дров. колонкой	Бассейн	Сауна			центральное	от колонок	сетевое	баллонное	Мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские	грузовые	Телефоны	
				от ТЭЦ	от пром. предприятий	от кварт. котельной	от АГВ и др.	калориферное	печное																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
2007			90,0																										90,0

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А

Год постройки 2006

Число этажей 10

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки

повышенная

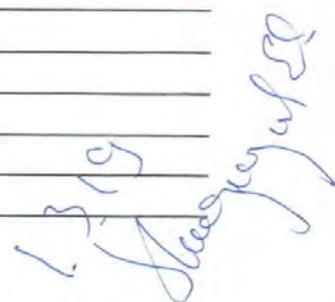
№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправками	Физический износ, %	Физ. % износа к строен. гр. 7 x гр. 8:100	Текущие изменения		
									Физический износ, %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	свайный		5	1	5					
2	а) стены наружные внутренние	цокольный, 1,2 этаж-кирпичные, 3-10 этаж-газобетонные, 11-14 этаж-метал.каркас с утеплителем, цементные блоки		16	1	16					
	б) перегородки	гипсокартон, пазогребневые плиты									
3	Перекрытия	чердачное	железобетонные плиты	13	1	13					
		междуэтажное	железобетонные плиты								
		подвальное									
4	Кровля	штампнастил		7	1	7					
5	Полы	керамогранит		9	1	9					
6	Проемы	оконные	пластиковые	9	1	9					
		дверные	пластиковые, алюминиевые								
7	Отделка	наружная	вентилируемый фасад	10	1	10					
		внутренняя	гипсокартон, оштукатурено								
8	Санитарно- и электротехнич. устр-ва	центр. отопление	от ТЭЦ	22		22					
		печное отопление									
		водопровод	от городской сети								
		электроосвещение	скрытая проводка								
		радио									
		телефон	имеется								
		телевидение									
		ванны	газ колонкой								
			с дров. колонкой								
			с гор. водой								
		горяч. водосн.	централизованное								
		вентиляция	имеется								
		газоснабжение									
мусоропровод											
лифты	имеется										
канализация	в городскую сеть										
9	Прочие работы	лестницы, площадки	имеется	9		9					
		крыльца	имеется								
Итого:				100	X	100,00	X				

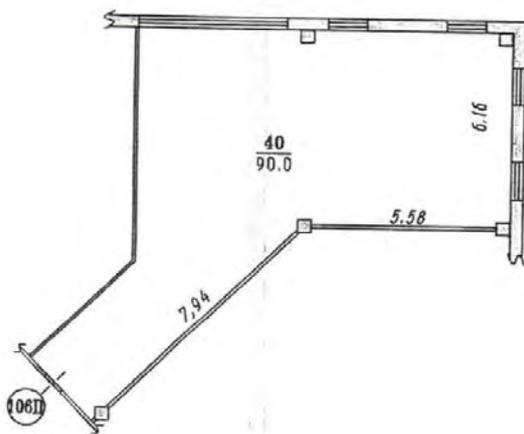
Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9 x 100)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$$

КОПИЯ ВЕРНА

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
1	Наружные стены (материал)	газобетонные
2	Перегородки (материал)	гипсокартонные
3	Перекрытие (материал)	железобетонные
4	Полы: а) основное б) подсобное	бетон бетон
5	Проемы: а) оконные б) дверные	пластиковые деревянные
6	Отделка стен: а) основное б) подсобное	без отделки без отделки
7	Отделка потолков: а) основное б) подсобное	подвесные потолки подвесные потолки
8	Вид отопления	от ТЭЦ
9	Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванн или душа, сауны или бассейна е) лоджий или/и балконов ж) телефона з) радио и) лифта к) мусоропровода л) газоснабжение м) электроплита н)	скрытая проводка имеется

13/19




1.3.19
Handwritten signature

РФ	ГП "Омский центр ТИЗ"		Инвент. N 6663872
ул Фрунзе угол Герцена-80/18			Листов 1
Помещение 106 П			Лист N 1
6 этаж			М 1:200
13.09.07	Обмерил	Маякова Л.А.	<i>Маякова</i>
18.09.07	Чертил	Коробейникова Г.	<i>Коробейникова</i>
18.09.07	Проверил	Поперекова М.И.	<i>Поперекова</i>
18.09.07	Принял	Бригиди И.И.	<i>Бригиди</i>

Фотографии объектов оценки

