



ООО «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР  
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ

«ПРОФИЛЬ»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА-ОЦЕНЩИКА  
№914/01/23 от 27.01.2023г.  
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ

ФИНАНСОВОЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ СУХОДОЛОВА ВИКТОРА  
МИХАЙЛОВИЧА - АБОЗИНА КСЕНИЯ СЕРГЕЕВНА

ИСПОЛНИТЕЛЬ ОЦЕНКИ

ООО «СИБИРСКИЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ  
«ПРОФИЛЬ»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ • 15 января 2023г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ • 27 января 2023г.

27 января 2023 года

Финансовому управляющему  
Суходолова Виктора Михайловича  
Абозиной Ксении Сергеевны

### Уважаемая Ксения Сергеевна!

В соответствии с договором №б/н от 09 января 2023 года ООО «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль» проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, согласно п.п. 1.1. указанного договора, Приложению №1.

Оценка проведена по состоянию на 15 января 2023 года. Развернутая характеристика объектов оценки представлена в Заключении об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Заключения, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. В результате выполненных работ Оценщиком был сделан следующий вывод:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163	640 000
Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	2 430 000
Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165	3 820 000
Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418	5 990 000
Всего	12 880 000

Данные о величине рыночной стоимости, определенной в данном Заключении, не могут использоваться иначе, чем это предусмотрено целью и задачами оценки, оговоренными в данном Заключении. Выводы, содержащиеся в данном Заключении, основаны на расчетах, заклучениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на профессиональном опыте и знаниях. Источники информации, методики расчетов и заклучений приведены в соответствующих разделах Заключения. Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г, Федеральных Стандартов оценки (общих стандартов оценки ФСО I, II, III, IV, V - утвержденных Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200, специального стандарта оценки ФСО VII - утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, в редакции Приказа Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200), стандартов Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»<sup>1</sup>.

Данное письмо предваряет сопровождаемое Заклучение №914/01/23 от 27.01.2023г. Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор  
ООО «Сибирский центр  
судебной экспертизы и оценки «Профиль»,  
оценщик 1-й категории



Угловская Ю.Ш.

<sup>1</sup> Утверждены Советом Партнерства СРО «СОЮЗ». Протокол от 21.01.2020 г. <https://srosovz.ru/01.01.04.01.06/327>

## СОДЕРЖАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
4.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	11
8.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
9.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
10.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
11.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
11.1.	ВЫБОР СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
11.2.	ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ЦЕНОВЫХ ДИАПАЗОНОВ. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.....	38
11.2.1.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ.....	38
11.2.2.	АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ.....	42
11.2.3.	ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ЦЕНОВЫХ.....	45
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.....	64
12.1.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	64
12.2.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67
12.3.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	67
12.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	71
13.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	91
14.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	95
15.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ МЕТОДИЧЕСКОЙ И НОРМАТИВНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	96
16.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	96
	— Документы, предоставленные Заказчиком (копия).....	97
	— Свидетельство о членстве в СРО СОЮЗ, выписка из реестра (копии).....	99
	— Полисы страхования гражданской ответственности Оценщика (копия).....	100
	— Диплом об образовании Оценщика (копия).....	101
	— Свидетельства и удостоверения о повышении квалификации Оценщика (копия).....	103
	— Диплом о профессиональной переподготовке в смежной отрасли.....	105
	— Квалификационные аттестаты Оценщика (копия).....	106
	— Копии печатных материалов из использованных Оценщиком Справочников.....	109
	— Копии оферт аналогов.....	117

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценки:

Договор №б/н на оказание услуг по оценке имущества от 09 января 2023 года (заключенный между Заказчиком оценки и Исполнителем, указанными в разделе 5 Заключения), Приложение №1 к указанному договору (Задание на оценку).

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки (Рыночная стоимость по состоянию на дату оценки, 15.01.2023), руб.
Наименование	
Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163	640 000
Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	2 430 000
Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165	3 820 000
Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418	5 990 000
Дата определения стоимости (дата оценки) объекта оценки	15.01.2023г.
Порядковый номер Заключения	914/01/23
Дата составления Заключения	27.01.2023г.

Таблица 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.)			
Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163	Не применялся	640 000	Не применялся
Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	Не применялся	2 430 000	Не применялся
Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165	Не применялся	3 820 000	Не применялся
Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418	Не применялся	5 990 000	Не применялся

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результат оценки (итоговая стоимость) получен в предпосылке о текущем использовании объекта оценки с учетом принятых допущений и ограничительных условий (раздел 6 Заключения), и может использоваться исключительно для цели, указанной в задании на оценку (раздел 2 Заключения).

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.

Приложения к заключению являются его неотъемлемой частью.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

Объект оценки// Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163
	Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164
	Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165
	Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-51959449 от 08.04.2022 Приложение к акту осмотра от 19.11.2021 (Гуляева Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (копия) Настоящее Задание на оценку
Коммуникации	Отсутствуют либо требуют восстановления
Земельный участок, на котором размещены объекты оценки	Сведения отсутствуют
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Документы и материалы, предоставленные Заказчиком оценки Сведения из открытых источников
Оцениваемое право	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности, принадлежность - Суходолов Виктор Михайлович (дата рождения: 28.06.1965 г., место рождения: Омская обл. Усть-Ишимский р-н п. Атеринки, СНИЛС 078-188-583 22, ИНН 550106708230, адрес регистрации по месту жительства: 644901, г. Омск, мкр. Береговой, ул. 2-я Весенняя д. 9)
Наличие договоров аренды имущества	Нет данных
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки	Связаны с отчуждением в рамках конкурсного производства, в соответствии со ст. 110, 111 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 В отсутствие предоставленных Заказчиком документально подтвержденных имущественных прав иных лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), влияющих на стоимость, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений)
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Не устанавливаются
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком, в предположении об удовлетворительном текущем состоянии имущества
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не устанавливается
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не устанавливается
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в предпосылке о текущем использовании для реализации с торгов в соответствии со ст. 110, 111, 130 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002



Предполагаемое использование результатов оценки	Полученный результат может использоваться исключительно для цели, указанной в настоящем задании на оценку. Использование результатов оценки в иных целях недопустимо
Суждение о возможных границах интервала стоимости	Суждение о возможных границах интервала стоимости не приводится
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Валюта, в которой выражается результат оценки	Рубли РФ
Форма представления итоговой стоимости	В виде конкретного числа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и заключения	Пользователями результата оценки, заключения об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки, с учетом ограничения без предварительного согласования на использование, распространение и публикацию заключения об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации
Достоверность и актуальность предоставляемой документации и информации	Заказчик оценки подтверждает, что предоставленная им информация соответствует известным ему фактам, а предоставленные копии документов и материалов актуально и достоверно отражают сведения об объекте оценки
Дата оценки	15.01.2023
Срок проведения оценки	В течение 10 рабочих дней с даты предоставления необходимой информации и документации

**Допущения<sup>2</sup> и ограничения, на которых основывается оценка**

- Согласно п.4-6 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления заключения об оценке. Допущения подразделяются на две категории:
  - допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
  - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству РФ и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в заключении об оценке.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

- От оценщика не требуется указания интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая величина стоимости. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа

- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Оценщик не проводит проверку документации и информации, представленную Заказчиком для проведения оценки, а исходит из того, что предоставленная информация является точной и правдивой.

- Оценщик не занимается измерениями параметров объекта оценки (все характеристики и параметрические данные, содержащиеся в документах), полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводил специализированных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены иначе, как при исследовании предоставленных Заказчиком документов. На Оценщике не лежит ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Согласно п.2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. Ни один из

<sup>2</sup> Согласно п.10 ФСО I, «Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке».

подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Таким образом, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

- Оценщик имеет право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению. Оценщик исходит из того, что информация, полученная им, взята из источников, заслуживающих доверия, и считается достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оценщик исходит из того, что объект недвижимости находится в полном праве собственности, и данное право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в задании на оценку

- Стороны согласовали ограничения на использование, распространение и публикацию заключения об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать заключение иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего заключения за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства заключения.

- Заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование заключения для других целей может привести к неверным выводам.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего заключения, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда, если только не будут заключены иные соглашения.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, и, таким образом, на стоимость объекта.

- Заключение об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Данное профессиональное суждение не является гарантией того, что оцениваемый Объект будет реализован по указанной в настоящем заключении стоимости.

- На момент подготовки настоящего заключения Российская Федерация сталкивается с беспрецедентными мерами санкционной политики других стран, а также последствиями пандемии Ковид-19. Необходимо отметить и признаки структурной перестройки экономики в связи с СВО. Обозначенные факторы определяют значительную степень неопределенности на рынках капитала и могут оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. Несмотря на то, что рынок недвижимости как сектор экономики достаточно инертен и медленно реагирует на изменения, некоторые специалисты уже фиксируют негативные последствия геополитической обстановки, вследствие чего покупательская способность находится в зоне риска. Последствия негативного воздействия на микро- и макроэкономические секторы, а также на различные рынки недвижимости, в настоящее время невозможно оценить. Последствия пандемии Covid-19 и санкционная политика других стран увеличивают вероятность глобальной рецессии, однако без знания дальнейших ожидаемых правительственных контрмер на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать размер и качество их воздействия на данный момент времени.

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

В отношении настоящего Заключения Оценщик заявляет, что:

- утверждения о фактах, представленные в Заключении, правильны и основываются на знаниях оценщика;

- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта Заключения;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики СРО СОЮЗ, действующим законодательством РФ в области оценочной деятельности и действующими стандартами оценки;
- образование оценщика соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Заключении, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Заключения.

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

Проведение оценки включает следующие этапы<sup>3</sup>:

- 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 Заключения об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки (раздел 9 заключения), иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положения методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	
Фамилия, имя, отчество	Абозина Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (дата рождения: 28.06.1965 г., место рождения: Омская обл. Усть-Ишимский р-н п. Атеринки, СНИЛС 078-188-583 22, ИНН 550106708230, адрес регистрации по месту жительства: 644901, г. Омск, мкр. Береговой, ул. 2-я Весенняя д. 9)
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА</b>	
Оценщик, категория	Угловская Юлия Шаукатовна, оценщик 1-й категории
Местонахождение оценщика	644024, г. Омск, ул. Пушкина, д.39, оф.5
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») Регистрационный номер в реестре оценщиков - № 943 от 15 марта 2011. Адрес СРО «СОЮЗ»: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ.10
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 548206 выдан 15 мая 2004 г. Сибирским государственным университетом путей сообщения.</li> <li>– Свидетельство о повышении квалификации рег. № 26021 Сибирского государственного университета путей сообщения по программе «Оценочная деятельность», г. Новосибирск, 2007 год</li> <li>– Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 36223, Сибирского государственного университета путей сообщения по программе «Оценочная деятельность», г. Новосибирск, 2011 год.</li> <li>– Удостоверение о повышении квалификации, рег. № 012-13, от 16.12.2013г. НОУ ВПО «Омский региональный институт» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</li> <li>– Удостоверение о повышении квалификации 552403348751, рег. № 073-17, от 24.01.2017г. ЧОАНО ВО «Омский региональный институт» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</li> </ul>
Документ, подтверждающий получение профессиональных	– Диплом о профессиональной переподготовке 552404048799, рег.№13/906ПП, выдан 18.11.2017г. Федеральным Государственным

<sup>3</sup> Согласно п.23 ФСО№1



знаний в смежных областях деятельности	Бюджетным Образовательным Учреждением Высшего Образования «Сибирский Государственный Автомобильно-дорожный Университет (СибАДИ)» по программе «Промышленное и гражданское строительство» с получением права на ведение профессиональной деятельности в сфере «Технология, организация и экономика строительства».
Квалификационный аттестат оценщика в целях подтверждения уровня квалификации, в соответствии со ст.4, ст.21.1 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (ред. от 29.07.2017), выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	
оценка недвижимости	№003663-1 от 14.02.2018г., №019899-1 от 31.05.2021г
оценка движимого имущества	№003664-2 от 14.02.2018г., №019900-2 от 31.05.2021г.
оценка бизнеса	№012644-3 от 25.05.2018г., №030152-3 от 24.09.2021г.
Страховой полис	Гражданская ответственность специалиста-оценщика застрахована в соответствии с договорами страхования, заключенными со страховой компанией ОАО «АльфаСтрахование» Омский филиал. Страховой полис № 5809R/776/000004/22. Страховая сумма: Один миллион рублей 00коп. Срок действия с 23.02.2022 г. по 22.02.2023г.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.09.2004 года
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, С КОТОРОЙ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ДОГОВОР</b>	
Организационно – правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное и сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил договор	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль» ООО «СЦСЭиО «Профиль»
ИНН/КПП/ОГРН	5503242301/550601001/1135543019006
	644046, г. Омск, ул. 16-й Военный городок, д.408, кв.49 644024, г. Омск, ул. Пушкина, д.39, оф.5 e-mail <a href="mailto:expert-profile@bk.ru">expert-profile@bk.ru</a> тел. (3812) 34-20-18, +7 (953) 391-38-33, сайт <a href="http://expert-profile.ru/">http://expert-profile.ru/</a>
Данные о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с договором страхования, заключенного со страховой компанией ОАО «Альфа Страхование» Омский филиал. Страховой полис №5809R/776/00019/22. Страховая сумма: Пять миллионов рублей 00коп. Срок действия с 16.05.2022г. по 15.05.2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор и оценщика	Общество с ограниченной ответственностью «Сибирский центр судебной экспертизы и оценки «Профиль» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Заключении
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Заключения организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты и организации к проведению оценки и подготовке Заключения об оценке не привлекались

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

*Согласно п.10 ФСО I, «Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке»*

- Согласно п.4-6 ФСО III, в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления заключения об оценке. Допущения подразделяются на две категории:
  - допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
  - допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству РФ и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в заключении об оценке.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
- От оценщика не требуется указания интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая величина стоимости. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа
- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита. Оценщик не проводит проверку документации и информации, представленную Заказчиком для проведения оценки, а исходит из того, что предоставленная информация является точной и правдивой.
- Оценщик не занимается измерениями параметров объекта оценки (все характеристики и параметрические данные, содержащиеся в документах), полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил специализированных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены иначе, как при исследовании предоставленных Заказчиком документов. На Оценщике не лежит ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Согласно п.2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Таким образом, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.
- Оценщик имеет право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению. Оценщик исходит из того, что информация, полученная им, взята из источников, заслуживающих доверия, и считается достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оценщик исходит из того, что объект недвижимости находится в полном праве собственности, и данное право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в задании на оценку
- Стороны согласовали ограничения на использование, распространение и публикацию заключения об оценке объекта оценки за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать заключение иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего заключения за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства заключения.
- Заключение достоверно лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Использование заключения для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего заключения, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке

определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда, если только не будут заключены иные соглашения.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, и, таким образом, на стоимость объекта.
- Заключение об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Данное профессиональное суждение не является гарантией того, что оцениваемый Объект будет реализован по указанной в настоящем заключении стоимости.
- На момент подготовки настоящего заключения Российская Федерация сталкивается с беспрецедентными мерами санкционной политики других стран, а также последствиями пандемии Ковид-19. Необходимо отметить и признаки структурной перестройки экономики в связи с СВО. Обозначенные факторы определяют значительную степень неопределенности на рынках капитала и могут оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. Несмотря на то, что рынок недвижимости как сектор экономики достаточно инертен и медленно реагирует на изменения, некоторые специалисты уже фиксируют негативные последствия геополитической обстановки, вследствие чего покупательская способность находится в зоне риска. Последствия негативного воздействия на микро-и макроэкономические секторы, а также на различные рынки недвижимости, в настоящее время невозможно оценить. Последствия пандемии Covid-19 и санкционная политика других стран увеличивают вероятность глобальной рецессии, однако без знания дальнейших ожидаемых правительственных контрмер на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать размер и качество их воздействия на данный момент времени.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 5

№	Вид данных	Применение	Источник
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Описание объекта оценки, определение рыночной стоимости объекта оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-51959449 от 08.04.2022; Приложение к акту осмотра от 19.11.2021 (Гулятьева Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (копия); Задание на оценку к договору №б/н от 09 января 2023 года (Приложение №1 к Договору), фотографии
2	Данные о состоянии объекта оценки	Определение рыночной стоимости	Приложение к акту осмотра от 19.11.2021 (Гулятьева Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (копия); Задание на оценку к договору №б/н от 09 января 2023 года (Приложение №1 к Договору), фотографии
3	Критерии оценки состояния (износа)	Определение технического состояния и уровня износа объекта оценки	Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003). АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ». Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. Москва, 1997. Табл. 2.1 ВСН 53-86(р) ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ. Правила оценки физического износа жилых зданий Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 27.12.2019) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"
4	Данные для анализа рынка объекта,	Анализ рынка объекта оценки, определение рыночной стоимости	Открытые источники сети Интернет: <a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovava-id253524/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovava-id253524/</a>

<p>определения стоимости объекта оценки</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_730_m_2_360307769">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_730_m_2_360307769</a>  <a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/umuschestvennyy_kompleks_tngo_omsk_2355711986">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/umuschestvennyy_kompleks_tngo_omsk_2355711986</a>  <a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-ryabinovaya-id9370474/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-ryabinovaya-id9370474/</a>  <a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_234543_0950">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_234543_0950</a>  <a href="https://omsk.kupipro dai.ru/realty/omsk_zemlya_zemelnyy_uchastok_10_sot_ok_s_p_beregovoy_omskogo_rayona_7114541">https://omsk.kupipro dai.ru/realty/omsk_zemlya_zemelnyy_uchastok_10_sot_ok_s_p_beregovoy_omskogo_rayona_7114541</a></p> <p>«Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков</p> <p>Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород  <a href="http://www.omskrielt.com/">http://www.omskrielt.com/</a>, <a href="http://omsk.mlsn.ru/comm_realty/">http://omsk.mlsn.ru/comm_realty/</a>;  <a href="http://spb-venchur.ru/regions/94/climateomsk.htm">http://spb-venchur.ru/regions/94/climateomsk.htm</a></p> <p>Валютный шок на рынке недвижимости.  <a href="http://www.rbcdaily.ru/economy/562949993284523">http://www.rbcdaily.ru/economy/562949993284523</a></p> <p>«Социально-экономическое развитие России в январе-октябре 2022г.». ФСГС России.  <a href="https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf">https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf</a> Социально-экономическое положение Омской области в январе–сентябре 2022 года. ТО ФСГС по Омской области <a href="https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263">https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263</a></p>
---	--

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

- ✓ Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-51959449 от 08.04.2022
- ✓ Приложение к акту осмотра от 19.11.2021 (Гулятьева Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (копия)
- ✓ Задание на оценку к договору №б/н от 09 января 2023 года (Приложение №1 к Договору)

## 9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., в редакции Приказа Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности организации СРО СОЮЗ. Утверждены Советом Партнерства СРО «СОЮЗ». Протокол от 21.01.2020 г. <https://srosoyuz.ru/01.01.04.01.06/327>

Применение указанных стандартов оценочной деятельности является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, в соответствии с требованиями Федерального Закона “Об оценочной деятельности в РФ” № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. Использование стандартов и правил осуществления оценочной деятельности организации СРО СОЮЗ обусловлено тем, что оценщик, подготовивший настоящее Заключение, является членом СРО СОЮЗ.

## 10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### ***Количественные и качественные характеристики, общее описание. Имущественные права и обременения.***

Объектами настоящей оценки являются:

- Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163
- Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164
- Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165
- Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418

Подробное описание, в том числе правовое, данные о предоставленных Заказчиком документах представлены ниже в табл. 6,7.

Уточнение основных характеристик определено на основании Допущений и ограничений Задания на оценку<sup>4</sup>, на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком.

Фотографии объекта недвижимости размещены далее в настоящем разделе.

Объекты исследования представляют собой капитальные строения производственно-складского и обслуживающего характера. Конструктивно объекты с кадастровыми номерами 55:36:010101:1164 и 55:36:010101:1165 выполнены из стен из железобетонных панелей и деревянных перекрытий, в железобетонном каркасе, с кадастровыми номерами 55:36:010101:1163 и 55:36:010101:1418 – из кирпичных стен с железобетонными перекрытиями. Коммуникации отсутствуют либо требуют восстановления. Расположены по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1,5,6, 8. Окружение – объекты промзоны и частный сектор. Качество парковки удовлетворительное.

Данные об остаточной балансовой стоимости Заказчиком оценки не предоставлены.

Осмотр имущества не производился, ввиду того, что от Заказчика получена информация о фактическом наличии и о состоянии объекта оценки.

### ***Допущения, связанные с непроведением осмотра:***

- *Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, представленную Заказчиком для проведения аудита, а исходит из того, что предоставленная информация и документация является точной и правдивой. Поскольку оценщиком не проводится осмотр оцениваемого имущества, он целиком полагается на то, что предоставленные Заказчиком сведения и документы достоверно отражают состояние и состав имущества*
- *Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.*

<sup>4</sup> *Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не занимается измерениями физических и технических параметров объекта оценки (все характеристики и параметрические данные, содержащиеся в документах), полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.*



- *Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, представленную Заказчиком для проведения оценки, а исходит из того, что предоставленная информация является точной и правдивой.*
- *Данные предоставленной Заказчиком документации о состоянии имущества принимать соответствующими его состоянию на дату оценки.*
- *Оценщик имеет право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению. Оценщик исходит из того, что информация, полученная им, взята из источников, заслуживающих доверия, и считается достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.*
- *Оценщик не занимается измерениями параметров объекта оценки (все характеристики и параметрические данные, содержащиеся в документах), полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.*
- *Оценщик не проводил специализированных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены иначе, как при исследовании предоставленных Заказчиком документов. На Оценщике не лежит ответственность ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.*

Таким образом, стоимость, полученная в результате оценки, напрямую связана с достоверностью предоставленной оценщику информации, документации, фотографий, на которую он полагается.

Оцениваемое имущество находится **в Советском округе г. Омска Омской области.**

**Омская область** — область в России, входит в состав Сибирского федерального округа, Западно-Сибирского экономического района, расположена на юго-западе Сибири.

Впервые область была образована в 1822 году во время реформ графа М. М. Сперанского. Впоследствии, названия и границы региона менялись неоднократно: область Сибирских киргизов (с 1854-го года), Акмолинская область (с 1868-го года), Омская область (с 1917-го года), Омская губерния (с 1918-го года). Упразднена в 1925-ом году при введении в состав Сибирского края. Вновь образована 7 декабря 1934 года и включала в себя всю территорию нынешних Омской и Тюменской, а также части Курганской и Свердловской областей. После нескольких урезаний, к 1943-му году область приобрела современные границы.

Общая численность населения- 2 034,6 тыс.чел. (2006-№25 по стране). Плотность населения: 14,6 чел./км<sup>2</sup> (2005), удельный вес городского населения: 69,0 % (2005). Примерно половина населения области, 1,1 млн. чел., живёт в административном центре г. Омск, на юге области. Большая часть остального населения живет вдоль главных транспортных осей: транссибирской железнодорожной магистрали, пересекающей область с запада на восток, и реки Иртыш, текущей с юга на север. Этот «транспортный крест» изображен на гербе области.

Омская область граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория области простирается на 600 км с юга на север и на 300 км с запада на восток. Площадь – 139 700 км<sup>2</sup> (№31 по стране) Главная водная артерия — Иртыш и её притоки Ишим, Омь, Оша, Тара. Область расположена на западно-сибирской равнине, диктующей плоский рельеф. На юге — степи, постепенно переходящие в лесостепи, лес и болотистую тайгу на севере. Почва песчаная, илистая. Вдоль Иртыша, в т. Н. прииртышья, наблюдается «оазисный» микроклимат, с более лесистым и овражным ландшафтом. Здесь же самые плодородные земли региона.

Климат резко континентальный: зима холодная, солнечная и снежная, лето жаркое, сухое. Средняя температура января –19 °С, июля +19 °С, с типичными отклонениями до –35 °С и +35 °С, соответственно. Осадков 300–400 мм в год.

Административно-территориальное деление Омской области представлено 32 муниципальными районами.

**Административный центр – город Омск.** Население — 1,135 млн. человек (2007) в границах муниципального образования (7-е место в РФ) и 1,240 млн. человек (2005) в агломерации (11-е). Расположен на месте впадения в Иртыш реки Омь. Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги, Транссибирская магистраль, речной порт и аэропорт. Крупнейший в России (и третий в Европе) нефтеперерабатывающий комбинат. Центр машиностроения; металлургия, лёгкая, полиграфическая, химическая и нефтехимическая промышленность.

Год основания города Омска – 1716. Статус – областной центр. Территория – 572,9 км<sup>2</sup>, часовой пояс – MSK+3 (UTC+6, летом UTC+7). Координаты – 54°58' с. ш. 73°23' в. д. <sup>(G)</sup>

Крупный транспортный узел: железные и шоссейные дороги, Транссибирская магистраль, речной порт и аэропорт. Крупнейший в России (и третий в Европе) нефтеперерабатывающий комбинат (ныне принадлежит ОАО Газпром нефть). Центр машиностроения; металлургия, лёгкая, полиграфическая, химическая и нефтехимическая промышленность. Многие из объектов ВПК появились в Омске после Второй мировой войны  
Административно-территориальное деление: число административных округов – 5; населенных пунктов – 3.

В Сибирском федеральном округе Омск – второй по численности населения город (после Новосибирска) и входит в число десяти (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) городов с численностью населения, превышающей миллион человек.

В сравнении с ближайшими соседями по федеральному округу – городами Новосибирск, Томск, Кемерово, Новокузнецк, Барнаул – Омск по большинству основных социально-экономических показателей занимает 1-2 места. В текущем году в Омске – самый высокий объем производства потребительских товаров, самый низкий рост потребительских цен. По темпам роста объемов промышленного производства – Омск на 2-м месте (после Томска), по темпам роста розничного товарооборота – тоже (после Кемерово). В Омске одна из самых низких величин прожиточного минимума и стоимости набора из 25 основных продуктов питания (ниже – только в Барнауле).

Основными характеристиками своеобразия города являются:

- сельскохозяйственная специализация региона, базирующаяся на развитой аграрной инфраструктуре;
- высокая доля оборонно-промышленного комплекса в производственном потенциале;
- приграничное положение региона, требующее создания развитой системы таможенного контроля на пути торговой оси «Запад – Восток»;
- резко континентальный климат Западной Сибири предопределяет серьезные требования к качеству строительства и эксплуатации жилого и нежилого фонда в регионе;
- нахождение значительной части Иртышского бассейна выше по течению за пределами области, да и страны в целом, приводит к необходимости создания дополнительной системы контроля и очистки иртышской воды в связи с миграцией неблагоприятных материалов, переносимых водным путем из Казахстана и Китая;

Омск делится на пять административных округов:

**Кировский** – воздушные, железнодорожные, автомобильные и речные ворота города, крупнейшие зерноперерабатывающие комплексы, социально-торговые и промышленные предприятия, а за последние десятилетия – и новый жилой массив – Левобережье;

**Ленинский** – важнейший железнодорожный транспортный узел Западной Сибири, обслуживающий один из самых напряженных участков Транссибирской магистрали, крупнейший порт на Иртыше, предприятия, производящие танки, автобусы, радиотехнические изделия, продовольственные товары;

**Октябрьский** – самый промышленный сектор города: здесь находятся авиационный, машиностроительный, шинный, мотостроительный и другие заводы;

**Советский** – сосредоточие нефтехимической промышленности, крупнейших ВУЗов города;

**Центральный** – концентрация административных органов, научно-исследовательской и учебной базы, приборостроительных предприятий, культурных учреждений города и области, исторических мест и многочисленных памятников.

## ДЕМОГРАФИЯ

Плотность населения-2298,0 человека на км<sup>2</sup>

Численность постоянного населения города Омска составляет 1134,7 тыс. человек, в том числе по округам:

- Кировский – 237,8 тыс. чел.
- Ленинский – 202,3 тыс. чел.
- Октябрьский – 167,0 тыс. чел.
- Советский – 258,4 тыс. чел.
- Центральный – 269,2 тыс. чел.

**Советский административный округ** – самый северный округ Омска. Отличается плотной многоэтажной застройкой. В округе концентрируется большое количество ВУЗов. Значительную часть территории округа занимают промышленные комплексы. Такие как Омский нефтеперерабатывающий завод, Омский завод синтетического каучука, Завод подъёмных машин и др.

Муниципальная система образования в округе состоит из различных образовательных учреждений: из 39 школ – 2 лицея, 4 гимназии, 5 школ с углубленным изучением предметов, 3 школы-интерната, 22 общеобразовательные школы, ЦО «Смена», сменная школа, основная образовательная школа. В округе два детских дома, пять учреждений дополнительного образования детей, 43 детских сада, из них 7 – работают по системе «начальная школа – детский сад».

Культурный потенциал округа – 27 учреждений культуры и искусства: 11 библиотек, два профессиональных театра, 4 школы искусств, 10 учреждений культурно-досугового типа.

Протяжённость уличной водопроводной сети – 257 километров, канализационной – 221, тепловых и паровых – 328. Общая протяжённость улиц, проездов, набережных составляет 375 километров; 93 % из них – с твёрдым покрытием. Зелёными насаждениями занято более двух тысяч гектаров земли. На Советский округ приходится около 20 % всех гаражных комплексов города

Районы округа

- Городок Нефтяников. Один из самых крупных микрорайонов города. Построен в 1950-х годах для Омского нефтеперерабатывающего завода и стараниями первого директора А. М. Малунцева, на тот момент ставший одним из самых благоустроенных микрорайонов Омска. В настоящий момент таковым

не является. В районе находится дворец искусств им. Малунцева, корпуса вузов (ОмГУ, ОмГТУ, ОмГАУ, ОмГМА, СибАДИ), парк культуры и отдыха Советский.

- Городок Водников
- Заозёрный
- СибНИИСХоз
- Береговой
- Большие поля
- Николаевка
- Новоалександровка
- Юбилейный (Лукьяновка)
- Захламино



ДубльГисОмск\_2022

*Рис. 1. Местоположение объекта оценки*



ДубльГисОмск\_2022

*Рис. 2. Местоположение объекта оценки*



## **ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И ОБРЕМЕНЕНИЯ**

Оцениваемое право – право собственности, принадлежность - Суходолов Виктор Михайлович (дата рождения: 28.06.1965 г., место рождения: Омская обл. Усть-Ишимский р-н п. Атеринки, СНИЛС 078-188-583 22, ИНН 550106708230, адрес регистрации по месту жительства: 644901, г. Омск, мкр. Береговой, ул. 2-я Весенняя д. 9).

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Таким образом, с юридической точки зрения право собственности на объект включает в себя три элемента – право владения, право распоряжения и право пользования. При ограничении хотя бы одного из этих элементов возникает понятие обременения.

В соответствии с ЗК РФ, Статья 56. Ограничение прав на землю:

1. *Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.*
2. *Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:*
  - 1) *особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;*
  - 2) *особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;*
  - 3) *условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;*
  - 4) *иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.*
3. *Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для охранных зон.*  
*(в ред. Федерального закона от 21.07.2011 N 257-ФЗ)*  
*(см. текст в предыдущей редакции)*
4. *Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.*
5. *Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.*
6. *Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.*  
*(п. 6 в ред. Федерального закона от 21.07.2011 N 257-ФЗ)*  
*(см. текст в предыдущей редакции)*
7. *Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.*

Оценка проводится исходя из того, что, согласно Заданию на оценку, существующее имущественное (вещное право) на объект – собственность, при этом обременения, согласно Заданию на оценку, связаны с отчуждением в соответствии с №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002.

В отсутствие иных предоставленных Заказчиком документально подтвержденных имущественных прав иных лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений), за исключением указанных в Задании.

Указанные выше обременения связаны с требованием отчуждения имущества, и могут иметь последствия в виде финансовых потерь при продаже имущества только в случае значительного сокращения срока экспозиции объектов на рынке посредством увеличения скидки на торг.

Согласно п.8,9 ФСО II, **добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Согласно заданию на оценку, определение рыночной стоимости объекта оценки проводится в целях реализации с торгов в соответствии со ст. 110, 111, 130 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002. Однако, в пункте 3 статьи 139 и пункте 6 статьи 110 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указано, что начальная цена продажи определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом **рыночной стоимости имущества должника**, определенной в соответствии с отчетом оценщика (за исключением продажи имущества – предмета залога).

Таким образом, с одной стороны фактор вынужденности продажи по смыслу норм ФЗ-127 присутствует, с другой – учету он подлежать не должен.

Согласно п.19,14 ФСО II, если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предпосылок. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

Кроме того, учитывая, что, согласно статье 2 Закона о банкротстве целью конкурсного производства является соразмерное удовлетворение требований кредиторов, а из совокупного анализа соответствующих правовых норм и правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации следует, что реализация имущества должника в полной мере способствовать получению максимальной цены от продажи имущества должника, кроме того, сроки конкурсного производства могут продлеваться, в том числе по причине необходимости продления срока экспозиции объектов для реализации, учитывать отрицательный финансовый эффект от действия указанных обременений, по мнению оценщика, нецелесообразно.

Т.о., для применения дополнительного уровня скидок у Оценщика нет оснований.

Экспертиза прав собственности и наличия фактов обременения объекта оценки не проводилась.

Данных о наличии договоров аренды (иных договоров) указанного имущества не предоставлено.

Данные о наличии ограничений или сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Омской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Заказчиком не предоставлены.

### **СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ**

Согласно ФСО VII, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

При этом **износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства**.

Согласно п.33 ФСО V, различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) **физический износ**, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) **функциональное устаревание (износ)**, которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) **экономическое (внешнее) обесценение**, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

При подготовке настоящего заключения **функциональное и внешнее устаревание объекта оценки не выявлено** (у оценщика отсутствуют основания судить о наличии таких устареваний в отношении оцениваемого имущества).

В отсутствие предоставленных Заказчиком документально подтвержденных сведений о фактах экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений.

**Физический износ** – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. У большинства объектов имеются признаки физического износа.



С момента введения здания в эксплуатацию все элементы и конструкции постепенно снижают свои качества. Эти изменения являются следствием воздействия многих физико-механических и химических факторов. К наиболее важным из них относятся<sup>5</sup>: неоднородность материалов; напряжения, вызывающие микротрещины в материале; попеременное увлажнение и высушивание; периодические замораживания и оттаивания; высокий температурный градиент, приводящий к неоднородным деформациям и разрушениям структуры материала; химическое воздействие кислот и солей; коррозия металла; гнивание древесины и т.п. При этом интенсивность протекания процессов колеблется в достаточно широких пределах и является следствием экологического состояния окружающей среды, уровне технической эксплуатации, капитальности зданий и качества выполнения строительно-монтажных работ.

Существенным фактором, влияющим на долговечность строительных объектов, является воздействие окружающей среды – температура и влажность наружного воздуха, интенсивности осадков, оттепелей, ветрового напора и др. Особенно вредное воздействие на долговечность несущих ограждающих конструкций оказывает чередование положительных и отрицательных температур, вызывающих накопление и замерзание влаги в толще материала и швах между конструктивными элементами. Попеременное увлажнение, замерзание, оттаивание усиливает процесс разрушения.

Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком, **в предположении об удовлетворительном текущем состоянии имущества.**

Техническое состояние объектов недвижимости определено в рамках настоящего заключения на основании официальных методических рекомендаций<sup>6</sup>. Классификация технического состояния строительного объекта в соответствии с указанными рекомендациями приведена в табл. 8. Таким образом, при определении значения **технического состояния конструкций ОКС** (здания) принято экспертное мнение Оценщика, на основании анализа предоставленной документации и фотографий объекта, с учетом мнения об уровне содержания и условиях предыдущей эксплуатации ОКС (здания) - **состояние удовлетворительное (работоспособное)**<sup>7</sup>.

Итоги оценки технического состояния объекта оценки приведены в табл. 7. Использование укрупненных расчетов и усредненных значений оправдано тем, что при определении рыночной стоимости, выявляются дефекты не для определения стоимости проведения соответствующего ремонта, а только для наиболее полного представления о техническом состоянии и учета этого состояния в размере стоимости. Кроме того, специализированной строительно-технической экспертизы объектов, в рамках проведения визуального обследования, оценщиком не проводилось, потому применение усредненных показателей оправдано.

Фотографии объектов недвижимости размещены далее.

***Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Объектами настоящей оценки являются:

- Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163
- Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164
- Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165
- Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418

Объекты исследования представляют собой капитальные строения производственно-складского и обслуживающего характера. Конструктивно объекты с кадастровыми номерами 55:36:010101:1164 и 55:36:010101:1165 выполнены из стен из железобетонных панелей и деревянных перекрытий, в железобетонном каркасе, с кадастровыми номерами 55:36:010101:1163 и 55:36:010101:1418 – из кирпичных стен с железобетонными перекрытиями. Коммуникации отсутствуют либо требуют восстановления. Расположены по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1,5,6, 8. Окружение – объекты промзоны и частный сектор. Качество парковки удовлетворительное.

Оцениваемые объекты относятся к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости.

Анализ рынка объекта оценки, в том числе внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (основных факторов, влияющих на общий уровень платежеспособного спроса в регионе) показал, что отличительными характеристиками оцениваемого имущества,

<sup>5</sup> <http://tehlib.com/ispny-taniya-i-obsledovaniya-zdaniy-i-sooruzhenij/ponyatie-o-fizicheskom-iznose-sooruzheniya/>

<sup>6</sup> Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.

<sup>7</sup> См. табл.8

согласно анализу предоставленной документации, являются факторы внутренней ликвидности объекта, а именно:

- Передаваемые права
- Сегмент рынка, к которому относится объект
- Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) в сегменте
- Дата оценки (конъюнктура рынка)
- Местоположение объекта
- Расположение объекта (этаж)
- Конструктивное исполнение
- Внутренняя отделка, техническое состояние и др.
- Вид разрешенного использования и категория участка, который относится к объекту;
- Размерные характеристики объекта;
- Тип имеющихся коммуникаций и улучшений.

Иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, по итогам анализа предоставленной документации, помимо общих факторов, действующих на рынке недвижимости, не выявлено.

Т.о., характер объекта оценки соответствует общим тенденциям ценообразования для аналогичных объектов области и города, соответственно, при определении его стоимости могут быть применены типичные корректировки.

#### **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ<sup>8</sup>**



<sup>8</sup> Приложение к акту осмотра от 19.11.2021 (Гультьева Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (копия)









































**Общие сведения об объекте оценки**

Таблица 6

Объект оценки	Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163	Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165	Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418
Оцениваемое право	право собственности			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности, принадлежность - Суходолов Виктор Михайлович			
Ссылки на доступные для оценщика документы (их копии), содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-51959449 от 08.04.2022; Приложение к акту осмотра от 19.11.2021 (Гульязева Ксения Сергеевна, финансовый управляющий Суходолова Виктора Михайловича (копия); Задание на оценку к договору №б/н от 09 января 2023 года (Приложение №1 к Договору), фотографии			
Коммуникации	Отсутствуют либо требуют восстановления			
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объекта оценки	Связаны с отчуждением в рамках конкурсного производства, в соответствии со ст. 110, 111 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 В отсутствие предоставленных Заказчиком документально подтвержденных имущественных прав иных лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), влияющих на стоимость, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений)			
Балансовая стоимость объекта, руб.	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Адрес	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6	Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5
Окружение	Окружение – объекты промзоны и частный сектор. Качество парковки удовлетворительное.			
Степень застройки	средняя			
Территориальный пояс	2	2	2	2
Климатический район	1	1	1	1
Сейсмичность	Нет	Нет	Нет	Нет
Ветровой режим	Нормальный	Нормальный	Нормальный	Нормальный
Радиационное загрязнение	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Затопляемость	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние участка	Разработан	Разработан	Разработан	Разработан
Благоустройство территории	-	-	-	-
Озеленение	стихийное	стихийное	стихийное	стихийное
Состояние окружающей среды	Уровень шума, загазованность воздуха в пределах нормы			
Транспортная доступность участка, качество и состояние дорог	Доступность удовлетворительное, автодороги с асфальтовым и грунтовым покрытием			
Дополнительные комментарии	-	-	-	-



## Технические характеристики

Таблица 7

Объект оценки	Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163		Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	
Сервитуты	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Литера	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Функциональное исполнение	котельная		производственно-складское	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Не является		Не является	
Год постройки	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Количество этажей	1		1	
Группа капитальности	2		3	
Строительный объем, куб.м.	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Площадь общая, кв.м.	115,0		544,80	
Площадь застройки, кв.м.	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Отдельный вход	да		да	
конструктивные элементы	исполнение	укрупненная оценка технического состояния <sup>9</sup> работоспособное (удовлетворительное)	исполнение	укрупненная оценка технического состояния <sup>10</sup> работоспособное (удовлетворительное)
Фундаменты	Нет данных		Железобетонные	
Перекрытия	Железобетонные		Деревянные	
Кровля	Шифер		Шифер	
Стены	Железобетонные плиты		Железобетонные панели	
Полы	Бетонные		Бетонные	
Отделка	Простая		Простая	
Проёмы оконные	деревянные		деревянные	
Проёмы дверные	Деревянные, металлические		Деревянные, металлические	
Коммуникации	-		-	
Объект оценки	Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165		Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418	
Сервитуты	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Литера	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Функциональное исполнение	производственно-складское		производственное	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Не является		Не является	
Год постройки	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Количество этажей	1		2	
Группа капитальности	3		2	
Строительный объем, куб.м.	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Площадь общая, кв.м.	925,2		1 446,10	
Площадь застройки, кв.м.	данных не предоставлено		данных не предоставлено	
Отдельный вход	да		да	

<sup>9</sup> См. табл.8

<sup>10</sup> См. табл.8

конструктивные элементы	исполнение	укрупненная оценка технического состояния <sup>11</sup>	исполнение	укрупненная оценка технического состояния <sup>12</sup>
Фундаменты	Нет данных	работоспособное (удовлетворительное)	Нет данных	работоспособное (удовлетворительное)
Перекрытия	Деревянные		Железобетонные	
Кровля	Шифер		Шифер	
Стены	Железобетонные панели		Кирпич	
Полы	Бетонные		Бетонные	
Отделка	Простая		Простая	
Проёмы оконные	деревянные		ПВХ	
Проёмы дверные	Деревянные, металлические		Деревянные, металлические	
Коммуникации	-	-	-	-

### Классификация состояний в соответствии с Методиками определения физического износа гражданских зданий

Таблица 8

Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений	
Состояние (% износа)	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

<sup>11</sup> См. табл.8

<sup>12</sup> См. табл.8



**Общая оценка технического состояния конструкций при предварительном обследовании зданий**<sup>13</sup>

Таблица 9

Категория состояния конструкции	Общие признаки, характеризующие состояние конструкции
I - нормальное	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует
II - удовлетворительное	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций
III - неудовлетворительное	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций
IV - предаварийное или аварийное	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов

<sup>13</sup> АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ». Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. Москва – 1997. Таблица 2.1

## 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 11.1. ВЫБОР СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- ✓ в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- ✓ в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- ✓ в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- ✓ в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- ✓ первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

На основании проведенной сегментации, определено, что объект оценки относится к российскому региональному рынку коммерческой недвижимости, сегменту производственно-складской недвижимости.

Целевое назначение земель — порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель, установленные законодательством. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий<sup>14</sup>:

- земли сельскохозяйственного назначения (образуют территории за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В их составе выделяют:
  - а) сельскохозяйственные угодья<sup>15</sup> (пашня, залежь, сенокосы, пастбища и многолетние насаждения — сады, виноградники);
  - б) земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан;
  - в) земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства.
- земли населенных пунктов (к землям поселений (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений. Черта поселений — это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от земель других категорий. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. В отличие от других категорий земли, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно независимые и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями — системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Оцениваемое имущество относится к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости.

Соответственно, необходимо проведение анализа регионального (Омский регион) рынка недвижимости соответствующего назначения, с учетом ситуации и тенденций, сложившихся на общероссийском рынке. В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и регионе, оценщик проанализировал не только тенденции рынка недвижимости в соответствующем сегменте, но и текущую экономическую ситуацию в России и Омской области.

## **11.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ЦЕНОВЫХ ДИАПАЗОНОВ. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА**

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и регионе, оценщик проанализировал экономическую ситуацию в России и Омской области по состоянию на дату проведения оценки. Информация и выводы о текущем состоянии и тенденциях социально-экономического развития страны, региона, в котором расположен объект оценки, приведена ниже.

### **11.2.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ**

Описание общеэкономического состояния Российской Федерации выполнено по материалам из открытых источников сети Интернет<sup>16</sup> (по имеющейся в открытых источниках информации, наиболее приближенной к дате оценки).

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-октябре 2022 г. - 98,9%.

Индекс промышленного производства в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-октябре 2022 г. - 101,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-октябре 2022 г. - 99,3%.

<sup>14</sup> в соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ

<sup>15</sup> сельскохозяйственные угодья были введены в гражданский оборот после принятия Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

<sup>16</sup> «Социально-экономическое развитие России в январе-октябре 2022г.». ФТС России. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>



**Основные показатели развития экономики  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

Таблица 10

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.		Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.			
Валовой внутренний продукт		98,3 <sup>1)</sup>		104,6			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9		107,8			
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 <sup>2)</sup>		104,3			
1) Предварительная оценка. 2) Оценка.							
	Октябрь 2022 г.	В % к октябрю 2021 г.		Январь- октябрь- 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно октябрь 2021 г. в % к октябрю 2020 г.		
		сентябрю 2022 г.			сентябрю 2021 г.		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	100,4	98,9	106,0	100,1	105,8
Индекс промышленного производства		97,4	105,3	100,1	108,3	104,8	106,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1310,1	104,2	81,8	105,0	105,1	83,8	98,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,7	89,4	91,8	121,5	132,3	94,5	129,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	466,4	93,2	106,0	97,9	105,9	105,6	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	223,3	96,5	104,4	100,0	103,6	106,5	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3584,3	90,3	100,9	94,1	104,6	100,7	108,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1073,6	100,7	99,2	103,5	113,0	99,6	117,9
Индекс потребительских цен		112,6	100,2	114,1	108,1	101,1	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,8	97,5	114,4	127,5	100,4	123,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,5	100,3	80,5	69,7	100,0	86,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	68,4	91,4	46,3	23,9	94,7	63,6
	Сентябрь 2022 г.	В % к сентябрю 2021 г.		Январь- сентябрь- 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно сентябрь 2021 г. в % к сентябрю 2020 г.		
		августу 2022 г.			августу 2021 г.		январь- сентябрь 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	61879	112,1	103,3	112,6	109,6	104,3	109,3
реальная		98,6	103,2	98,5	102,0	103,7	103,0

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,4%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,3%, в январе-октябре 2022 г. - 106,3%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-октябре 2022 г. - 96,4%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-октябре 2022 г. - 103,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 54,8%, в январе-октябре 2022 г. - 56,5%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,7%, в январе-октябре 2022 г. - 95,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1310,1 млрд рублей, в январе-октябре 2022 г. - 7200,3 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 9637,2 млрд рублей, или 105,8%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 ноября 2022 г.), выделены ассигнования в размере 972,4 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 872,3 млрд рублей, на строительство 1228 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 284 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 273 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 37 объектов, из них 25 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Жилищное строительство. В октябре 2022 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,5 тыс. жилых домов. Всего построено 107,7 тыс. новых квартир. В январе-октябре 2022 г. возведено 8,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 377,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1028,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 54,2 млн кв. метров, или 61,8% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022 года.

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4624,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2192,2 млрд, автомобильного - 239,9 млрд, морского - 37,0 млрд, внутреннего водного - 59,5 млрд, воздушного - 2,4 млрд, трубопроводного - 2093,7 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2022 г. составил 372,9 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 106,0 млрд, автомобильного - 72,7 млрд, воздушного - 193,5 млрд пасс.-километров.

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.	
Двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств, тыс. штук	16,2	64,1	103,8	74,4
Автомобили легковые, тыс. штук	37,3	36,1	157,1	34,3
Автобусы, имеющие технически допустимую максимальную массу более 5 т, тыс. штук	1,1	76,3	101,2	86,3
Средства автотранспортные грузовые, тыс. штук	11,0	60,2	93,9	77,2
Средства транспортные для коммунального хозяйства и содержания дорог, штук	603	102,4	140,9	104,4

Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 3584,3 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 34783,1 млрд рублей, или 94,1%.

В октябре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с сентябрем 2022 г. на 3,2% (в сопоставимых ценах), с октябрём 2021 г. - увеличились в 1,1 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,0% против 7,2% в октябре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 43,2%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (17,2%), обувь (7,3%), игры и игрушки (4,1%), компьютеры (3,3%), бытовые электротовары (2,9%).

Оборот общественного питания в октябре 2022 г. составил 218,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 1832,6 млрд рублей, или 102,9%.

Оборот оптовой торговли в октябре 2022 г. составил 9846,7 млрд рублей, или 78,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 99706,5 млрд рублей, или 86,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2022 г. приходилось 28,5% оборота оптовой торговли.

В октябре 2022 г. зарегистрировано 20,1 тыс. организаций (в октябре 2021 г. - 20,6 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 27,5 тыс. (в октябре 2021 г. - 41,9 тыс. организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2022 г. составил 337,8 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 17,7 трлн рублей (5,2% от общего объема), краткосрочные - 320,2 трлн рублей (94,8%).

В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 114,1% (в октябре 2021 г. - 100,9%, с начала года - 107,0%). В октябре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,3% (в октябре 2021 г. - на 2,2%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2022 г. не изменились (в октябре 2021 г. - выросли на 0,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2022 г. составила 19885,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 7,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,5%, в обрабатывающих производствах - 98,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В октябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,9%, в том числе в растениеводстве - 97,1%, в животноводстве - 100,2%.

В январе-сентябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 22259,1 млрд рублей (92,5% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 904,2 млрд рублей (3,8%), местных - 150,4 млрд рублей (0,6%), налогов со специальным налоговым режимом - 758,7 млрд рублей (3,1%).

Совокупная задолженность по налогам и сборам, страховым взносам, пеням, налоговым санкциям и процентам в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, страховым взносам и платежам в государственные внебюджетные фонды) на 1 октября 2022 г. составила 2359,9 млрд рублей.

В январе-сентябре 2022 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 20156,1 млрд рублей (41,1 тыс. организаций получили прибыль в размере 25092,1 млрд рублей, 16,4 тыс. организаций - убыток на сумму 4936,0 млрд рублей).

В январе-сентябре 2022 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 1,2 процентного пункта и составила 28,5%.

На конец сентября 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 169547,6 млрд рублей, из нее просроченная - 4531,6 млрд рублей, или 2,7% от общей суммы задолженности (на конец сентября 2021 г. - 3,0%, на конец августа 2022 г. - 2,7%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец сентября 2022 г., по оперативным данным, составила 84830,0 млрд рублей, из нее просроченная - 4117,8 млрд рублей, или 4,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец сентября 2021 г. - 5,8%, на конец августа 2022 г. - 5,0%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец сентября 2022 г., по оперативным данным, составила 84717,6 млрд рублей, в том числе просроченная - 413,8 млрд рублей, или 0,5% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец сентября 2021 г. - 0,7%, на конец августа 2022 г. - 0,5%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец сентября 2022 г., по оперативным данным, составила 80765,1 млрд рублей, из нее просроченная - 4092,8 млрд рублей, или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец сентября 2021 г. - 4,7%, на конец августа 2022 г. - 5,6%).

## **ВЫВОДЫ:**

На основании оценок экспертов, в дальнейшем ожидается существенное сокращение производства на фоне ухудшения внешних условий в связи с закрытием внешних финансовых рынков для российских заемщиков. В



условиях высоких цен на импортируемые товары инвестиционного назначения, ухудшения финансовых показателей компаний, сохранения ограниченной доступности долгосрочных финансовых ресурсов и ужесточения условий кредитования продолжится сокращение инвестиций в основной капитал.

Снижение реальной заработной платы и замедление роста розничного кредитования обусловит снижение потребительской активности. Негативный эффект ухудшения внешних условий лишь отчасти будет компенсироваться курсовой динамикой.

На момент подготовки настоящего заключения Российская Федерация сталкивается с беспрецедентными мерами санкционной политики других стран, а также последствиями пандемии Ковид-19. Необходимо отметить и признаки структурной перестройки экономики в связи с СВО. Обозначенные факторы определяют значительную степень неопределенности на рынках капитала и могут оказывать влияние на стоимость в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. Несмотря на то, что рынок недвижимости как сектор экономики несколько инертен, некоторые специалисты уже фиксируют негативные последствия геополитической обстановки, вследствие чего покупательская способность находится в зоне риска. Последствия негативного воздействия на микро- и макроэкономические секторы, а также на различные рынки, в настоящее время невозможно оценить. Последствия пандемии Covid-19 и санкционная политика других стран увеличивают вероятность глобальной рецессии, однако без знания дальнейших ожидаемых правительственных контрмер на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать размер и качество их воздействия на данный момент времени.

Макроэкономическая ситуация продолжит оказывать влияние на цены товаров и услуг. В связи с этим возможно увеличение годовой инфляции в ближайшие месяцы. Однако по мере постепенной подстройки экономики к изменившимся внешним условиям и исчерпания влияния курсовой динамики на цены прогнозируется снижение инфляции и инфляционных ожиданий. Замедлению роста потребительских цен будет способствовать низкий агрегированный спрос при сохранении совокупного выпуска товаров и услуг ниже потенциального уровня, а также умеренно жесткая политика бюджетных расходов.

Таким образом, вероятно наличие неблагоприятных для экономики РФ долгосрочных тенденций.

## 11.2.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

В контексте общероссийской ситуации *социально-экономическое развитие Омского региона* характеризуется сопоставимыми данными. Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Омской области, основные направления и тенденции экономики области за январь-сентябрь 2022 года характеризовались следующими данными (по имеющейся в открытых источниках информации, наиболее приближенной к дате оценки)<sup>17</sup>.

Индекс промышленного производства в сентябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года составлял 98,2 процента, в январе-сентябре 2022 года – 103,8 процента.

В хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) к концу сентября 2022 года, по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры<sup>1)</sup> обмолочены на площади 1861,2 тыс. гектаров или на 92,9 процента их посевов (на конец сентября 2021 года – на площади 1811,6 тыс. га или 91,0 % посевов). Производство зерна (в первоначально-оприходованном весе) составляло 2693,7 тыс. тонн (на конец сентября 2021 года – 2801,1 тыс. тонн).

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий на конец сентября 2022 года, по расчетам, составляло 356,0 тыс. голов (на 2,2% меньше, чем на соответствующую дату предыдущего года), из него коров – 141,3 тыс. голов (на 2,8% меньше), свиней – 369,9 тыс. голов (на 0,8% меньше), птицы – 7230,7 тыс. голов (на 3,9% больше).

### ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 11

	Сентябрь 2022 г.	Сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г.	Январь- сентябрь 2022 г.	Январь- сентябрь 2022 г. в % к январю- сентябрю 2021 г.	Справочно январь- сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
А	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	98,2	-	103,8	103,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	236	76,8	2804	106,3	187,7
Обрабатывающие производства	39704	101,6	368210	46,9	124,7

<sup>17</sup> Социально-экономическое положение Омской области в январе-сентябре 2022 года. Территориальный орган федеральной службы Государственной статистики по Омской области [https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263)

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3527	103,2	42419	105,4	111,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1492	129,1	12450	113,1	113,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» <sup>2)</sup> , млн рублей	13404,7	83,6	92843,7	107,7	103,5
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. метров общей площади	49,2	27,4	541,2	131,9	140,7
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	15,2	97,7	130,2	101,8	92,1
молоко	54,1	100,8	476,9	98,7	98,9
яйца, млн штук	73,5	136,6	659,7	165,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	34895,3	85,8	307791,4	94,3	102,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	10961,2	97,1	91478,6	101,4	116,0
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,0 <sup>4)</sup>	113,0	-	109,8 <sup>5)</sup>	106,2 <sup>6)</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>7)</sup> , %	96,8 <sup>4)</sup>	105,2	-	101,4 <sup>5)</sup>	133,6 <sup>6)</sup>
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (август, январь-август соответственно)	492,6	99,3 <sup>8)</sup>	498,0	99,5 <sup>9)</sup>	98,2 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	41,8 <sup>11)</sup>	74,0 <sup>12)</sup>	56,1	83,3	73,6
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	9,9 <sup>13)</sup>	74,0 <sup>14)</sup>	12,3 <sup>15)</sup>	45,2	86,0
Среднемесячная начисленная заработная плата (август, январь-август соответственно)					
номинальная, рублей	44445,4	117,6 <sup>8)</sup>	44149,3	111,8 <sup>9)</sup>	107,6 <sup>10)</sup>
реальная, %	-	103,3 <sup>8)</sup>	-	96,9 <sup>9)</sup>	100,9 <sup>10)</sup>

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

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

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

<sup>4)</sup> Сентябрь 2022 года в процентах к августу 2022 года.

<sup>5)</sup> Сентябрь 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.

<sup>6)</sup> Сентябрь 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.

<sup>7)</sup> 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».

<sup>8)</sup> Август 2022 года в процентах к августу 2021 года.

<sup>9)</sup> Январь-август 2022 года в процентах к январю-августу 2021 года.

<sup>10)</sup> Январь-август 2021 года в процентах к январю-августу 2020 года.

<sup>11)</sup> Данные приведены в среднем за июль-сентябрь 2022 года.

<sup>12)</sup> Данные за июль-сентябрь 2022 года в процентах к данным за июль-сентябрь 2021 года.

<sup>13)</sup> Данные на конец сентября 2022 года.

<sup>14)</sup> Данные на конец сентября 2022 года в процентах к концу сентября 2021 года.

<sup>15)</sup> В среднем за период.

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 40,5 процента поголовья крупного рогатого скота, 27,8 процента свиней, 91,5 процента овец и коз (на конец сентября 2021 г. – 40,5%, 29,5%, 91,0% соответственно).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2022 года составлял 13404,7 млн рублей или 83,6 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2022 года – 92843,7 млн рублей или 107,7 процента.

Жилищное строительство. Организаниями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-сентябре 2022 года введено в действие 5788 квартир общей площадью 541,2 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 2470 квартир общей площадью 369,3 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2022 года составлял 34895,3 млн рублей, что в сопоставимых ценах соответствует 85,8 процента к соответствующему периоду 2021 года, в январе-сентябре 2022 года – 307791,4 млн рублей, или 94,3 процента.

Оборот розничной торговли в сентябре 2022 года составлял 34895,3 млн рублей, что в сопоставимых ценах соответствует 85,8 процента к соответствующему периоду 2021 года, в январе-сентябре 2022 года – 307791,4 млн рублей, или 94,3 процента.

Оборот общественного питания в сентябре 2022 года составлял 1838,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3,1 процента меньше, чем в сентябре 2021 года и на 0,8 процента больше, чем в августе 2022 года, в январе-сентябре 2022 года – 14729,3 млн рублей (на 0,6 % меньше).

Объем платных услуг, оказанных населению Омской области в январе-сентябре 2022 года, по оперативным данным составлял 91,5 млрд рублей, что на 1,4 процента больше, чем в январе-сентябре 2021 года.

Оборот оптовой торговли в январе-сентябре 2022 года составлял 584310,4 млн рублей, или 110,7 процента к январю-сентябрю 2021 года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 44,5 процента оборота оптовой торговли.

В сентябре 2022 года в Статистический регистр Росстата по Омской области поставлено на учет 225 организаций, количество снятых с учета организаций составило 169 единиц.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в Омской области в сентябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0 процента, в том числе на продовольственные товары – 99,5 процента, непродовольственные товары – 100,6 процента, услуги – 100,0 процента.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2022 года составил 100,4 процента, с начала года – 112,5 процента (в сентябре 2021 г. – 101,3%, с начала года – 107,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Омской области в сентябре 2022 года составила 17628,22 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,4 процента, с начала года – повысилась на 6,5 процента (в сентябре 2021 г. – повысилась на 0,2%, с начала года – на 5,3%).

Средний уровень цен на продовольственные товары в сентябре 2022 года снизился на 0,5 процента, с начала года – повысился на 9,6 процента (в сентябре 2021 г. – повысился на 1,1%, с начала года – на 5,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Омской области в конце сентября 2022 года составила 4950,42 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,9 процента, с начала года – повысилась на 6,5 процента (в сентябре 2021 г. – снизилась на 0,7%, с начала года – повысилась на 7,9%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2022 года повысились на 0,6 процента, с начала года – на 9,3 процента (в сентябре 2021 г. – повысились на 1,7%, с начала года – на 7,7%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2022 года не изменились, с начала года – повысились на 10,7 процента (в сентябре 2021 г. – снизились на 1,1%, с начала года – повысились на 5,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2022 года относительно предыдущего месяца составил 96,8 процента, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 93,0 процента, обрабатывающих производств – 96,6 процента, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха 100,4 процента, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0 процентов.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0 процента.

Кредиторская задолженность на конец августа 2022 года составляла 257926,5 млн рублей, из нее на просроченную приходилось 2,1 процента (на конец августа 2021 г. – 2,1 %, на конец июля 2022 г. – 2,2 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная работникам за январь-август 2022 года, составляла 44149,3 рубля и по сравнению с соответствующим периодом 2021 года увеличилась на 11,8 процента.

Просроченная задолженность по заработной плате в организациях (без субъектов малого предпринимательства) наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2022 года составляла 7,3 млн рублей, и уменьшилась по сравнению с 1 октября 2021 года на 0,3 млн рублей (на 4,5 %), по сравнению с 1 сентября 2022 года - на 0,5 млн рублей (на 6,9 %).

Из общей суммы просроченной задолженности по заработной плате на 1 октября 2022 года 5,6 млн рублей (76,0 %) приходилось на задолженность, образовавшуюся в 2022 году, 0,3 млн рублей (3,8 %) - в 2021 году, 1,5 млн рублей (20,2 %) – в 2020 году и ранее. Просроченная задолженность по заработной плате лицам, уволенным из организаций в 2021 году и ранее, составляла 1,8 млн рублей, или 24,0 процента от общей суммы задолженности.

Численность рабочей силы (по данным выборочного обследования рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше) в среднем за июль-сентябрь 2022 года составляла 973,3 тыс. человек.

В составе рабочей силы 931,5 тыс. человек были заняты экономической деятельностью и 41,8 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицировались как безработные).

Численность занятого населения в июле-сентябре 2022 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 16,0 тыс. человек (на 1,7%), численность безработных – на 14,7



тыс. человек (на 26,0%). Уровень занятости населения соответствовал 60,1 процента, уровень безработицы – 4,3 процента.

Безработица (по данным Министерства труда и социального развития Омской области). Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоявших на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения, к концу сентября 2022 года составляла 14,5 тыс. человек, из них статус безработного имели 9,9 тыс. человек.

Ситуация в области обусловлена сложившимися в настоящее время объективными обстоятельствами, а именно:

- Пандемия коронавируса вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказывать влияние на рынки в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. В настоящее время еще слишком рано прогнозировать, как это может отразиться на стоимости, но вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе на рыночном спросе будет оказываться негативное воздействие.
- Рост темпов инфляции.
- Международное положение РФ в связи с глобальным кризисом вокруг Украины. Санкционные меры стран ЕС и США. Влияние на экономику проводимой СВО.
- Отсутствие по настоящее время «точек роста» для социально-экономического развития омского региона.

## **ВЫВОДЫ**

Сегодня, по данным статистики, ряд показателей области в плюсе. Однако в целом по ключевым оценкам в масштабе страны область в последнее время снизила позиции. Значимых положительных тенденций в экономическом развитии области не появилось и в 2022 г. В целом, учитывая вероятность неблагоприятных долгосрочных тенденций в макроэкономике, прогнозировать позитивное состояние области на ближайшую перспективу достаточно сложно.

### **11.2.3. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИИ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И ЦЕНОВЫХ**

Оцениваемое имущество относится к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости.

#### **КЛАССИФИКАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Индустриальное помещение является важнейшим элементом логистической системы любого производственного предприятия. А следовательно, при выборе таких помещений необходимо ориентироваться в классификации данного вида недвижимости.

Деление на классы свойственно не только офисным центрам, но и индустриальным помещениям. Классификация складов подразумевает деление данного вида недвижимости на 4 категории: класс А, обладающий наибольшим количеством необходимых характеристик; класс В, имеющий большинство признаков предыдущего класса, но отстающий от него по некоторым параметрам; а также класс С и D, являющиеся наименее качественными и удобными. Ниже представлена общепринятая российская классификация индустриальных помещений, которая наилучшим образом позволяет оценить объект по его важнейшим потребительским характеристикам.

##### **Класс "А"**

Современное складское здание из легких конструкций, построенное после 1990 года.

Одноэтажное (однообъемное) здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.

Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

Ровный пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 5-7 тонн/кв.м.

Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая).

Полностью регулируемый температурный режим.

Тепловые завесы на воротах.

Автономная электроподстанция и тепловой узел.

Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте.

Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции.

Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

Офисные площади при складе.

Опτικο-волоконные телекоммуникации.

Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.  
Расположение вблизи центральных магистралей или МКАД, обеспечивающее хороший подъезд.

**Класс "В"**

Капитальное здание.  
Высота потолков от 6 до 8 метров.  
Пол - асфальт или бетон без покрытия.  
Температурный режим от +10 до +18 С.  
Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения.  
Пандус для разгрузки автотранспорта.  
Офисные помещения при объекте.  
Телекоммуникации - МГТС.  
Охрана по периметру территории.

**Класс "С"**

Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. (Бывшее производственное капитальное здание или утепленный ангар, приспособленный или переоборудованный под индустриальную деятельность). Возможны административные помещения при объекте.  
Высота потолков от 4,5 до 18 метров.  
Отапливаемое помещение, температура зимой +5 +8 С.  
Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.  
Ворота на нулевой отметке.

**Класс "D"**

Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения.  
(Неприспособленные под индустриальную деятельность гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки.)

Также индустриальные помещения можно классифицировать и по другим признакам: по отношению к областям логистики (снабженческие, распределительные, производственные); по форме собственности (собственные, арендуемые); по функциональному назначению (длительного хранения, перевалочные, специальные, распределительные); по режиму хранения (отапливаемые, неотапливаемые); по методам хранения товаров (напольное, стеллажное или смешанное складирование); по масштабу деятельности (местные, региональные, центральные); по степени технической оснащенности (механизированные, немеханизированные, автоматизированные, автоматические) и многим другим.

**СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

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.

## **ДИАПАЗОНЫ ЦЕНОВЫХ ЗНАЧЕНИЙ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

При проведении обзора ценовых диапазонов использованы данные открытых источников, специализированных изданий<sup>18</sup> на дату (период), наиболее приближенные к дате оценке. Необходимо отметить, что выход таких изданий осуществляется по итогам прошедшего периода, т.е. по состоянию на дату оценки доступен сборник за 2 квартал 2022 года.

Согласно данным объективного мониторинга общегородской базы данных объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, по итогам 2-го квартала 2022 года цена предложения 1 кв.м производственно-складской недвижимости варьировалась в границах 3 615 – 49 306 руб./кв.м. Диапазон цен предложения в секторе продаж производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период по сравнению с предыдущим кварталом номинально изменился только по нижней границе (- 1,8%), по верхней границе третий квартал подряд остался неизменным. По итогам рассматриваемого периода в диапазоне цен предложения данный показатель сохранился на уровне 13-ти кратной разницы. 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. Это связано с разноплановым характером объектов – от неотапливаемых складов до объектов производственного назначения высокого класса, имеющих ликвидную локацию.

Самым дешевым по цене за кв.м объектом являлась складское помещение, расположенное по адресу: ул. Седова, д. 55 общей площадью 13 000 кв.м, предлагаемое к продаже по цене 47 000 000 рублей. Самым дорогим по цене за кв.м объектом являлось нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Панфилова, д. 5/1, общей площадью 720 кв.м и предлагаемое к продаже по цене 35 500 000 рублей.

В течение 2-го квартала 2022 года в противовес предыдущему периоду средняя цена предложения перешла в отрицательный тренд – снижение составило 6,7%. Показатель средневзвешенной цены снизился в более существенной степени (- 14,02%). Таким образом, по итогам рассматриваемого периода номинально средняя цена предложения производственно-складской недвижимости составила 18 818 руб./кв.м, средневзвешенная цена зафиксировалась на отметке 12 096 руб./кв.м.

Во 2-ом квартале 2022 года в секторе продаж было зафиксировано 144 производственно-складских объекта, что на 6,7% выше показателя предыдущего периода. При этом, важно отметить, что в рассматриваемый период показатель приблизился к среднестатистическому за 2021-2022 г.г.

Параметры суммарной площади объектов во 2-ом квартале 2022 года в противовес предыдущему периоду перешли в выражено положительную динамику увеличившись на треть, и составили по номиналу 258 232 кв.м. Данный фактор свидетельствует о значительном увеличении в рассматриваемый период доли крупных объектов, что подтверждается значением средней площади экспонируемых объектов – 1 793 кв.м, рост показателя составил по сравнению с предыдущим кварталом 24,6%.

По итогам 2-го квартала 2022 года лидерство по количеству производственно-складской недвижимости, выставленной на продажу, сохранилось за Центральным АО (33% общегородского рынка), и в физическом выражении максимум по суммарному метражу (32% объема) обозначился так же за этим округом. Традиционно выраженный аутсайдер по объему рынка в данном секторе Октябрьский АО по итогам рассматриваемого периода существенно увеличил свои показатели с 9% до 14% количественного, и с 7% до 13% физического объема рынка. При этом, Ленинский АО продемонстрировал заметно меньшие характеристики объема (всего 11% от количественного, и 5% от физического объема общегородского рынка).

Наибольшие средние цены предложения квадратных метров в сегменте производственно-складской недвижимости в рассматриваемый период были зафиксированы в Центральном АО (20 471 руб./кв.м). Спецификой рассматриваемого периода является очень близкая сопоставимость показателя средней цены по Ленинскому и Советскому административным округам (20 163 и 20 318 руб./кв.м соответственно). Абсолютный минимум цен предложения был отмечен по объекту, расположенному в Кировском АО (3 615 руб./кв.м), а максимальная цена (49 306 руб./кв.м) была зафиксирована на территории Октябрьского административного округа. При этом, важно отметить сопоставимость минимальных цен предложения в разных округах, разница по данному параметру в территориальном аспекте не превысила 3%.

Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по округам, Q2 – 2022

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	27	17	22	28	50
Доля от общего числа объектов,	18%	11%	14%	18%	33%
Минимальная цена, руб./кв.м	3 615	3 634	3 628	3 653	3 702
Средняя цена, руб./кв.м	14 190	20 163	17 795	20 318	20 471
Максимальная цена, руб./кв.м	46 677	42 729	49 306	46 838	46 667
Суммарный метраж, в кв.м	83 502	14 707	35 589	37 274	87 159

<sup>18</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков



Доля от суммарного метража	31%	5%	13%	14%	32%
Средняя площадь, в кв.м	3 093	865	1 618	1 331	1 743

Распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, Q2 – 2022

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов, в шт.	57	30	46	11
Доля от общего числа объектов	40%	21%	32%	8%
Минимальная цена, руб./ кв.м	4 887	4 458	3 560	3 615
Средняя цена, руб./ кв.м	25 601	17 444	13 545	9 472
Максимальная цена, руб./ кв.м	46 838	49 306	43 050	17 069

### **СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ**

Рынок земли – перераспределение земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Он обеспечивает передачу прав на земельные участки от одного лица к другому, устанавливает равновесные цены на землю в регионах, осуществляет связь между собственниками недвижимости и покупателями, реализующими свои интересы на принципах свободной конкуренции.

Состояние регионального рынка земли Омской области напрямую обусловлено сочетанием ряда факторов, а также их изменением во времени в разных направлениях. Это, прежде всего, - социально-экономическая ситуация на макро- и микроуровне, политика федеральных и региональных властей в сфере землепользования, политика ведущих банков и рыночная стратегия профессиональных участников рынка, и такие качественно-количественные характеристики региона как состояние инженерной и транспортной инфраструктуры, уровень доходов населения, определяющие его привлекательность для инвесторов и застройщиков.

Рынок земли в Омской области развит достаточно слабо. Проведенный анализ данных о продаже/предложении (оферт) земельных участков всех назначений и видов разрешенного использования на территории Омской области, позволяет сделать вывод, что рынок представлен в основном небольшими земельными участками для индивидуальной жилой застройки, а также незначительным количеством предложений по продаже земель, предоставленных для общественно-деловых и производственных целей и сельскохозяйственного назначения. Наиболее часто обновляются оферты земель под жилую застройку, небольших участков общественно-делового назначения и небольших участков под придорожный сервис, реже всего - крупные участки производственного, общественно-делового назначения и сельскохозяйственного назначения.

В целом, рынок земли в г. Омске и области развит слабее, чем рынок коммерческой и жилой недвижимости. Предложение по продаже, аренде и продаже права аренды на рынке земельных участков незначительно. Чаще всего объектом рыночных отношений выступают земельные участки населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения. Остальные категории земель в силу своей специфики имеют крайне не развитый рынок. Т.о., наиболее сформирован земельный рынок Омска в разделе участков для дач, ИЖС, промышленного строительства в сегменте до 5 Га, наименее - в разделе крупных массивов земли сельскохозяйственного и промышленного производства.

Наиболее широко представлена продажа земельных участков на окраинах города под коттеджное строительство. Основные тенденции рынка земельных ресурсов – это стабильный спрос и рост цен на массивы пригородные для дачного и ИЖС строительства. Причем в условиях кризиса – падение было относительно кратковременным, рост цен замедлится, но в среднесрочной перспективе 3-5 лет ожидается рост до 100-150%. Цены на участки под дачное строительство и имения «просели» в период кризиса больше, чем цены на сельскохозяйственные массивы. Следует отметить, что разница в цене земель сельскохозяйственного назначения и земель с целевым использованием «для дачного строительства» остается почти одинаковой (90-100%) при этом, в последние годы процедура перевода была несколько упрощена. Основной прирост цены земельного участка дает возможность (наличие договоренности о возможности) перевода участка в другую категорию разрешенного использования и его размежевание на более мелкие участки. Наибольшим спросом, как и раньше, пользуются участки до 0,5 Га с возможностью подключения к сетям электричества и газа не далее 200 м без дополнительных трансформаторов, а также наличие (как минимум) грунтовых дорог с гравийным покрытием до участка. Наличие асфальтированных подъездов к земельному участку, охраны, ограждения участков – повышают цену до 30-50% (в зависимости от их качества). Однако по соотношению – затраты/прирост цены – первое место занимает изменение категории и разрешенного использования земельного участка и размежевание на небольшие участки.

По результатам проведенного анализа предложений земельных участков под общественно-деловую и торговую застройку, можно сделать вывод о преобладающем на рынке количестве предложений по Кировскому округу (более 50% от всего количества предложений), что иллюстрирует высокие темпы освоения Левобережья и уровень его коммерческой привлекательности. За ним следуют Ленинский и Октябрьский округа.

Участки под производственные цели позиционируются в публичных офертах чаще всего как участки «под производство», «промназначения», под «СТО», под «строительство базы», иногда под «коммерческое строительство», в зависимости от того, насколько продавец уверен в коммерческой привлекательности объекта при

застройке в том или ином качестве, игнорируя иногда необходимость и сложность перевода участка из фактического назначения земель в земли предлагаемого назначения.

Средние цены предложений продаж на дату оценки варьируются в зависимости от местоположения и площади участка, возможности и целесообразности, по мнению собственника, перевода в другую категорию и вариантного использования участка.

Участники рынка отмечают, что в основном, сейчас востребована земля под строительство СТО, автоцентров, автомоек, небольших производственных баз и цехов. Особый интерес вызывает район «Меги» и Чукреевки. Здесь есть предложения от нескольких гектаров до нескольких десятков гектаров на границе с летным полем.

Аналитики, которые работают на рынке земельных участков, не могут дать точного ответа, достигнуто ли ценовое дно или же следует ожидать дальнейшего снижения стоимости земли.

Также стоит сказать о том, что уже не наблюдается такого снижения стоимости на все группы земельных участков, которое было характерным для начала 2009 года. По прошествии шести месяцев с начала нынешнего года можно отметить тот факт, что корректировка цен на земельные участки затрагивает только земли, цены на которые в свое время были существенно завышены.

Ситуация в сегменте земельных участков города Омска коммерческого назначения является наименее предсказуемой. Прежде всего, это связано с особенностями данного вида недвижимости. Небольшой объем предложения в количественном отношении, сложность в определении формы собственности (право аренды или право собственности), трудности в определении вида назначения земельного участка – все эти факторы усложняют работу по анализу ситуации в сегменте и прогнозированию динамики развития. Значительную корректировку цены предложения создает наличие планов перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений, с дальнейшим строительством на этих наделах жилой или коммерческой недвижимости. В результате каждый расчет показателей в каждом последующем квартале позволяет фиксировать резкие многократные изменения цены предложения, что требует условного отношения к номинальным показателям.

### **ДИАПАЗОНЫ ЦЕНОВЫХ ЗНАЧЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ**

При проведении обзора ценовых диапазонов использованы данные открытых источников, специализированных изданий<sup>19</sup> на дату (период), наиболее приближенные к дате оценке. Необходимо отметить, что выход таких изданий осуществляется по итогам прошедшего периода, т.е. по состоянию на дату оценки доступен сборник за 2 квартал 2022 года.

На основании объективного мониторинга общегородской базы объектов коммерческой недвижимости, выставленных на продажу, по итогам 2-го квартала 2022 года цена предложения 1 кв.м земельных участков населенных пунктов (город Омск) варьировалась в границах от 800 до 32 143 руб.

Во 2-ом квартале 2022 года в секторе продаж земель коммерческого назначения в городе Омске количество экспонируемых участков составило 20 объектов суммарной площадью 79 100 кв.м. Показатель минимума цены предложения, так же как и верхняя граница цен по сравнению с предыдущим кварталом остались неизменными.

Минимальная цена предложения 1 кв.м составляла 800 руб./кв.м на земельный участок, расположенный в Кировском АО, а максимальная 32 143 руб./кв.м на участок, расположенный на территории Центрального административного округа.

Цены земельных участков населенных пунктов, предложенных к продаже, по округам, Q2 – 2022

	КАО	ЛАО	ОАО	САО	ЦАО
Число объектов, в шт.	6	1	3	6	4
Доля от общего числа объектов	30%	5%	15%	30%	20%
Минимальная цена, в руб. за 1 кв.м	800	1 162	2 839	1 520	1 300
Средняя цена, в руб. за 1 кв.м	4 645	1 162	7 243	5 644	10 670
Максимальная цена, в руб. за 1 кв.м	13 575	1 162	10 000	18 750	32 143
Суммарный метраж, в кв.м	45 875	3 700	10 700	9 600	9 220

В 2022 году на базе Комитета по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» была создана новая рабочая группа для модернизации действующего территориально-экономического зонирования города Омска. В рабочую группу вошли более тридцати Экспертов, имеющих значительный опыт работы (от пяти до двадцати пяти лет) на рынке недвижимости нашего региона. Кроме того, в состав группы вошли специалисты, представляющие ведущие оценочные и риэлторские компании нашего региона, а также специалисты из компаний, занимающихся землеустроительными работами на территории Омской области. В качестве системных консультантов в работе принимали участие члены экспертных советов нескольких СРО — Русского общества оценщиков, Ассоциации Российских Магистров Оценки, Ассоциация Экспертный Совет.

<sup>19</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков

В январе 2022 года, Комитет по экспертно-аналитической деятельности НП «Омская коллегия оценщиков» приступил к актуализации действующего территориально-экономического зонирования земель населенных пунктов города Омска.

При формировании новых ценовых зон эксперты максимально использовали результаты предыдущего зонирования, при этом были учтены пожелания профессиональных оценщиков и судебных экспертов, а также, пожелания соответствующих структурных подразделений Правительства Омской области и Администрации города Омска, направленные на развитие и повышение качества действующего зонирования.

В актуальном варианте территориально-экономического зонирования:

- Учитывалось исторически сложившееся деление города на округа, районы и поселки.
- Общее количество оценочных зон по состоянию на 2022 год - 47.
- При зонировании использовались границы существующих 5-ти административных округов Омска. Каждый из полученных 5-ти крупных районов города, дополнительно был разделен на более детализированные подрайоны – оценочные зоны.
- В качестве границ ценовых зон в основном использовались, границы функциональных градостроительно-территориальных зон, берега рек Иртыш и Омь, существующие железнодорожные магистрали, крупные улицы, границы крупных промышленных предприятий и парковых зон.
- Отдельные зоны были определены для территорий крупных предприятий, имеющих важное значение для областного центра, территории аэропорта «Омск-Центральный», территория Омского нефтеперерабатывающего завода и др.
- Отдельные зоны были определены для территорий небольших населенных пунктов (поселков, деревень), которые находятся на территории Омского района на незначительном удалении от административных границ областного центра.
- Зонирование проводилось таким образом, чтобы количество и размер полученных оценочных зон с необходимой точностью позволял определять интервал рыночных стоимостей как для участков офисно-торгового назначения, так и для участков производственно-складского назначения. Также, новая редакция зонирования учитывала интервал рыночных стоимостей для участков жилого назначения (МЖС и ИЖС).
- В новой редакции зонирования границы ценовых зон как правило совпадают с границами существующих кадастровых кварталов, однако имеется и несколько исключений из этого правила.

Была разработана таблица соответствия, которая показывает, в какую ценовую зону попал каждый из кадастровых кварталов города. При этом, отдельная ценовая зона состоит из конечного количества целых кадастровых кварталов. Имеется несколько исключений из этого правила. Все исключения описаны в таблице соответствия кадастровых кварталов действующим ценовым зонам.

Для каждой из зон были определены интервалы рыночной стоимости земельных участков в разрезе нескольких сгруппированных видов разрешенного использования, наиболее часто используемых в коммерческом обороте. Интервалы стоимости приведены в следующей таблице.

Интервалы рыночной стоимости земельных участков в городе Омске для наиболее часто используемых видов разрешенного использования

Таблица 12

Наименование зоны	Минимальная стоимость земли под индивидуальное жилое строительство	Максимальная стоимость земли под индивидуальное жилое строительство	Минимальная стоимость земли под торгово-офисную застройку	Максимальная стоимость земли под торгово-офисную застройку	Минимальная стоимость земли под промышленную застройку	Максимальная стоимость земли под промышленную застройку
К1 - К12 (Кировский АО)	70	6 040	100	8 000	50	2 200
Л1 - Л8 (Ленинский АО)	70	7 570	100	10 000	50	2 000
О1 - О6 (Октябрьский АО)	70	7 570	100	10 000	20	2 000
С1 - С8 (Советский АО)	70	9 110	100	12 000	20	2 000
Ц1 - Ц13 (Центральный АО)	70	11 360	100	15 000	50	4 000



Анализ рынка аренды земель соответствующего назначения в Омске и Омской области, на основании данных, размещенных в свободных источниках<sup>20</sup>, показал его практическое отсутствие. В условиях отсутствия рынка аренды аналогичных объектов, проанализировать ценообразующие факторы (факторы состава стоимости) и указать значения или диапазоны значений данных факторов не представляется возможным.

Состояние регионального рынка земли Омской области напрямую обусловлено сочетанием ряда факторов, а также их изменением во времени в разных направлениях. Это, прежде всего, - социально-экономическая ситуация на макро и микроуровне, политика федеральных и региональных властей в сфере землепользования, политика ведущих банков и рыночная стратегия профессиональных участников рынка, и такие качественно-количественные характеристики региона как состояние инженерной и транспортной инфраструктуры, уровень доходов населения, определяющие его привлекательность для инвесторов и застройщиков.

По мнению генерального директора ООО «ЦДН «Навигатор», одного из крупнейших операторов на рынке коммерческой недвижимости Омской области, Евгения Щербакова, спрос на земельные участки значительно упал. В целом спрос так и не вернулся на докризисный уровень. Цены на земельные участки снизились после падения рынка. Как только на рынке произойдет новый всплеск, спрос вырастет и цены на земельные участки вырастут, но когда это произойдет, не знает никто. По данным многих риэлтерских компаний: АН «Авеста-риэлт», т.53-50-50, «Аркада», т.453-523 и др., на фоне низкого спроса на земли реальная цена купли-продажи земельных участков для коммерческого использования может отличаться от цены предложения до 25% в меньшую сторону.

Выглядит обоснованной серьезная проблема, отмечаемая аналитиками: на сегодняшний день цена предложения превышает покупательную способность, по данным риэлтерских агентств, на 25%. К примеру, если потенциальный покупатель рассчитывает приобрести объект для коммерческого использования с определенными параметрами за 3 млн. руб., цена объекта, удовлетворяющего его требованиям, обычно составляет около 4 млн. руб.

Необходимо отметить, что низкий уровень ликвидности областной недвижимости наиболее характерно проявляется в сроках экспозиции таких объектов – средний срок, по данным риэлтерских агентств, составляет не менее 1-1,5 лет, при условии отсутствия факторов, требующих ускоренной реализации объектов. Спрос по цене для данных объектов с высокой степенью вероятности неэластичен.

Аналитики, которые работают на рынке земельных участков, не могут дать точного ответа, достигнуто ли ценовое дно или же следует ожидать дальнейшего снижения стоимости земли.

Также стоит сказать о том, что уже не наблюдается такого снижения стоимости на все группы земельных участков, которое было характерным для начала 2009 года. По прошествии 2010 года экспертами отмечалось, что корректировка цен на земельные участки затрагивает только земли, цены на которые в свое время были существенно завышены.

Ситуация в сегменте земельных участков города Омска коммерческого назначения и земельных участков Омской области сельскохозяйственного назначения является наименее предсказуемой. Прежде всего, это связано с особенностями данного вида недвижимости. Небольшой объем предложения в количественном отношении, сложность в определении формы собственности (право аренды или право собственности), трудности в определении вида назначения земельного участка – все эти факторы усложняют работу по анализу ситуации в сегменте и прогнозированию динамики развития. Значительную корректировку цены предложения создает наличие планов перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли поселений, с дальнейшим строительством на этих наделах жилой или коммерческой недвижимости. В результате каждый расчет показателей в каждом последующем квартале позволяет фиксировать резкие многократные изменения цены предложения, что требует условного отношения к номинальным показателям.

\*\*\*

Необходимо отметить, что уровень ликвидности коммерческой недвижимости наиболее характерно проявляется в *сроках экспозиции объекта*. Для определения указанных значений были использованы данные экспертно-аналитического исследования<sup>21</sup> специалистов рынка недвижимости. Данные представлены в следующей таблице:

<sup>20</sup> [http://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/](http://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/), <http://lk.omskrielt.com/>, <http://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

<sup>21</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков

Таблица 13

<b>Сроки экспозиции для объектов нежилой недвижимости</b>			
Тип объекта	Средние сроки экспозиции, месяцев		
	Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
Офисные помещения	3,80	8,70	6,25
Торговые помещения	2,60	8,50	5,55
Производственно-складские помещения	5,00	12,10	8,55

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

Объекты исследования относятся к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости. На рынке на дату оценки представлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов<sup>22</sup>. Стоимость сопоставимых по типу и местоположению производственно-складских объектов с сопутствующими земельными участками составляет **от 4 до 7 тыс. руб./кв.м. общей площади зданий**, в каждом случае возможен торг. Стоимость земельных участков в зависимости от площади с аналогичным местоположением составляет **от 280 до 400 руб./кв.м.** (для ВРИ под ИЖС, участки иного ВРИ с аналогичным местоположением на рынке не представлены), в каждом случае возможен торг.

**Ценообразующие факторы, анализ ценообразующих факторов для объектов недвижимости** приводятся ниже.

**Факторы внутренней ликвидности:**

- 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 - расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), 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 (целевое назначение или оптимальное использование) и (или) зонирование;
- местоположение и окружение объекта; инфраструктура (расположение относительно «красной линии», наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка (рельеф, площадь, конфигурация, транспортная доступность и др.), состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

**Внешние факторы:**

- факторы макроэкономического характера (уровень платежеспособного спроса в стране и регионе, динамика региональных инвестиций и др.)

<sup>22</sup> На основании анализа информации, представленной на <http://www.avito.ru/>, <http://lk.omskrielt.com/>, <http://omsk.mlsn.ru/>, <https://multilisting.su/>, <https://onrealty.ru/omsk/>

- специфические законодательные ограничения на использование и переход прав (в том числе для приграничных территорий, на земельные участки, связанные со строениями)

**Внешние факторы.** Торможение экономики и ожидаемая рецессия поставят многие компании, связанные с девелопментом коммерческой недвижимости, на грань выживания<sup>23</sup>. И здесь во многом повторяется ситуация 2008 года: тогда было построено 2,2 млн кв. м офисов и еще 350 тыс. кв. м торговых центров, и именно в том году разразился мировой кризис.

В девелоперском бизнесе, в отличие от производства, при падении спроса нет смысла сокращать объемы и издержки. Если проект находится на финальной стадии, то его дешевле завершить, чем законсервировать.

В среднем девелоперский цикл в Москве занимает около пяти лет, и на восстановление строительной активности понадобилось время. В 2014 году мы снова стали свидетелями локального максимума. Год еще не закончился, но сейчас уже можно прикинуть, что по итогам этого года в Москве будет построено около 1,5 млн офисов и почти 1 млн кв. м торговых центров. По темпам строительства коммерческой недвижимости в этом году мы сравнялись с рекордным 2008 годом. И снова строительные рекорды омрачатся кризисом.

Кризисы на российском рынке недвижимости происходят не из-за переизбытка площадей – Россия по-прежнему отстает по показателям насыщенности от европейских столиц, а сугубо из-за резких колебаний спроса, вызываемых макроэкономическими сдвигами. В прошлом спрос, особенно на торговые площади, очень быстро восстанавливался, и девелоперы, готовые играть вдолгую, в конечном счете добивались своего. Однако похоже, что в этот раз мы столкнулись с другой ситуацией: временные рамки экономического спада пока не ясны, и похоже, что весь год отрасль будет пытаться нащупать дно.

Момент, когда плохие новости уже поступать перестали, а про хорошие еще думать рано, пока так и не настал. Случится ли это в марте, когда станет окончательно ясна дальнейшая судьба санкций, или поиски дна продолжатся до лета, неизвестно. Поэтому компании сейчас совершают только самые необходимые действия – например, пересматривают контракты, если истекает срок аренды, – оставляя на потом любые стратегические решения.

Но это еще не все. С 2014 года действует новая система налогообложения коммерческой недвижимости из расчета кадастровой стоимости. Хотя само по себе это не новость, новый налог еще не отыгран рынком. Дело в том, что договоры аренды заключаются на долгий срок, вплоть до десяти лет, и в некоторых случаях налог включен в ставку, то есть платится фактически арендодателем, а в некоторых – в операционные расходы, которые являются переменной величиной. Во втором случае налог фактически оплачивает арендатор. И пока далеко не все арендаторы осознали, что их фактические расходы выросли. И, мало того, вырастут еще, так как ставка налога в Москве будет увеличиваться с сегодняшних 0,9 до 2%.

Уже одного этого фактора было бы достаточно для того, чтобы сотрясти рынок недвижимости, однако одними налогами дело не ограничилось. Коммерческая недвижимость в России оперирует валютными ставками. Это произошло не из-за зловещего заговора мировой закулисы, а всего лишь из-за доступности валютного финансирования. В начале нулевых, когда рынок только формировался, долгосрочное рублевое финансирование практически отсутствовало, валютное же становилось все более доступным. Кроме того, многие компании-арендаторы бюджетировались также в валюте.

Поэтому в рамках рублевой экономики и сформировался валютный островок с финансированием в долларах и ставками тоже в долларах. Это упрощало расчеты и позволяло планировать на долгий срок. Новым арендаторам приходилось играть по этим правилам. Впрочем, они не слишком возражали. Постепенное укрепление рубля фактически снижало расходы на аренду для компаний, работающих в рублевой зоне.

Поэтому резкое снижение курса становится шоком для рынка. Арендатор понимает, что его ставка возросла непропорционально, и пытается договориться с арендодателем о пересмотре. Арендодатель тоже прекрасно осознает, что если он сегодня будет настаивать на неукоснительном соблюдении условий, то при первой возможности арендатор уйдет, а нового не найдешь. Неудивительно, что по результатам обследования настроений арендаторов третьим пунктом в списке привлекательности офиса после ставки и местоположения идет «договороспособность» арендодателя.

Поэтому последствия валютного шока не стоит недооценивать. Не выйдет ограничиться пересчетом финансовых моделей по новым курсам. В условиях, когда рынок оторван от западного финансирования, дедолларизация становится неизбежной. Но для того, чтобы рынок перешел на рублевые расчеты, потребуется не менее трех лет.

Сегодня участники рынка пытаются справиться со свалившимися на них проблемами. И речь идет не только об отдельно взятых девелоперах. Объекты коммерческой недвижимости являются предметами залога, а сумма привлеченных кредитных средств под залог московской коммерческой недвижимости, по нашим оценкам, приближается к сотне миллиардов долларов. От того, как быстро рынок недвижимости справится с тремя названными факторами, в некоторой степени зависит устойчивость всей финансовой системы.

<sup>23</sup> Валютный шок на рынке недвижимости. <http://www.rbcdaily.ru/economy/562949993284523>



### **Внутренние факторы ликвидности**

#### **Передаваемые права**

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с одним юридическим статусом.

**Корректировка на тип права** может быть определена на основании данных Справочника<sup>24</sup>:

Таблица 14

		Объект-аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Объект оценки	под индустриальную застройку			
	Собственность	1,00	1,17	1,33
	Долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,87	1,00

#### **Финансовые условия**

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования (н-р, в рассрочку), процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимыми условиями финансирования.

#### **Условия продажи**

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

#### **Условия рынка**

Учитывает изменение цен за период между датами сделки/оферты и оценки. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимыми датами сделки/оферты и оценки.

#### **Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)**

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Величина поправки зависит от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится объект. Корректировка

<sup>24</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

на торг применяется для учета разницы в условиях реализации объекта оценки и аналогов. Для уточнения размера торга могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном Справочнике<sup>25</sup>:

Таблица 15

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)				Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складские объекты. Коэффициенты скидок на торг для сравнительного подхода. Полная версия			
Таблица 124. Значения скидок на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал				Таблица 226. Границы расширенного интервала значений скидок на торг			
Класс объектов	Неактивный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложенных объектов</b>				<b>Цены предложенных объектов</b>			
Земельные участки под промышленную застройку	17,9%	10,8%	24,8%	1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%	2. Специализированные высокостатусные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
Земельные участки с сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,3%	23,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%	4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	18,7%	7,6%	19,0%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,0%	10,1%	22,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%				
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%				

**Корректировка на наличие коммуникаций для участков**

Зависимость цены от наличия коммуникаций на земельных участках может быть определена на основании данных Справочника<sup>26</sup>:

Таблица 16

Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное	Коммуникации имеются	1,039
	Коммуникации отсутствуют	0,962
Электроснабжение	Коммуникации имеются	1,050
	Коммуникации отсутствуют	0,952
Центральное отопление	Коммуникации имеются	1,023
	Коммуникации отсутствуют	0,978
Газоснабжение	Коммуникации имеются	1,048
	Коммуникации отсутствуют	0,954
Канализация	Коммуникации имеются	1,021
	Коммуникации отсутствуют	0,979

<sup>25</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород, Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

<sup>26</sup> Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков

**Корректировка на разницу в категории и виде разрешенного использования участка**

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Учитывая требования п. 13 ФСО №7 о том, что «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано», а также нормы ст. 42 ЗК РФ, подбор аналогов должен проводиться прежде всего исходя из сопоставимости категории и вида разрешенного использования участка.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения.

Из-за ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, достаточно часто приходится использовать для расчетов участки-аналоги иного назначения, рынок которых в исследуемом районе более развит.

Для уточнения размера **корректировки на категорию земель** могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>27</sup>:

Таблица 17

Объект оценки	Аналог			
	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,299
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
Земли промышленности и иного специального назначения	0,800	1,690	1	1,117
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,170	1,513	0,893	1

Вид разрешенного использования – это один из параметров, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Объекты одного вида разрешенного использования могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка без дополнительной корректировки<sup>28</sup> на вид разрешенного использования.

Таблица 18

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

<sup>27</sup> Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков

<sup>28</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород



### Корректировка на этаж

Корректировочные значения<sup>29</sup> представлены ниже.

Таблица 19

ценные/арендные ставки		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	
		Аналог	
Объект оценки	наземная часть	наземная часть	подземная часть
		подземная часть	1,00
		0,84	1,00

### Корректировка на наличие ж/д ветки (на участке или по его границе)

Корректировочные значения<sup>30</sup> представлены ниже.

Таблица 20

Таблица 118. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,14	1,07	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,12	1,07	1,18

### Местоположение объекта

Потенциал местоположения объекта оценки оказывает существенное влияние на его рыночную стоимость. К нему относятся: развитость инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т.д. Выгодное расположение, при прочих равных условиях, способно значительно повысить стоимость объекта.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, утвержденным Федеральным законом от 7 мая 1998г. № 73, выделяются следующие основные зоны:

- **жилая зона**, включающая жилую застройку многоэтажными домами, домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;
- **общественно-деловая зона**, на которой размещаются объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательные, административные, научно-исследовательские учреждения, центры деловой, финансовой и общественной активности;
- **производственная зона**, состоящая из земель, занятых предприятиями промышленности, энергетики, складами, базами, объектами коммунального хозяйства, а также земель других землепользователей сферы производства;
- **зона инженерной и транспортной инфраструктуры**, на которой функционируют сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также связи;
- **сельскохозяйственная зона**, занятая пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями и сооружениями;
- **рекреационная зона**, включающая лесные массивы, расположенные на территории города, парки, пляжи и иные места отдыха населения;
- **прочие зоны**, объединяющие другие категории и виды использования земель, не вошедшие в вышеуказанные зоны, например зоны военных объектов, специального назначения (кладбища, свалки и др. т.п.), земли запаса и др.

<sup>29</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021

<sup>30</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимым местоположением. Могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном Справочнике<sup>31</sup>:

Таблица 21

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру				Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>						
Областной центр				1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью				0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов				0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты				0,52	0,49	0,54
<b>Удельная арендная ставка</b>						
Областной центр				1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью				0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов				0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты				0,52	0,49	0,54

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорожному району				Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>						
Центр города				1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности				0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома				0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка				0,80	0,75	0,86
Окраины города				0,74	0,67	0,81
Промзоны				0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей				0,82	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>						
Центр города				1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности				0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома				0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка				0,81	0,75	0,86
Окраины города				0,74	0,67	0,81
Промзоны				0,76	0,69	0,83
Зоны автомагистралей				0,82	0,76	0,88

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,88	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

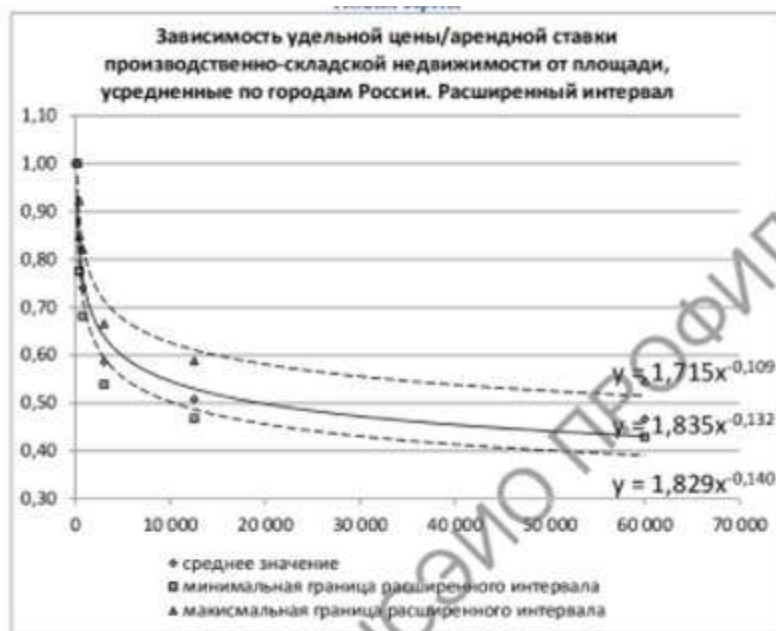
  

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22

**Корректировка на разницу в площади**

Для уточнения размера корректировки проанализированы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>32</sup>:

<sup>31</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021  
 Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород  
<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021



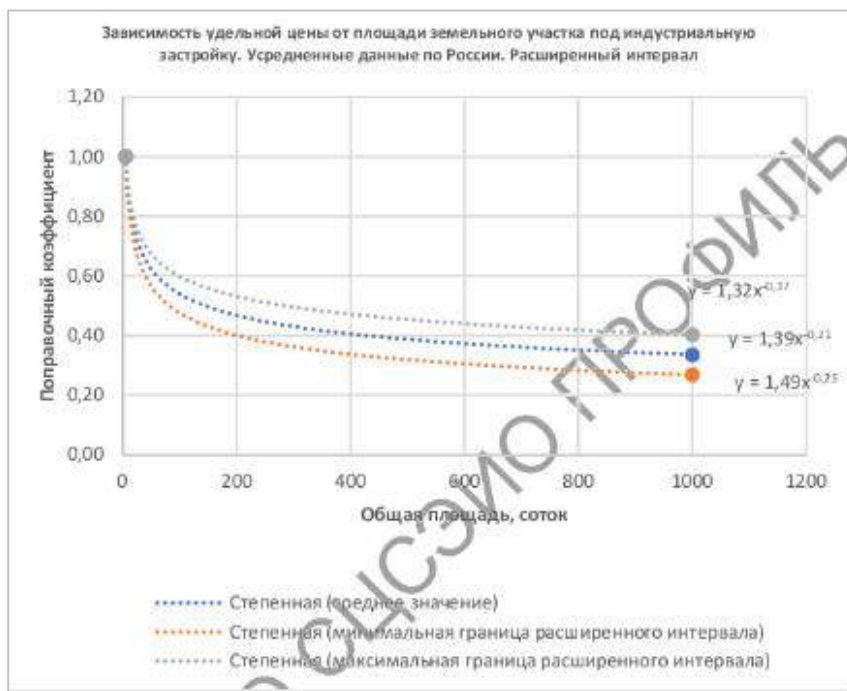
<sup>20</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м. Максимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м

Таким образом, средняя зависимость удельной арендной ставки и цены производственно-складского объекта от его площади определяется функцией:

$$y = 1,835x^{-0,132}, \text{ где } x - \text{ площадь объекта}$$

Корректировка проводится путем нахождения отношения между значениями функций для объектов и аналогов.

Для уточнения размера корректировки для участков проанализированы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>33</sup>:



<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород



Таким образом, средняя зависимость удельной цены земельного участка под индустриальную застройку от его площади определяется функцией:

$$y=1,39x^{-0,21}, \text{ где } x - \text{ площадь участка, в кв.м.}$$

Корректировка проводится путем нахождения отношения между значениями функций для объектов и аналогов.

**Корректировка на состояние производственно-складских помещений**

Корректировочные значения<sup>34</sup> представлены ниже.

Таблица 22

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,73
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

**Корректировка на наличие отопления**

Корректировочные значения<sup>35</sup> представлены ниже.

Таблица 23

усредненные данные по России			
цена/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,29
	отопление отсутствует	0,77	1,00

**Корректировка на тип объекта (отдельностоящий, встроенный)**

Корректировочные значения<sup>36</sup> представлены ниже.

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

**Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов**

Корректировочные значения<sup>37</sup> представлены ниже.

<sup>34</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

<sup>35</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

<sup>36</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

<sup>37</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

Таблица 25

города с населением более 1 миллиона человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
Объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,10
	не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

**Корректировка на тип стен**

Корректировочные значения<sup>38</sup> представлены ниже.

Таблица 26

**Корректирующие коэффициенты на материал стен для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью**

города с численностью более 1 млн. чел.  
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,16	1,49
	сэндвич-панели	0,86	1,00	1,28
	металлические	0,67	0,78	1,00

города с численностью более 1 млн. чел.  
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,15	1,52
	сэндвич-панели	0,87	1,00	1,32
	металлические	0,66	0,76	1,00

**Корректировка на группу капитальности (тип перекрытий)**

Корректировочные значения<sup>39</sup> представлены ниже.

Таблица 27

**Приложение 3. Распределение производственных зданий по группам капитальности**

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные ступня или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из вентола камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облицованные из всех видов кирпича и пелюх камней	Деревянные рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-защитные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облицованные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)		Деревянные		
Кровли	Железные, асбестоцементные, черепиные					

Для торговых баз, складов, хранилищ, холодильников, ледников и мелких производственных предприятий применять следующие поправочные коэффициенты:

<sup>38</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

<sup>39</sup> Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

Таблица 28

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

#### **Фактор различий участков в характеристиках:**

- вхождение участка в градостроительный план  
 - на тип территории, ветровой режим  
 требуется при наличии указанных различий, при этом рекомендуется ограничивать сравнение аналогов выбором из одной подгруппы (схожих).

\*\*\*

Следует отметить, что рынок коммерческой недвижимости не является совершенным рынком, так как нежилые помещения нельзя стандартизировать, продавать и покупать по образцам, очень многие объекты коммерческой недвижимости являются поистине уникальными и неповторимыми. Каждая сделка с недвижимостью уникальна и включает в себя много юридических формальностей, объемную документацию и особенности финансирования. Поэтому при определении цены продажи или аренды в каждом конкретном случае приоритетным является экспертное мнение непосредственных участников рынка коммерческой недвижимости, имеющих дело с реальными сделками – риелторов ведущих омских агентств.

#### **АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Ниже представлен итоговый анализ ликвидности объекта настоящей оценки, основанный на позиционировании объекта в рамках проведенного сегментирования. Позиционирование обычно осуществляется в несколько этапов:

- проводится детальное исследование рынка с целью определения, какие атрибуты являются важными для данного рыночного сегмента, и устанавливается приоритетность этих атрибутов.
- определяются конкурирующие объекты, обладающие выявленными атрибутами.
- устанавливается идеальный/востребованный рынком уровень значений атрибутов для конкретного сегмента рынка.
- проводится сравнительная оценка атрибутов позиционируемого объекта по сравнению с идеальным уровнем и по сравнению с существующими аналогами

Объекты исследования представляют собой капитальные строения производственно-складского и обслуживающего характера. Конструктивно объекты с кадастровыми номерами 55:36:010101:1164 и 55:36:010101:1165 выполнены из стен из железобетонных панелей и деревянных перекрытий, в железобетонном каркасе, с кадастровыми номерами 55:36:010101:1163 и 55:36:010101:1418 – из кирпичных стен с железобетонными перекрытиями. Коммуникации отсутствуют либо требуют восстановления. Расположены по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1,5,6, 8. Окружение – объекты промзоны и частный сектор. Качество парковки удовлетворительное.

Анализ рынка объекта оценки, в том числе внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (основных факторов, влияющих на общий уровень платежеспособного спроса в регионе) показал, что отличительными характеристиками оцениваемого имущества, согласно анализу предоставленной документации, являются факторы внутренней ликвидности объекта, а именно:

- Передаваемые права
- Сегмент рынка, к которому относится объект
- Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) в сегменте
- Дата оценки (конъюнктура рынка)
- Местоположение объекта
- Расположение объекта (этаж)
- Конструктивное исполнение
- Внутренняя отделка, техническое состояние и др.
- Вид разрешенного использования и категория участка, который относится к объекту;
- Размерные характеристики объекта;
- Тип имеющихся коммуникаций и улучшений.



Иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, по итогам анализа предоставленной документации, помимо общих факторов, действующих на рынке недвижимости, не выявлено.

Т.о., характер объекта оценки соответствует общим тенденциям ценообразования для аналогичных объектов области и города, соответственно, при определении его стоимости могут быть применены типичные корректировки.

### **ВЫВОДЫ:**

1. Объектами настоящей оценки являются объекты исследования представляют собой капитальные строения производственно-складского и обслуживающего характера. Конструктивно объекты с кадастровыми номерами 55:36:010101:1164 и 55:36:010101:1165 выполнены из стен из железобетонных панелей и деревянных перекрытий, в железобетонном каркасе, с кадастровыми номерами 55:36:010101:1163 и 55:36:010101:1418 – из кирпичных стен с железобетонными перекрытиями. Коммуникации отсутствуют либо требуют восстановления. Расположены по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1,5,6, 8. Окружение – объекты промзоны и частный сектор. Качество парковки удовлетворительное.
2. Объекты исследования относятся к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости. На рынке на дату оценки представлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов<sup>40</sup>. Стоимость сопоставимых по типу и местоположению производственно-складских объектов с сопутствующими с земельными участками составляет **от 4 до 7 тыс. руб./кв.м. общей площади зданий**, в каждом случае возможен торг. Стоимость земельных участков в зависимости от площади с аналогичным местоположением составляет **от 280 до 400 руб./кв.м.** (для ВРИ под ИЖС, участки иного ВРИ с аналогичным местоположением на рынке не представлены), в каждом случае возможен торг.
3. Анализ рынка аренды земель соответствующего назначения в Омской области, на основании данных, размещенных в свободных источниках<sup>41</sup>, показал его практическое отсутствие. В условиях отсутствия рынка аренды аналогичных объектов, проанализировать ценообразующие факторы (факторы состава стоимости) и указать значения или диапазоны значений данных факторов не представляется возможным.
4. На основании оценок специалистов, при сохранении текущих макроэкономических тенденций с высокой долей вероятности можно утверждать, что тренд цен на рынке недвижимости будет снижаться. Данный прогноз обусловлен сложившимися в настоящее время объективными обстоятельствами, а именно:
  - Пандемия коронавируса вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказывать влияние на рынки в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. В настоящее время еще слишком рано прогнозировать, как это может отразиться на стоимости, но вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе на рыночном спросе будет оказываться негативное воздействие.
  - Рост темпов инфляции.
  - Международное положение РФ в связи с глобальным кризисом вокруг Украины. Санкционные меры стран ЕС и США.
  - Отсутствие по настоящее время «точек роста» для социально-экономического развития омского региона.
5. На момент подготовки настоящего заключения Российская Федерация сталкивается с беспрецедентными мерами санкционной политики других стран, а также последствиями пандемии Ковид-19. Необходимо отметить и признаки структурной перестройки экономики в связи с СВО. Обозначенные факторы определяют значительную степень неопределенности на рынках капитала и могут оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. Несмотря на то, что рынок недвижимости как сектор экономики достаточно инертен и медленно реагирует на изменения, некоторые специалисты уже фиксируют негативные последствия геополитической обстановки, вследствие чего покупательская способность находится в зоне риска. Последствия негативного воздействия на микро- и макроэкономические секторы, а также на различные рынки недвижимости, в настоящее время невозможно оценить. Последствия пандемии Covid-19 и санкционная политика других стран увеличивают вероятность глобальной рецессии, однако без знания дальнейших ожидаемых правительственных контрмер на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать размер и качество их воздействия на данный момент времени. В случае развития негативного сценария в макроэкономике страны нельзя исключать вероятность падения цен на недвижимость по сценарию кризиса 2008 – 2009 гг. На основании оценок экспертов<sup>42</sup>, в дальнейшем ожидается существенное сокращение выпуска продукции на фоне ухудшения внешних условий в связи с закрытием внешних финансовых рынков для российских заемщиков. В условиях высоких цен на импортируемые товары инвестиционного назначения, ухудшения

<sup>40</sup> На основании анализа информации, представленной на <http://www.avito.ru/>, <http://lk.omskrielt.com/>, <http://omsk.mlsn.ru/>, <https://multilisting.su/>, <https://onrealty.ru/omsk/>

<sup>41</sup> [http://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/](http://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/), <http://lk.omskrielt.com/>, <http://omsk.mlsn.ru/arenda-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

<sup>42</sup> <http://www.vestifinance.ru/articles/52657>

финансовых показателей компаний, сохранения ограниченной доступности долгосрочных финансовых ресурсов и ужесточения условий кредитования продолжится сокращение инвестиций в основной капитал. Снижение реальной заработной платы и замедление роста розничного кредитования обусловит снижение потребительской активности. Таким образом, вероятно наличие неблагоприятных для экономики РФ долгосрочных тенденций.

6. Сегодня, по данным статистики, ряд показателей области в плюсе. Однако в целом по ключевым оценкам в масштабе страны область в последнее время снизила позиции. В целом, учитывая вероятность неблагоприятных долгосрочных тенденций в макроэкономике, прогнозировать позитивное состояние Омской области на ближайшую перспективу достаточно сложно.
7. Анализ рынка объекта оценки, в том числе внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость (основных факторов, влияющих на общий уровень платежеспособного спроса в регионе) показал, что отличительными характеристиками оцениваемого имущества, согласно анализу предоставленной документации, являются факторы внутренней ликвидности объекта, а именно:
  - Передаваемые права
  - Сегмент рынка, к которому относится объект
  - Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) в сегменте
  - Дата оценки (конъюнктура рынка)
  - Местоположение объекта
  - Расположение объекта (этаж)
  - Конструктивное исполнение
  - Внутренняя отделка, техническое состояние и др.
  - Вид разрешенного использования и категория участка, который относится к объекту;
  - Размерные характеристики объекта;
  - Тип имеющихся коммуникаций и улучшений.

Иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, по итогам анализа предоставленной документации, помимо общих факторов, действующих на рынке недвижимости, не выявлено. Т.о., характер объекта оценки соответствует общим тенденциям ценообразования для аналогичных объектов области и города, соответственно, при определении его стоимости могут быть применены типичные корректировки.

*\*Обзор в рамках Раздела 11 подготовлен по материалам и документам:*

- ✓ Гражданский Кодекс РФ
- ✓ Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород
- ✓ <http://www.omskrielt.com/>; [http://omsk.mlsn.ru/comm\\_realty/](http://omsk.mlsn.ru/comm_realty/); <https://www.avito.ru/>
- ✓ «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков
- ✓ Валютный шок на рынке недвижимости. <http://www.rbcdaily.ru/economy/562949993284523>
- ✓ «Социально-экономическое развитие России в январе-октябре 2022г.». ФСТС России. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>
- ✓ Социально-экономическое положение Омской области в январе-сентябре 2022 года. Территориальный орган федеральной службы Государственной статистики по Омской области [https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263)
- ✓ Документы в отношении объекта оценки, указанные в разделе 8 Заключения

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

### 12.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Оцениваемые права** – целью оценки, если не оговорено иное, является определение рыночной стоимости права собственности на объекты оценки. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственности другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Под термином **“рыночная стоимость”** в настоящем отчёте, согласно п.13 ФСО II, понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

**Добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Согласно ФСО "Подходы и методы оценки (ФСО V)" при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

- затратный подход— совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- доходный подход— совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- сравнительный подход— совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение каждого из подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из



использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода (их комбинации), который расценен как наиболее надежный.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

**Среднерыночный срок экспозиции** объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Арендная плата** – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**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).

**Срок аренды** – период времени, на который заключается договор аренды.

**Срок действия арендной ставки** – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

## 12.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов 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.

Понятие наилучшего и оптимального использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- **Физическая возможность** - физическая возможность наилучшего и оптимального пользования рассматриваемого имущества.
- **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка и положений зонирования.
- **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода с собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Поскольку определение рыночной стоимости объекта оценки проводится согласно Заданию на оценку в предпосылке о текущем использовании для реализации с торгов в соответствии со ст. 110, 111, 130 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002, а также учитывая первоначальное исполнение, ограничения по использованию, заложенные в конструктивном решении объекта (объемно-планировочное решение), местоположение, расположение (этаж), технические характеристики, техническое состояние объекта недвижимости, а также конъюнктуру рынка недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого в рамках данного заключения имущества, по мнению оценщика, является его использование в текущем качестве - ***производственно-складских помещений*** (принцип правомочности и физической осуществимости, в данном случае, не предполагает рассмотрения иных вариантов финансовой оправданности, максимальной эффективности).

## 12.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.2 ФСО V, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из

подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. **В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.**

Согласно ФСО V, **затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

В данном случае возможность корректного применения затратного подхода отсутствует, ввиду непредоставления технической документации по объекту (технические паспорта).

Согласно ФСО V, **доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Таким образом, доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, связанных с правами владения или иными имущественными правами на данный объект.

В данном случае возможность корректного применения доходного подхода отсутствует, учитывая, что на момент подготовки настоящего заключения Российская Федерация сталкивается с беспрецедентными мерами санкционной политики других стран, а также последствиями пандемии Ковид-19; специалисты уже фиксируют негативные последствия геополитической обстановки, вследствие чего покупательская способность находится в зоне риска. Последствия негативного воздействия на микро-и макроэкономические секторы, а также на

различные рынки недвижимости, в настоящее время невозможно оценить. Последствия пандемии Covid-19 и санкционная политика других стран увеличивают вероятность глобальной рецессии, однако без знания дальнейших ожидаемых правительственных контрмер на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать размер и качество их воздействия на данный момент времени.

Согласно ФСО V, **сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Согласно ФСО VII, 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;

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где  $\Pi_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Любое отличие условий продаж сравниваемых объектов от рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе в виде внесения корректировок в цену аналога. Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. На первом этапе выявляются сопоставимые объекты на соответствующем рынке, на втором этапе проверяется достоверность информации о сделках, на третьем вносятся поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Согласование результатов, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{сес} = \sum_{t=1}^n (C_{Сант} + ВКан), \text{ где}$$

$C_{сес}$  – стоимость единицы сравнения;

$C_{Сант}$  – скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;

$ВКан$  – весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитываем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения ( $ВКан$ ) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой коррекции.

$$VKант = \frac{1/Kант}{\sum (1/Kант + \dots + 1/Kант)}, \quad Kант = \frac{OBКант}{\sum (OBКант + \dots + OBКант)}, \quad \text{где}$$

*Kант – коэффициент значимости аналога т;  
OBКант – общая валовая коррекция аналога;  
n – число аналогов.*

Сравнительный подход отражает наиболее реальную цену продажи объекта, сложившуюся на данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время, т.е. имеет наибольшее значение для объекта, по которому имеется сложившийся рынок. Трудность поиска максимально близких по своим характеристикам аналогов и субъективность введения некоторых корректировок снижают привлекательность результатов применения данного подхода.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Метод сравнения продаж основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих “ценность” объекта в его текущем состоянии.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В силу выполнения условий применения данного подхода для объектов оценки (на момент оценки на рынке имеются данные о предложениях продажи аналогичных объектов), сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, определяемые тем что:

- отобраны объекты, сопоставимые по привлекательности местоположения;
- количество сопоставимых объектов достаточно для получения достоверного результата;
- объекты типичны для своего сегмента рынка, а сам рынок относительно развит,

сравнительный подход в рамках настоящего Заключения применялся.

#### **12.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Реализация процедур сравнительного подхода к оценке проводилась методом аналогового сравнения, на основании анализа информации, предложенной на рынке недвижимости, с использованием соответствующих методик.

##### ***Правила отбора аналогов:***

- В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- 1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
  - 2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.
- На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, аналогичных тому, частью которого является объект оценки. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов. Потому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой

недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта»<sup>43</sup>. Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

- В качестве аналогов выбраны объекты, схожие по функциональному назначению, схожие и отличающиеся по некоторым параметрическим характеристикам, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.
- Оценщик использовал сведения, имеющиеся в открытых источниках<sup>44</sup>. Использовались данные оферт, существующих (актуальных) по состоянию на дату оценки, независимо от даты подачи оферты
- Для поддержания принципа достаточности исходной информации для расчетов, количество элементов выборки составляет не менее 3 ед.
- При отборе информации не приводился анализ достоверности данных, указанных в офертах; согласно Заданию на оценку вся полученная из свободных источников информация считается достоверной, однако, для каждого предложения указан источник получения информации
- Для каждого из аналогов в подтверждение существования оферты, ее актуальности на дату оценки, и указанной в ней стоимости в приложениях к Заключению представлена ее печатная версия (см. Приложения к Заключению)
- Экспертиза прав собственности и наличия фактов обременения аналогов не проводилась, при рассмотрении оферт предполагалось, если иное не было указано в тексте оферты, что все аналоги предлагаются на правах собственности.

Подтверждение полученной из внешних источников информации выполнено в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация, а также в Приложениях размещены печатные версии страниц информационных источников, которые с высокой вероятностью могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

По мнению оценщика, применяемая ценовая информация отвечает требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки, принимая во внимание допущения оценки; источники информации компетентны и независимы от оценщика и заказчика оценки.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах представлен далее в разделе. Печатные версии оферт размещены в Приложениях.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

*Корректировки (поправки) – изменения, вносимые в цену аналога, учитывающие параметрические различия между ним и оцениваемым объектом, а также несоответствия цены аналога условиям оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.*

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.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

#### **Корректировок на различие объектов и аналогов в части:**

- 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, иные условия);

<sup>43</sup> ст.ст. 435 и 437 Гражданского Кодекса РФ

<sup>44</sup> см. Приложения

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики)
- наличие движимого и иного имущества, не связанного с недвижимостью

не требуется, ввиду отсутствия указанных различий:

- условия финансирования предполагаемой сделки (оплата в рублях, без учета кредитования, иные условия не выявлены)
- условия продажи - типичные для рынка условия.
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия) - сопоставимость объектов оценки и аналогов по дате экспозиции/оценки, иные условия не выявлены)
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, состав арендаторов, иные характеристики) – не учитывались, учитывая НИНЭИ объектов и аналогов
- наличие движимого и иного имущества, не связанного с недвижимостью не учитывались.

**Объяснение основных корректировок:**

В данном случае корректировки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

**Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)**

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Величина поправки зависит от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится объект. Корректировка на торг применяется для учета разницы в условиях реализации объекта оценки и аналогов. Для уточнения размера торга могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном Справочнике<sup>45</sup>:

Таблица 29

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород				Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складские объекты. Коэффициенты скидок на торг для сравнительного подхода. Полная версия			
Таблица 124. Значения скидок на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал				Таблица 226. Границы расширенного интервала значений скидок на торг			
Класс объектов	Неактивный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложенных объектов</b>				<b>Цены предложенных объектов</b>			
Земельные участки под промышленную застройку	17,9%	10,8%	24,3%	1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (оффис-торговля)	15,7%	9,2%	22,2%	2. Специализированные высокоскладские складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
Земельные участки с/х сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,3%	23,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	18,7%	7,6%	19,0%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,0%	10,1%	22,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%				
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%				

На основании устных консультаций со специалистами риэлтерских агентств г.Омска, учитывая ликвидность, местоположение и размерные характеристики, сделан вывод о возможности учета скидки на торг на среднем уровне для каждого типа объектов.

**Корректировка на дату предложения**

Учитывает изменение цен за период между датами сделки/оферты и оценки. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимыми датами сделки/оферты и оценки. Корректировка на дату оценки принята на уровне 1, т.к. все аналоги и объект оценки по фактору даты экспозиции сопоставимы.

<sup>45</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород, Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород



### Финансовые условия

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования (н-р, в рассрочку), процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимыми условиями финансирования. В данном случае, ввиду сопоставимости объекта оценки и аналогов по данному фактору корректировка равна 1 (или 0%).

### Условия продажи

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости. В данном случае, ввиду сопоставимости объекта оценки и аналогов по данному фактору корректировка равна 1 (или 0%).

### Передаваемые права

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с одним юридическим статусом.

**Корректировка на тип права** может быть определена на основании данных Справочника<sup>46</sup>:

Таблица 30

под индустриальную застройку	Объект-аналог		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
Собственность	1,00	1,17	1,33
Долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,75	0,87	1,00

В данном случае, ввиду несопоставимости аналогов (в составе единых объектов недвижимости) по данному фактору, проведена корректировка на разницу в типе прав в расчете на площадь участка, предлагаемого в составе единых объектов недвижимости (здание, участок).

### Корректировка на разницу в категории и виде разрешенного использования

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Учитывая требования п. 13 ФСО №7 о том, что «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

<sup>46</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано», а также нормы ст. 42 ЗК РФ, подбор аналогов должен проводиться прежде всего исходя из сопоставимости категории и вида разрешенного использования участка.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения.

Из-за ограниченности рынка земельных участков определенного назначения, достаточно часто приходится использовать для расчетов участки-аналоги иного назначения, рынок которых в исследуемом районе более развит.

Для уточнения размера **корректировки на категорию земель** могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>47</sup>:

Таблица 31

Объект оценки	Аналог			
	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности и иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,209
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
Земли промышленности и иного специального назначения	0,800	1,690	1	1,117
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,170	1,313	0,893	1

Вид разрешенного использования – это один из параметров, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Объекты одного вида разрешенного использования могут быть использованы в качестве объектов-аналогов для расчета стоимости земельного участка без дополнительной корректировки<sup>48</sup> на вид разрешенного использования.

Таблица 32

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

На основании указанных значений применены соответствующие корректировки.

### **Корректировка на наличие ж/д ветки (на участке или по его границе)**

Корректировочные значения<sup>49</sup> представлены ниже.

<sup>47</sup> Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков

<sup>48</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

<sup>49</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород

Таблица 33

Таблица 118. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,14	1,07	1,20
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,12	1,07	1,18

В данном случае корректировка равна «1» ввиду сопоставимости объекта и аналогов.

### Корректировка на состояние производственно-складских помещений

Корректировочные значения<sup>50</sup> представлены ниже.

Таблица 34

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00
арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,73
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

В данном случае корректировка равна «1» ввиду сопоставимости объекта и аналогов.

### Местоположение объекта

Потенциал местоположения объекта оценки оказывает существенное влияние на его рыночную стоимость. К нему относятся: развитость инфраструктуры, степень деловой активности, окружение жилым массивом, престижность района и т.д. Выгодное расположение, при прочих равных условиях, способно значительно повысить стоимость объекта.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, утвержденным Федеральным законом от 7 мая 1998г. № 73, выделяются следующие основные зоны:

- **жилая зона**, включающая жилую застройку многоэтажными домами, домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;
- **общественно-деловая зона**, на которой размещаются объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательные, административные, научно-исследовательские учреждения, центры деловой, финансовой и общественной активности;
- **производственная зона**, состоящая из земель, занятых предприятиями промышленности, энергетики, складами, базами, объектами коммунального хозяйства, а также земель других землепользователей сферы производства;
- **зона инженерной и транспортной инфраструктуры**, на которой функционируют сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также связи;
- **сельскохозяйственная зона**, занятая пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями и сооружениями;
- **рекреационная зона**, включающая лесные массивы, расположенные на территории города, парки, пляжи и иные места отдыха населения;
- **прочие зоны**, объединяющие другие категории и виды использования земель, не вошедшие в вышеуказанные зоны, например зоны военных объектов, специального назначения (кладбища, свалки и т.п.), земли запаса и др.

<sup>50</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

Для нивелирования влияния данного фактора следует осуществлять отбор аналогов с сопоставимым местоположением. Могут быть использованы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном Справочнике<sup>51</sup>:

Таблица 35

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру				Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>						
Областной центр				1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью				0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов				0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты				0,52	0,49	0,54
<b>Удельная арендная ставка</b>						
Областной центр				1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью				0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов				0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты				0,52	0,49	0,54

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорожному району				Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>						
Центр города				1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности				0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома				0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка				0,80	0,75	0,86
Окраины города				0,74	0,67	0,81
Промзоны				0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей				0,82	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>						
Центр города				1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности				0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома				0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка				0,81	0,75	0,86
Окраины города				0,74	0,67	0,81
Промзоны				0,76	0,69	0,83
Зоны автомагистралей				0,82	0,76	0,88

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города		1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
Центры деловой активности		0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
Зоны автомагистралей		0,88	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
Индивидуальные жилые дома		0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
Многоквартирная жилая застройка		0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
Окраины города, промзоны		0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр		1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
Райцентры с развитой промышленностью		0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
Прочие населенные пункты		0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,02	1,22

Для поддержания принципа сопоставимости по местоположению отобраны аналоги таким образом, что уровень инфраструктуры, степень деловой активности, ландшафтная и эстетическая ценность территории, коммерческая привлекательность местоположения в данном случае сопоставимы.

<sup>51</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021  
Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород



### Корректировка на этаж

Корректировочные значения<sup>52</sup> представлены ниже.

Таблица 36

цены/арендные ставки		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	
		Аналог	
Объект оценки	наземная часть	наземная часть	подземная часть
		подземная часть	1,00
		0,84	1,00

В данном случае корректировка равна «1» ввиду сопоставимости объекта и аналогов.

### Корректировка на разницу в площади

Для уточнения размера корректировки проанализированы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>53</sup>:



<sup>20</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м. Максимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м

Таким образом, средняя зависимость удельной арендной ставки и цены производственно-складского объекта от его площади определяется функцией:

$$y = 1,835 \cdot x^{-0,132}, \text{ где } x - \text{площадь объекта}$$

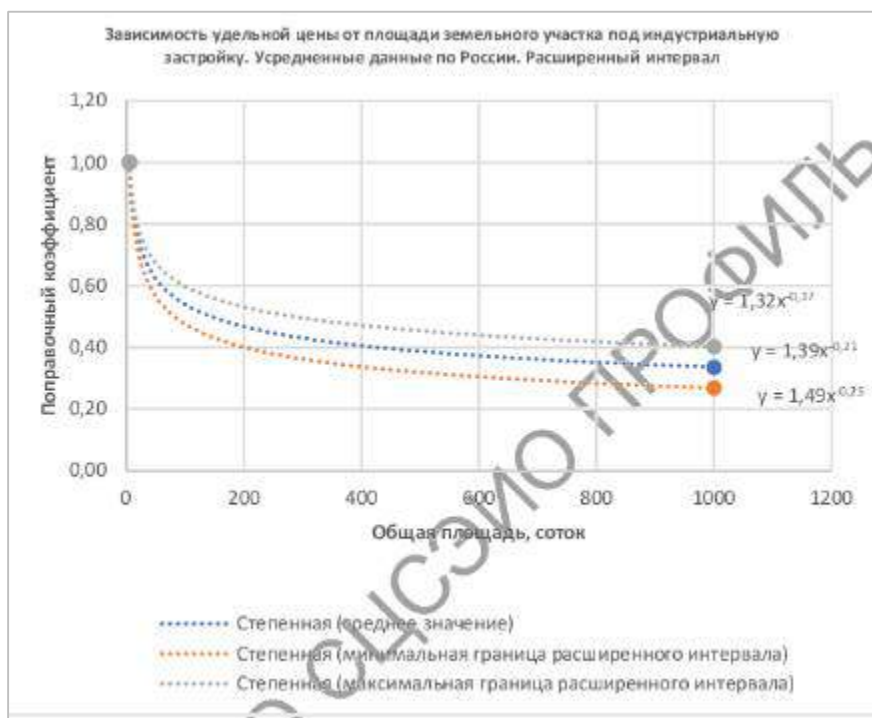
Корректировка проводится путем нахождения отношения между значениями функций для объектов и аналогов.

Для уточнения размера корректировки для участков проанализированы данные, приведенные в актуальном по состоянию на дату оценки специализированном издании<sup>54</sup>:

<sup>52</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021

<sup>53</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2021

<sup>54</sup> Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород



Таким образом, средняя зависимость удельной цены земельного участка под индустриальную застройку от его площади определяется функцией:

$$y = 1,39x^{-0,21}, \text{ где } x - \text{ площадь участка, в кв.м.}$$

Корректировка проводится путем нахождения отношения между значениями функций для объектов и аналогов.

### Корректировка на наличие коммуникаций для участков

Зависимость цены от наличия коммуникаций на земельных участках может быть определена на основании данных Справочника<sup>55</sup>:

Таблица 37

Земельные участки под производственную застройку (ВРИ 3,9,13)		
Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное		
Коммуникации имеются	1	1,039
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Электроснабжение		
Коммуникации имеются	1	1,050
Коммуникации отсутствуют	0,952	1
Центральное отопление		
Коммуникации имеются	1	1,023
Коммуникации отсутствуют	0,978	1
Газоснабжение		
Коммуникации имеются	1	1,048
Коммуникации отсутствуют	0,954	1
Канализация		
Коммуникации имеются	1	1,021
Коммуникации отсутствуют	0,979	1

В данном случае корректировка равна «1» ввиду сопоставимости объекта и аналогов.

<sup>55</sup> Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков

**Корректировка на наличие отопления**

Корректировочные значения<sup>56</sup> представлены ниже.

Таблица 38

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,29
	отопление отсутствует	0,77	1,00

На основании указанных значений применены необходимые корректировки.

**Корректировка на тип объекта (отдельностоящий, встроенный)**

Корректировочные значения<sup>57</sup> представлены ниже.

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

В данном случае корректировка равна «1» ввиду сопоставимости объекта и аналогов.

**Корректировка на тип стен**

Корректировочные значения<sup>58</sup> представлены ниже.

Таблица 40

Корректирующие коэффициенты на материал стен для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью				
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,16	1,49
	сэндвич-панели	0,86	1,00	1,28
	металлические	0,67	0,78	1,00
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)				
арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,15	1,52
	сэндвич-панели	0,87	1,00	1,32
	металлические	0,66	0,76	1,00

В данном случае корректировка равна «1» ввиду сопоставимости объекта и аналогов.

**Фактор различий участков в характеристиках:**

- вхождение участка в градостроительный план

<sup>56</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

<sup>57</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

<sup>58</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021

- на тип территории, ветровой режим  
 требуется при наличии указанных различий, при этом рекомендуется ограничивать сравнение аналогов выбором из одной подгруппы (схожих).

**Корректировка на группу капитальности (тип перекрытий)**

Корректировочные значения<sup>59</sup> представлены ниже.

Таблица 41

**Приложение 3. Распределение производственных зданий по группам капитальности**

Конструктивные элементы	Группы					
	I	II	III	IV	V	VI
Фундаменты	Железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные				Деревянные ступня или каменные столбы	Глинобитные, грунтовые
Стены	Кирпичные, из вагонки камня, крупноблочные, крупнопанельные		Каменные облицованные из всех видов кирпича и пелюх камней	Деревянные рубленные и брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные)	Щитовые и каркасно-защитные, сырцовые, саманные и глинобитные	Каркасно-камышитовые и другие облоченные
Перекрытия	Железобетонные	Смешанные (металлические и деревянные заполнения)		Деревянные		
Кровли	Железные, асбестоцементные, черепиные					

Для торговых баз, складов, хранилищ, холодильников, ледников и мелких производственных предприятий применять следующие поправочные коэффициенты:

Таблица 42

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

На основании указанных значений применены необходимые корректировки.

**Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов**

Корректировочные значения<sup>60</sup> представлены ниже.

Таблица 43

города с населением более 1 миллиона человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ
Объект оценки	обеспечены ГПМ	1,00	1,10
	не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

На основании указанных значений применены соответствующие корректировки.

<sup>59</sup> Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов

<sup>60</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», полная версия, под ред. Л.А. Лейфер, Нижний Новгород, 2021



**Согласование результатов**, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \sum_t^n (C_{\text{Сант}} + V_{\text{Кан}}), \text{ где}$$

*C<sub>ср</sub>* – стоимость единицы сравнения;  
*C<sub>Сант</sub>* – скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;  
*V<sub>Кан</sub>* – весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитываем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения (*V<sub>Кан</sub>*) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой коррекции.

$$V_{\text{Кант}} = \frac{1 / K_{\text{Зант}}}{\sum (1 / K_{\text{Зант}} + \dots + 1 / K_{\text{Зант}})}, \quad K_{\text{Зант}} = \frac{O_{\text{ВКант}}}{\sum (O_{\text{ВКант}} + \dots + O_{\text{ВКант}})}, \text{ где}$$

*K<sub>Зант</sub>* – коэффициент значимости аналога *t*;  
*O<sub>ВКант</sub>* – общая валовая коррекция аналога;  
*n* – число аналогов.

Результаты применения подхода, полученные на основании анализа ofert аналогичных объектов, представлены в таблицах ниже.

## Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Определение рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка с сопоставимых местоположением положением (для применения корректировки на разницу в площади участка в составе единых объектов-аналогов)

Таблица 44

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	х	х	<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-ryabinovaya-id9370474/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-dachi-i-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-ryabinovaya-id9370474/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/zemelnye-uchastki/uchastok_10sot_izhs_2345430950">https://www.avito.ru/omsk/zemelnye-uchastki/uchastok_10sot_izhs_2345430950</a>	<a href="https://omsk.kupiproday.ru/realty/omsk_zemlya_zemelnyy_uchastok_10_sotok_s_p_beregovoy_omskogo_rayona_7114541">https://omsk.kupiproday.ru/realty/omsk_zemlya_zemelnyy_uchastok_10_sotok_s_p_beregovoy_omskogo_rayona_7114541</a>
Категория, использование	х	земли населенных пунктов, под производство	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС
Стоимость предложения, руб.	руб.	х	400 000	280 000	300 000
Площадь, кв.м	кв.м	х	1000	1000	1000
Стоимость предложения, руб./кв.м	руб./кв.м	х	400,0	280,0	300,0
Обстоятельства совершения сделки	х	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	х	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	400 000	280 000	300 000
Условия продажи / предложения	х	х	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	х	-17,9	-17,9	-17,9
Скорректированная цена	руб.	х	328 400	229 880	246 300
Дата продажи / предложения	х	январь 2023	январь 2023	январь 2023	январь 2023
Корректировка на дату предложения	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	328 400	229 880	246 300
Предлагаемое/оцениваемое право	х	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	х	328 400	229 880	246 300
Категория, использование (ВРИ)	х	земли населенных пунктов, под производство	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС
Корректировка на категорию участка	х	х	1	1	1
Корректировка на ВРИ участка	х	х	0,48	0,48	0,48
Скорректированная цена	руб.	х	157 632	110 342	118 224
Местоположение	х	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1	р-н. Омский, с. Надеждино, ул. Рябиновая	Омск, мкр Береговой, ул. Косенкова, 74	Омск, мкр Береговой, ул. Сосновая
Корректировка на местоположение	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	157 632	110 342	118 224
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	158	110	118
Площадь, кв.м	х	х	1000	1000	1000
Значение функции по площади, $y=3,627x^{-0,19}$	коэфф.	х	0,976	0,976	0,976
Корректировка, коэфф.	коэфф.	х	1,0000	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	158	110	118
Коммуникации	х		-	-	-
Корректировка на коммуникации	%	х	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	158	110	118



расчет весов аналогов					
Общая чистая коррекция	x	x	-242,368	-169,658	-181,776
В % от цены продажи	x	x	-60,6%	-60,6%	-60,6%
Общая валовая коррекция	x	x	242,368	169,658	181,776
В % от цены продажи	x	x	60,6%	60,6%	60,6%
Весовой коэффициент	коэфф.	x	0,333	0,333	0,333
Весовой коэффициент	%	x	33,3%	33,3%	33,3%
Стоимость за единицу сравнения, руб., округленно	руб./кв.м	128,73	x	x	x

Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163

Таблица 45

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации			<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie_730_m_2360307769">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-nedvizhimost/zdanie_730_m_2360307769</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-nedvizhimost/imuschestvennyy-kompleks_tngo_omsk_2355711986">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-nedvizhimost/imuschestvennyy-kompleks_tngo_omsk_2355711986</a>
Стоимость предложения, руб.	руб.	x	7 000 000	5 000 000	53 725 795
Общая площадь, кв.м	кв.м	115,00	1 000,0	730,0	11 009,5
Стоимость предложения за 1 кв.м	руб./кв.м	x	7 000	6 849	4 880
Тип объекта	кв.м	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания
Площадь участка, кв.м	кв.м	без учета	3 000,0		104 888,0
Право на участок		x	аренда	-	собственность
Кадастровый номер участка	x	-			-
Разница в площади земельного участка на праве собственности	кв.м	-	3 000,0	0,0	104 888,0
Стоимость права 1 кв.м. земли	руб./кв.м	128,73	110,71 =128,73*0,86	0,00	128,73
Стоимость участка в составе ЕОН	коэфф.	x	0,00	0,00	13 502 525,93
Корректировка на разницу в площади участка	руб.	0,0	0,0	0,0	-13 502 525,9
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000,0	5 000 000,0	40 223 269,1
Назначение объекта	x	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Обстоятельства совершения сделки	x	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	x	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000	5 000 000	40 223 269
Условия продажи / предложения	x	x	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	x	-17,3	-17,3	-17,3
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Дата продажи / дата действия предложения	x	январь 2023	январь 2023	январь 2023	январь 2023
Корректировка на дату предложения	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Предлагаемое право	x	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	%	x	0	0	0



Скорректированная цена	руб.	х	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Местоположение	х	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8	Омск, мкр. Береговой, ул. Калиновая	Омск, мкр. Береговой, ул. Косенкова, 1А	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, ул. Косенкова, П.Г., д. 1А
Корректировка на расположение	коэфф.	х	1,00000	1,00000	1,00000
Скорректированная цена	руб.		5 789 000	4 135 000	33 264 644
Доступ к объекту, зона	х	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Тип объекта	кв.м	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания
Корректировка на тип объекта	%	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	х	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Крановое оборудование	х	нет	да	да	да
Корректировка на ГПМ	%	х	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена	руб.	х	5 267 990	3 762 850	30 270 826
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	5 268	5 155	2 750
Наличие отдельного входа	х	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	5 268	5 155	2 750
Площадь, кв.м	х	115	1000	730	11009,5
Значение функции по площади, $y=1,835x^{-0,132}$	коэфф.	0,981	0,737	0,769	0,537
Корректировка, коэфф.	коэфф.	х	1,3304	1,28	1,8260
Скорректированная цена	руб./кв.м		7 009	6 579	5 021
Тип стен склада	х	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	руб./кв.м	х	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	7 009	6 579	5 021
Отопление	х	нет	360кв.м отопление (36%)	да	да
Корректировка	коэфф.	х	0,9172	0,77	0,77
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	6 428,31	5 065,60	3 865,88
Техническое состояние производственных помещений	х	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	коэфф.	х	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	х	6 428,31	5 065,60	3 865,88
расчет весов аналогов					
Общая чистая коррекция	х	х	-571,69	-1 783,71	-1 014,07
В % от цены продажи	х	х	-0,08	-0,26	-0,21
Общая валовая коррекция	х	х	571,69	1 783,71	1 014,07
В % от цены продажи	х	х	0,08	0,26	0,21
Весовой коэффициент	коэфф.	х	0,586	0,184	0,230
Весовой коэффициент	%	х	58,60%	18,38%	23,03%
Стоимость за единицу сравнения, руб.	руб./кв.м	5 587,80	х	х	х
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м	5 587,80	х	х	х
Площадь объекта, кв.м	х	115	х	х	х
Стоимость объекта недвижимости руб.	х	640 000	х	х	х





Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164

Таблица 46

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации			<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-ndvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-730-m-2360307769">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-ndvizhimost/zdanie-730-m-2360307769</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-ndvizhimost/imuschestvennyy-kompleks-tngo-omsk-2355711986">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-ndvizhimost/imuschestvennyy-kompleks-tngo-omsk-2355711986</a>
Стоимость предложения, руб.	руб.	x	7 000 000	5 000 000	53 725 795
Общая площадь, кв.м	кв.м	544,80	1 000,0	730,0	11 009,5
Стоимость предложения за 1 кв.м	руб./кв.м	x	7 000	6 849	4 880
Тип объекта	кв.м	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания
Площадь участка, кв.м	кв.м	без учета	3 000,0		104 888,0
Право на участок		x	аренда	-	собственность
Кадастровый номер участка	x	-			-
Разница в площади земельного участка на праве собственности	кв.м	-	3 000,0	0,0	104 888,0
Стоимость права 1 кв.м. земли	руб./кв.м	128,73	110,71	0,00	128,73
Стоимость участка в составе ЕОН	коэфф.	x	0,00	0,00	13 502 525,93
Корректировка на разницу в площади участка	руб.	0,0	0,0	0,0	-13 502 525,9
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000,0	5 000 000,0	40 223 269,1
Назначение объекта	x	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Обстоятельства совершения сделки	x	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	x	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000	5 000 000	40 223 269
Условия продажи / предложения	x	x	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	x	-17,3	-17,3	-17,3
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Дата продажи / дата действия предложения	x	январь 2023	январь 2023	январь 2023	январь 2023
Корректировка на дату предложения	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Предлагаемое право	x	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Местоположение	x	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1	Омск, мкр. Береговой, ул. Калиновая	Омск, мкр. Береговой, ул. Косенкова, 1А	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, ул. Косенкова, П.Г., д. 1А
Корректировка на расположение	коэфф.	x	1,00000	1,00000	1,00000
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Доступ к объекту, зона	x	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Тип объекта	кв.м	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания
Корректировка на тип объекта	%	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Крановое оборудование	x	да	да	да	да



Корректировка на ГПМ	%	x	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 789	5 664	3 021
Наличие отдельного входа	x	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа	коэф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 789	5 664	3 021
Перекрытия	x	деревянные	жб плиты	жб плиты	жб плиты
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 442	5 325	2 840
Площадь, кв.м	x	544,8	1000	730	11009,5
Значение функции по площади, $y=1,835x^{-0,132}$	коэфф.	0,799	0,737	0,769	0,537
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	1,0835	1,04	1,4871
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 896	5 534	4 224
Тип стен склада	x	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	руб./кв.м	x	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 896	5 534	4 224
Отопление	x	нет	360кв.м отопление (36%)	да	да
Корректировка	коэфф.	x	0,9172	0,77	0,77
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 407,69	4 261,34	3 252,10
Техническое состояние производственных помещений	x	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 407,69	4 261,34	3 252,10
расчет весов аналогов					
Общая чистая коррекция	x	x	-1 592,31	-2 587,97	-1 627,85
В % от цены продажи	x	x	-0,23	-0,38	-0,33
Общая валовая коррекция	x	x	1 592,31	2 587,97	1 627,85
В % от цены продажи	x	x	0,23	0,38	0,33
Весовой коэффициент	%	x	43,78%	26,36%	29,86%
Стоимость за единицу сравнения, руб.	руб./кв.м	4 461,93	x	x	x
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м	4 461,93	x	x	x
Площадь объекта, кв.м	x	544,8	x	x	x
Стоимость объекта недвижимости руб.	x	2 430 000	x	x	x

Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165

Таблица 47

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации			<a href="https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaya-vedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/">https://omsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaya-vedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-vedvizhimost/zdanie-730-m-2360307769">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-vedvizhimost/zdanie-730-m-2360307769</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-vedvizhimost/imuschestvennyy-kompleks-tngo-omsk-2355711986">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya-vedvizhimost/imuschestvennyy-kompleks-tngo-omsk-2355711986</a>
Стоимость предложения, руб.	руб.	x	7 000 000	5 000 000	53 725 795
Общая площадь, кв.м	кв.м	925,2	1 000,0	730,0	11 009,5
Стоимость предложения за 1 кв.м	руб./кв.м	x	7 000	6 849	4 880
Тип объекта	кв.м	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания
Площадь участка, кв.м	кв.м	без учета	3 000,0		104 888,0
Право на участок		x	аренда	-	собственность



Кадастровый номер участка	x	-			-
Разница в площади земельного участка на праве собственности	кв.м	-	3 000,0	0,0	104 888,0
Стоимость права 1 кв.м. земли	руб./кв.м	128,73	110,71	0,00	128,73
Стоимость участка в составе ЕОН	коэфф.	x	0,00	0,00	13 502 525,93
Корректировка на разницу в площади участка	руб.	0,0	0,0	0,0	-13 502 525,9
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000,0	5 000 000,0	40 223 269,1
Назначение объекта	x	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Обстоятельства совершения сделки	x	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	x	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000	5 000 000	40 223 269
Условия продажи / предложения	x	x	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	x	-17,3	-17,3	-17,3
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Дата продажи / дата действия предложения	x	январь 2023	январь 2023	январь 2023	январь 2023
Корректировка на дату предложения	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Предлагаемое право	x	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Местоположение	x	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп.1	Омск, мкр. Береговой, ул. Калиновая	Омск, мкр. Береговой, ул. Косенкова, 1А	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, ул. Косенкова, П.Г., д. 1А
Корректировка на расположение	коэфф.	x	1,00000	1,00000	1,00000
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Доступ к объекту, зона	x	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Тип объекта	кв.м	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания	отдельстоящие здания
Корректировка на тип объекта	%	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Крановое оборудование	x	да	да	да	да
Корректировка на ГПМ	%	x	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 789	5 664	3 021
Наличие отдельного входа	x	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 789	5 664	3 021
Перекрытия	x	деревянные	жб плиты	жб плиты	жб плиты
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 442	5 325	2 840
Площадь, кв.м	x	925,2	1000	730	11009,5
Значение функции по площади, $y=1,835x^{-0,132}$	коэфф.	0,745	0,737	0,769	0,537
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	1,0103	0,97	1,3867
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 498	5 161	3 938
Тип стен склада	x	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	руб./кв.м	x	1,00	1,00	1,00



Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 498	5 161	3 938
Отопление	x	нет	360кв.м отопление (36%)	да	да
Корректировка	коэфф.	x	0,9172	0,77	0,77
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 042,57	3 973,62	3 032,52
Техническое состояние производственных помещений	x	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 042,57	3 973,62	3 032,52
расчет весов аналогов					
Общая чистая коррекция	x	x	-1 957,43	-2 875,69	-1 847,43
В % от цены продажи	x	x	-0,28	-0,42	-0,38
Общая валовая коррекция	x	x	1 957,43	2 875,69	1 847,43
В % от цены продажи	x	x	0,28	0,42	0,38
Весовой коэффициент	%	x	41,59%	27,70%	30,72%
Стоимость за единицу сравнения, руб.	руб./кв.м	4 129,08	x	x	x
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м	4 129,08	x	x	x
Площадь объекта, кв.м	x	925,2	x	x	x
Стоимость объекта недвижимости руб.	x	3 820 000	x	x	x

Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418

Таблица 48

Элементы сравнения	Ед. измер.	Оцениваемый объект	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации			<a href="https://www.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/">https://www.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaja-nedvizhimost/sklad-proizvodstvo-ul-kalinovaya-id253524/</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_730_m_2360307769">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_730_m_2360307769</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_tngo_omsk_2355711986">https://www.avito.ru/omsk/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_tngo_omsk_2355711986</a>
Стоимость предложения, руб.	руб.	x	7 000 000	5 000 000	53 725 795
Общая площадь, кв.м	кв.м	1446,10	1 000,0	730,0	11 009,5
Стоимость предложения за 1 кв.м	руб./кв.м	x	7 000	6 849	4 880
Тип объекта	кв.м	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания
Площадь участка, кв.м	кв.м	без учета	3 000,0		104 888,0
Право на участок		x	аренда	-	собственность
Кадастровый номер участка	x	-			-
Разница в площади земельного участка на праве собственности	кв.м	-	3 000,0	0,0	104 888,0
Стоимость права 1 кв.м. земли	руб./кв.м	128,73	110,71	0,00	128,73
Стоимость участка в составе ЕОН	коэфф.	x	0,00	0,00	13 502 525,93
Корректировка на разницу в площади участка	руб.	0,0	0,0	0,0	-13 502 525,9
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000,0	5 000 000,0	40 223 269,1
Назначение объекта	x	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Обстоятельства совершения сделки	x	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок	открытый рынок
Условия финансирования	x	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на обстоятельства совершения сделки и условия финансирования	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	7 000 000	5 000 000	40 223 269
Условия продажи / предложения	x	x	предложение	предложение	предложение
Корректировка на уторгование	%	x	-17,3	-17,3	-17,3
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644





Дата продажи / дата действия предложения	x	январь 2023	январь 2023	январь 2023	январь 2023
Корректировка на дату предложения	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Предлагаемое право	x	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на юридические права	%	x	0	0	0
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Местоположение	x	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп.1	Омск, мкр. Береговой, ул. Калиновая	Омск, мкр. Береговой, ул. Косенкова, 1А	г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, ул. Косенкова, П.Г., д. 1А
Корректировка на расположение	коэфф.	x	1,00000	1,00000	1,00000
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Доступ к объекту, зона	x	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Тип объекта	кв.м	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания	отдельностоящие здания
Корректировка на тип объекта	%	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Крановое оборудование	x	да	да	да	да
Корректировка на ГПМ	%	x	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.	x	5 789 000	4 135 000	33 264 644
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 789	5 664	3 021
Наличие отдельного входа	x	да	да	да	да
Корректировка на наличие отдельного входа	коэф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 789	5 664	3 021
Площадь, кв.м	x	1446,1	1000	730	11009,5
Значение функции по площади, $y=1,835x^{-0,132}$	коэфф.	0,702	0,737	0,769	0,537
Корректировка, коэфф.	коэфф.	x	0,9525	0,91	1,3073
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 514	5 176	3 950
Тип стен склада	x	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Корректировка	руб./кв.м	x	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 514	5 176	3 950
Отопление	x	нет	360кв.м отопление (36%)	да	да
Корректировка	коэфф.	x	0,9172	0,77	0,77
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 057,33	3 985,25	3 041,40
Техническое состояние производственных помещений	x	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	коэфф.	x	1	1	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	x	5 057,33	3 985,25	3 041,40
расчет весов аналогов					
Общая чистая коррекция	x	x	-1 942,67	-2 864,06	-1 838,55
В % от цены продажи	x	x	-0,28	-0,42	-0,38
Общая валовая коррекция	x	x	1 942,67	2 864,06	1 838,55
В % от цены продажи	x	x	0,28	0,42	0,38
Весовой коэффициент	%	x	41,66%	27,65%	30,69%
Стоимость за единицу сравнения, руб.	руб./кв.м	4 142,24	x	x	x
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	руб./кв.м	4 142,24	x	x	x
Площадь объекта, кв.м	x	1446,1	x	x	x
Стоимость объекта недвижимости руб.	x	5 990 000	x	x	x

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п.3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможная корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Согласование подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки реализуется в виде сводного показателя, суммирующего оценки стоимости по каждому подходу с учетом весовых долей подходов по принципу целесообразности их применения для конкретного объекта оценки.

**Описание процедуры согласования.** Технически согласование результатов применения подходов к оценке реализуется в виде сводного показателя, суммирующего оценки стоимости по каждому подходу с учетом весовых долей подходов – путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля, по принципу целесообразности их применения для конкретного объекта оценки. Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3$$

где: V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub>, Q<sub>3</sub> – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Согласование результатов применения подходов к оценке можно провести методом анализа иерархий.

**Метод анализа иерархий (МАИ)**<sup>61</sup> является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели-определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными методами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные. Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a (i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9 где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено a (j, i) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a (j, i) = 1/ b.

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

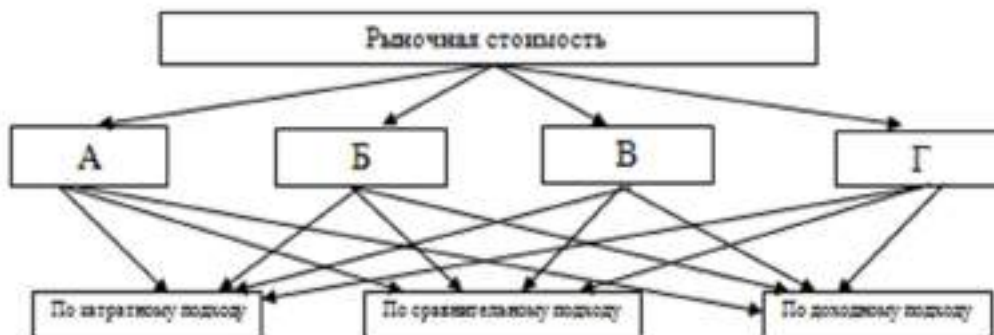
<sup>61</sup> Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен;

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив -какая из них наиболее вероятна.

Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Согласования результатов в виде иерархии строится следующим образом:



- Где: ► верхний уровень - цель - определение рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования:
- А) соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки;
  - Б) преобладание исходных данных из надежных источников;
  - В) преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и суждениями;
  - Г) использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета.
- нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными подходами оценки.

Ввиду применения только 1-го из 3-х подходов, согласования результатов применения подходов не требуется. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки приведены ниже.

Таблица 49

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163	Не применялся	0	640 000	1,0	Не применялся	0	640 000
Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	Не применялся	0	2 430 000	1,0	Не применялся	0	2 430 000
Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165	Не применялся	0	3 820 000	1,0	Не применялся	0	3 820 000
Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418	Не применялся	0	5 990 000	1,0	Не применялся	0	5 990 000

Согласно заданию на оценку, стоимость объекта оценки определялась в рублях РФ<sup>62</sup>, по состоянию на 15.01.2023г., итоговое значение величины определяемой стоимости приведено и получено, для учета вероятного уровня погрешности вычислений, при использовании округленных показателей.

### **АНАЛИЗ ЗНАЧЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕННЫХ ЭКСПЕРТНЫМ МНЕНИЕМ, НА СООТВЕТСТВИЕ РЫНОЧНЫМ ДАННЫМ**

Для корректировки объектов-аналогов использовались данные из специализированных источников:

- «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков
- Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков
- Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород

Данные справочники являются обобщенным результатом статистической обработки материалов экспертного опроса специалистов рынка недвижимости и включают в себя результаты исследований рыночных характеристик, отражающих соотношения цен объектов, отличающихся по каким-либо основным характеристикам. Обобщение, основанное на статистической обработке большой выборки опросных данных, нивелирует «субъективность» единичного мнения, и таким образом отражает рыночные реалии в соотношениях цен однотипных объектов. Таким образом, по мнению оценщика, для корректировок, определенных с помощью настоящих справочников, для типичных объектов рынка недвижимости не требуется дополнительного проведения анализа на предмет их соответствия рынку.

### **АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Очевидно, что при развитии вторичном рынке сравнительный подход наиболее точно моделирует поведение и отражает мотивацию субъектов на рынке, что, в свою очередь, является обоснованием его значимости, в частности, для объектов настоящей оценки.

Объекты исследования представляют собой капитальные строения производственно-складского и обслуживающего характера. Конструктивно объекты с кадастровыми номерами 55:36:010101:1164 и 55:36:010101:1165 выполнены из стен из железобетонных панелей и деревянных перекрытий, в железобетонном каркасе, с кадастровыми номерами 55:36:010101:1163 и 55:36:010101:1418 – из кирпичных стен с железобетонными перекрытиями. Коммуникации отсутствуют либо требуют восстановления. Расположены по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1,5,6, 8. Окружение – объекты промзоны и частный сектор. Качество парковки удовлетворительное.

Оцениваемое имущество относится к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости.

Анализ рынка объекта оценки, в том числе внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость (основных факторов, влияющих на общий уровень платежеспособного спроса в регионе) показал, что отличительными характеристиками оцениваемого имущества, согласно анализу предоставленной документации, являются факторы внутренней ликвидности объекта, а именно:

- Передаваемые права
- Сегмент рынка, к которому относится объект
- Снижение цен в процессе торгов (уторговывание) в сегменте
- Дата оценки (конъюнктура рынка)
- Местоположение объекта
- Расположение объекта (этаж)
- Конструктивное исполнение
- Внутренняя отделка, техническое состояние и др.
- Вид разрешенного использования и категория участка, который относится к объекту;
- Размерные характеристики объекта;

<sup>62</sup> Согласно заданию на оценку



- Тип имеющихся коммуникаций и улучшений.

Иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, по итогам анализа предоставленной документации, помимо общих факторов, действующих на рынке недвижимости, не выявлено.

Т.о., характер объекта оценки соответствует общим тенденциям ценообразования для аналогичных объектов области и города, соответственно, при определении его стоимости могут быть применены типичные корректировки.

Объекты исследования относятся к рынку коммерческой (производственно-складской) недвижимости. На рынке на дату оценки представлено достаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов<sup>63</sup>. Стоимость сопоставимых по типу и местоположению производственно-складских объектов с сопутствующими с земельными участками составляет **от 4 до 7 тыс. руб./кв.м. общей площади зданий**, в каждом случае возможен торг. Стоимость земельных участков в зависимости от площади с аналогичным местоположением составляет **от 280 до 400 руб./кв.м.** (для ВРИ под ИЖС, участки иного ВРИ с аналогичным местоположением на рынке не представлены), в каждом случае возможен торг.

Согласно Источнику<sup>64</sup>, распределение и средние цены производственно-складских объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, во 2-м квартале 2022 года в Омске выглядит так:

	до 500 кв.м	501-1 000 кв.м	1 001-5 000 кв.м	Более 5 000 кв.м
Число объектов, в шт.	57	30	46	11
Доля от общего числа объектов	40%	21%	32%	8%
Минимальная цена, руб./ кв.м	4 887	4 458	3 560	3 615
Средняя цена, руб./ кв.м	25 601	17 444	13 545	9 472
Максимальная цена, руб./ кв.м	46 838	49 306	43 050	17 069

Полученная в результате оценки рыночная стоимость – **4129-5565 руб/кв.м в расчете на площадь здания**<sup>65</sup>.

Таким образом, анализ результатов, полученных в результате оценки, показывает, что исходные значения стоимости аналогов находятся в толерантном интервале, указанном в разделе «Анализ рынка», что, учитывая применение корректировок из специализированного издания<sup>66</sup> (на торг, разницу в площади, состоянии и др.), а также уровень ликвидности объекта, позволяют судить о корректности полученных результатов.

Оценка проведена исходя из понимания того, что на момент подготовки настоящего заключения Российская Федерация сталкивается с беспрецедентными мерами санкционной политики других стран, а также последствиями пандемии Ковид-19. Необходимо отметить и признаки структурной перестройки экономики в связи с СВО. Обозначенные факторы определяют значительную степень неопределенности на рынках капитала и могут оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и остроты кризиса. Несмотря на то, что рынок недвижимости как сектор экономики достаточно инертен и медленно реагирует на изменения, некоторые специалисты уже фиксируют негативные последствия геополитической обстановки, вследствие чего покупательская способность находится в зоне риска. Последствия негативного воздействия на микро-и макроэкономические секторы, а также на различные рынки недвижимости, в настоящее время невозможно оценить. Последствия пандемии Covid-19 и санкционная политика других стран увеличивают вероятность глобальной рецессии, однако без знания дальнейших ожидаемых правительственных контрмер на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать размер и качество их воздействия на данный момент времени.

<sup>63</sup> На основании анализа информации, представленной на <http://www.avito.ru/>, <http://lk.omskrielt.com/>, <http://omsk.mlsn.ru/>, <https://multilisting.su/>, <https://onrealty.ru/omsk/>

<sup>64</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков

<sup>65</sup> По округленной итоговой стоимости

<sup>66</sup> «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков; Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков; Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород; Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород; Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород

Согласно ФСО VII, после проведения процедуры согласования оценщик, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Поскольку в задании на оценку отсутствует требование указания интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определяемая стоимость, т.е. не содержится условия вариативности получаемых в результате оценки значений, такого суждения Оценщиком не приводится. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа.

Подводя итог проделанной работе, можно сделать вывод, что анализ рынка, расчеты, проведенные в рамках законодательства РФ (№135-ФЗ, ФСО I, II, III, IV, V, VII, методических указаний и технических рекомендаций) позволили получить результат - рыночную стоимость, соответствующую требованиям задания на оценку, целям оценки, рекомендованную к использованию для реализации с торгов в соответствии со ст. 110, 111, 130 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002, с учетом принятых в Заключении допущений<sup>67</sup> и ограничений.

#### 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку, от оценщика не требуется указания интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая величина стоимости. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Согласно заданию на оценку, стоимость объекта оценки определялась в рублях РФ<sup>68</sup>, по состоянию на 15.01.2023г., итоговое значение величины определяемой стоимости приведено и получено, для учета вероятного уровня погрешности вычислений, при использовании округленных показателей.

Основываясь на доступной информации, фактах, предположениях, применяемых в настоящем анализе методиках оценки, учитывая конъюнктуру рынка, цели и задачи настоящей оценки, принятые в Заключении допущения и ограничения, Оценщик пришел к следующему заключению:

Таблица 50

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Нежилое здание площадью 115,00 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 8, кадастровый номер: 55:36:010101:1163	640 000
Нежилое здание площадью 544,80 кв. м. по адресу: г. Омск, ул. Иртышская, д. 1, корп. 1, кадастровый номер: 55:36:010101:1164	2 430 000
Нежилое здание площадью 925,20 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 6, кадастровый номер: 55:36:010101:1165	3 820 000
Нежилое здание площадью 1 446,10 кв. м. по адресу: Омская обл., г. Омск, мкр. Береговой, ул. Иртышская, д. 1, корп. 5, кадастровый номер: 55:36:010101:1418	5 990 000
Всего	12 880 000

Директор  
ООО «Сибирский центр  
судебной экспертизы и оценки «Профиль»,  
оценщик 1-й категории



Угловская Ю.Ш.

<sup>67</sup> Согласно п.10 ФСО I, «Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке»

<sup>68</sup> Согласно заданию на оценку

## 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ МЕТОДИЧЕСКОЙ И НОРМАТИВНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- ✓ «Об оценочной деятельности в РФ». Федеральный закон №135 от 29.07.98.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., в редакции Приказа Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200
- ✓ Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности организации СРО СОЮЗ. Утверждены Советом Партнерства СРО «СОЮЗ». Протокол от 21.01.2020 г. <https://srosoyuz.ru/01.01.04.01.06/327>
- ✓ Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.
- ✓ Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003).
- ✓ АО «ЦНИИПРОМЗДАНИЙ». Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. Москва, 1997.
- ✓ «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2021г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков
- ✓ Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков. Выпуск №1. Итоги 2017 года (по состоянию на 2017 год). Омская коллегия оценщиков
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А. – ПЦФКиО, г. Нижний Новгород
- ✓ Справочник оценщика недвижимости-2021. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, ООО «Информ-оценка», Нижний Новгород
- ✓ И.И. Ушаков, Б.А. Бондарев. «Основы диагностики строительных конструкций: учебное пособие», Феникс, 2008
- ✓ <http://spb-venchur.ru/regions/94/climateomsk.htm>
- ✓ «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Омска во 2-м квартале 2022г.», Бюллетень Омской коллегии оценщиков
- ✓ Валютный шок на рынке недвижимости. <http://www.rbcdaily.ru/economy/562949993284523>
- ✓ «Социально-экономическое развитие России в январе-октябре 2022г.». ФСГС России. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>
- ✓ Социально-экономическое положение Омской области в январе-сентябре 2022 года. Территориальный орган федеральной службы Государственной статистики по Омской области [https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263)
- ✓ <http://www.avito.ru/>, <http://lk.omskrielt.com/>, <http://omsk.mlsn.ru/>, <https://multilisting.su/>

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

### КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ ОЦЕНКИ

наименование/страница:

— Документы, предоставленные Заказчиком (копия).....	97
— Свидетельство о членстве в СРО СОЮЗ, выписка из реестра (копия).....	99
— Полисы страхования гражданской ответственности Оценщика (копия) .....	100
— Диплом об образовании Оценщика (копия) .....	101
— Свидетельства и удостоверения о повышении квалификации Оценщика (копия).....	103
— Диплом о профессиональной переподготовке в смежной отрасли.....	105
— Квалификационные аттестаты Оценщика (копия).....	106
— Копии печатных материалов из использованных Оценщиком Справочников.....	109
— Копии оферт аналогов.....	117



Документы, предоставленные Заказчиком (копия)

Лист 2

2.2	вид права, дата в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации	Собственность 04.07.2007 55-55-01/07/2007-371
	основание государственной регистрации	Договор купли - продажи, №1, от 06.06.2007
2.3	Организационный вид и форма собственности	
	3.3.1 вид: номер государственной регистрации:	Закрытое общество 55-56/01/01/1184-55/09/2021-4
	3.3.2 вид: номер государственной регистрации: авто государственной регистрации	Закрытое общество 55-56/01/01/1184-55/09/2021-4 данные отсутствуют
	3.1 Вид объекта и дата в праве: Квартальный номер: Наименование объекта недвижимости: Имя зарегистрированного владельца объекта недвижимости: Местонахождение: Площадь:	Иванов 55-56-001/01/1185 Нежилое данные отсутствуют Омская область, г Омск, мкр. Бергский, ул. Иртышская, д. 1, литер В 923,2
3.2	вид права, дата в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации	Собственность 04.07.2007 55-55-01/07/2007-374 Договор купли - продажи, № 1, от 06.06.2007
3.3	Организационный вид и форма собственности: 3.3.1 вид: номер государственной регистрации: 3.3.2 вид: номер государственной регистрации:	Закрытое общество 55-56/01/01/1185-55/09/2021-4 Закрытое общество 55-56/01/01/1185-55/09/2019-3
	дата государственной регистрации	данные отсутствуют

полное наименование должника	Иванов	ИНН/ОГРН/ФГИС
М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах заложенного лица № 55-56-01/01/01/1185-55/09/2021-4

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральный кадастровый центр» Министерства экономического развития Российской Федерации, Москва и Московская обл.

08.04.2024: № КУИИ-001/2024-51/99944

На основании запроса от 08.04.2024, поступившего на рассмотрение 08.04.2024, сообщается, что правообладателем Сухомаев Виталий Михайлович, дата рождения: 20.05.1985; Место рождения: Российская Федерация; Фамилия: Сухомаев; Дата рождения: 20.05.1985; Место рождения: Омская область, г Омск, мкр. Бергский, ул. Иртышская, д. 1, литер В; ИНН: 55-56-01/07/2007-373

1. 1.1	Вид объекта недвижимости: Квартальный номер: Наименование объекта недвижимости: Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Местонахождение: Площадь: вид права, дата в праве: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации	Иванов 55-56-01/01/1185 Нежилое данные отсутствуют Омская область, г Омск, мкр. Бергский, ул. Иртышская, д. 1, литер В 113 Собственность 04.07.2007 55-55-01/07/2007-373 Договор купли - продажи, № 1, от 06.06.2007
1.3	Организационный вид и форма собственности: 1.3.1 вид: номер государственной регистрации: 1.3.2 вид: номер государственной регистрации: основание государственной регистрации	Закрытое общество 55-56/01/01/1183-55/09/2021-4 Закрытое общество 55-56/01/01/1183-55/09/2019-3 данные отсутствуют
2. 2.1	Вид объекта недвижимости: Квартальный номер: Наименование объекта недвижимости: Имя зарегистрированного владельца объекта недвижимости: Местонахождение: Площадь:	Иванов 55-56/01/01/1184 Нежилое данные отсутствуют Омская область, г Омск, ул. Иртышская, д. 1, литер В 594,8

полное наименование должника	Иванов	ИНН/ОГРН/ФГИС
М.П.		

Дата: 08.04.2024  
Подпись: [подпись]





Лист 4

5.2.3	вид	Договор
	номер государственной регистрации	55-55-01/2021-04-200
	дата государственной регистрации	далее отсутствует
6	Получатель выплаты	Гусевое Юрико Сергеевна

Выдача сертификата системы Единого государственного реестра недвижимости о праве на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.  
 Бюджетными ассигнованиями, выделяемыми в соответствии с бюджетными ассигнованиями государственной казенной организации, осуществляющей государственную регистрацию недвижимости, в интересах граждан (физических лиц), несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИПАО «ЛЮБИМ»	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 3

4	4.1	Тип объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер	55-55-01/018/1418
		Назначение объекта недвижимости:	Исконичен
		Помы в федеральном кадастре объектов недвижимости:	далее отсутствует
		Местонахождение:	Одесская область, г. Одесса, мкр. Березовый, ул. Пролетарки, д. 1, корпус 5
		Планировка:	1446.1
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.07.2007
		номер государственной регистрации:	55-55-01/078/2007-272
	4.3	Организованное право в отношении объекта недвижимости:	Договор купли - продажи, № 1, датой 06.06.2007
	4.3.1	вид:	Заключено регистрации
		номер государственной регистрации:	55-55-01/201/1418-55-288/2021-4
	4.3.2	вид:	Заключено регистрации
		номер государственной регистрации:	55-55-01/010/1418-55-695/2019-3
		дата государственной регистрации:	далее отсутствует
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Положение
		Кадастровый номер:	55-16-00/001/2/014
		Назначение объекта недвижимости:	Новосна
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	далее отсутствует
		Местонахождение:	Одесская область, г. Одесса, мкр. Березовый, ул. Пролетарки, д. 1А, корпус 2Б
		Площадь:	2500.4
	5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.06.2009
		номер государственной регистрации:	55-55-01/075/2007-428
		в отношении государственной регистрации:	Договор купли - продажи, датой 03.06.2007
	5.3	Организованное право в отношении объекта недвижимости:	
	5.3.1	вид:	Заключено регистрации
		номер государственной регистрации:	55-55-00/008/288/14-55-280/2021-3
	5.3.2	вид:	Планировка
		номер государственной регистрации:	55-55-00/1-55-001/003/2016-1326-1

ИПАО «ЛЮБИМ»	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Свидетельство о членстве в СРО СОЮЗ, выписка из реестра (копии)



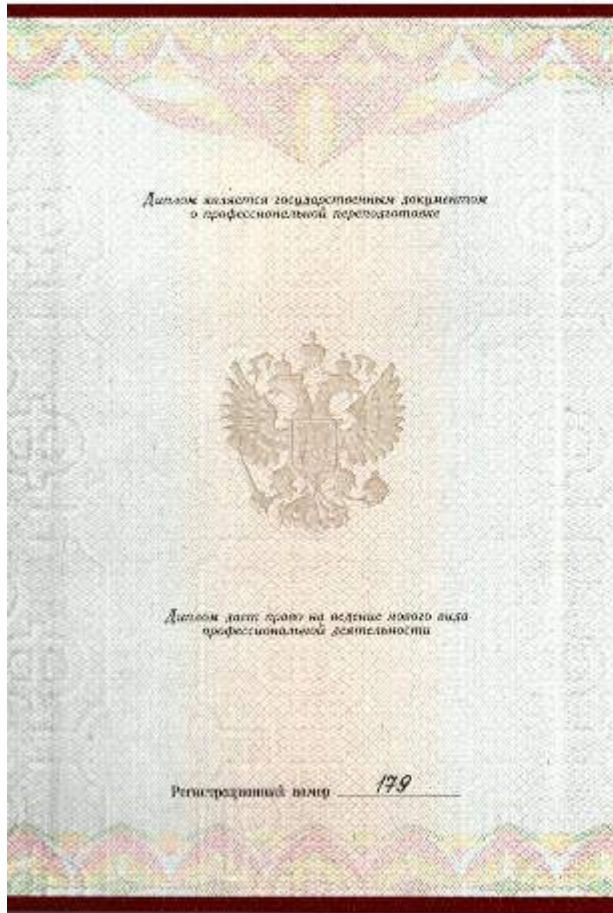




Диплом об образовании Оценщика (копия)







Приложение к диплому № Д.Т. № 548206

Фамилия, имя, отчество  
Углова  
Юлия Шаукатовна

имеет документ об образовании диплом высшей образования  
(диплом, сертификат профессионализма)  
Омского государственного университета,  
№ФС 0817619, 2001г.  
с 24 сентября 2003 г. по 15 мая 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Сибирском государственном университете  
(наименование образовательного учреждения)  
пути сообщения  
(наименование профессионального образования)

по программе "Оценочная деятельность,  
специализация "Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)"  
(наименование профессионального образования)

прошел(а) стажировку в (на) \_\_\_\_\_  
(наименование предприятия, учреждения, организации)

защитил(а) аттестационную работу на тему Определение  
(наименование темы)  
рыночной стоимости предприятия  
ОАО "Омскпроект"

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Экономическая теория	16	Защитил
2	Математика	16	Защитил
3	Экономическая статистика	16	Защитил
4	Экономический анализ	16	Защитил
5	Экономическая информатика	16	Защитил
6	Экономическая социология	16	Защитил
7	Экономическая философия	16	Защитил
8	Экономическая психология	16	Защитил
9	Экономическая социология	16	Защитил
10	Экономическая социология	16	Защитил
11	Экономическая социология	16	Защитил
12	Экономическая социология	16	Защитил
13	Экономическая социология	16	Защитил
14	Экономическая социология	16	Защитил
15	Экономическая социология	16	Защитил
16	Экономическая социология	16	Защитил
17	Экономическая социология	16	Защитил
18	Экономическая социология	16	Защитил
19	Экономическая социология	16	Защитил
20	Экономическая социология	16	Защитил
21	Экономическая социология	16	Защитил
22	Экономическая социология	16	Защитил
23	Экономическая социология	16	Защитил
24	Экономическая социология	16	Защитил
25	Экономическая социология	16	Защитил
26	Экономическая социология	16	Защитил
27	Экономическая социология	16	Защитил
28	Экономическая социология	16	Защитил
29	Экономическая социология	16	Защитил
30	Экономическая социология	16	Защитил
31	Экономическая социология	16	Защитил
32	Экономическая социология	16	Защитил
33	Экономическая социология	16	Защитил
34	Экономическая социология	16	Защитил
35	Экономическая социология	16	Защитил
36	Экономическая социология	16	Защитил
37	Экономическая социология	16	Защитил
38	Экономическая социология	16	Защитил
39	Экономическая социология	16	Защитил
40	Экономическая социология	16	Защитил
41	Экономическая социология	16	Защитил
42	Экономическая социология	16	Защитил
43	Экономическая социология	16	Защитил
44	Экономическая социология	16	Защитил
45	Экономическая социология	16	Защитил
46	Экономическая социология	16	Защитил
47	Экономическая социология	16	Защитил
48	Экономическая социология	16	Защитил
49	Экономическая социология	16	Защитил
50	Экономическая социология	16	Защитил
51	Экономическая социология	16	Защитил
52	Экономическая социология	16	Защитил
53	Экономическая социология	16	Защитил
54	Экономическая социология	16	Защитил
55	Экономическая социология	16	Защитил
56	Экономическая социология	16	Защитил
57	Экономическая социология	16	Защитил
58	Экономическая социология	16	Защитил
59	Экономическая социология	16	Защитил
60	Экономическая социология	16	Защитил
61	Экономическая социология	16	Защитил
62	Экономическая социология	16	Защитил
63	Экономическая социология	16	Защитил
64	Экономическая социология	16	Защитил
65	Экономическая социология	16	Защитил
66	Экономическая социология	16	Защитил
67	Экономическая социология	16	Защитил
68	Экономическая социология	16	Защитил
69	Экономическая социология	16	Защитил
70	Экономическая социология	16	Защитил
71	Экономическая социология	16	Защитил
72	Экономическая социология	16	Защитил
73	Экономическая социология	16	Защитил
74	Экономическая социология	16	Защитил
75	Экономическая социология	16	Защитил
76	Экономическая социология	16	Защитил
77	Экономическая социология	16	Защитил
78	Экономическая социология	16	Защитил
79	Экономическая социология	16	Защитил
80	Экономическая социология	16	Защитил
81	Экономическая социология	16	Защитил
82	Экономическая социология	16	Защитил
83	Экономическая социология	16	Защитил
84	Экономическая социология	16	Защитил
85	Экономическая социология	16	Защитил
86	Экономическая социология	16	Защитил
87	Экономическая социология	16	Защитил
88	Экономическая социология	16	Защитил
89	Экономическая социология	16	Защитил
90	Экономическая социология	16	Защитил
91	Экономическая социология	16	Защитил
92	Экономическая социология	16	Защитил
93	Экономическая социология	16	Защитил
94	Экономическая социология	16	Защитил
95	Экономическая социология	16	Защитил
96	Экономическая социология	16	Защитил
97	Экономическая социология	16	Защитил
98	Экономическая социология	16	Защитил
99	Экономическая социология	16	Защитил
100	Экономическая социология	16	Защитил

Всего: 938 часов

Директор (директор) \_\_\_\_\_  
 Секретарь \_\_\_\_\_



**Свидетельства и удостоверения о повышении квалификации Оценщика (копия)**



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано *Челобокоей Римме Шаукратовне*  
в том, что он(а) с *14 мая 2007* г. до *29 июня 2007* г. повысил(а) свою квалификацию в (на) *Высшем государственном университете путей сообщения по специальности "Оценочная деятельность"*

в объеме *108 часов*

За время обучения слуш(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Образовательные дисциплины</i>	<i>78</i>	
<i>Специальные дисциплины</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговые комплексные задания</i>	<i>4</i>	<i>5(отлично)</i>

Проект(а) утвержден(а) в (на) \_\_\_\_\_

выпущен(а) в (на) \_\_\_\_\_

Дата (подпись)  
Секретарь *С.А.С.*

Город *Новосибирск* 2007

Форм. БТИ-Б/001-1/04



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано *Челобокоей Римме Шаукратовне*  
в том, что он(а) с *24 января 2011* г. по *31 января 2011* г. повысил(а) свою квалификацию в (на) *Высшем государственном университете путей сообщения по специальности "Оценочная деятельность"*

в объеме *108 часов*

За время обучения слуш(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Образовательные дисциплины</i>	<i>78</i>	
<i>Специальные дисциплины</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговые комплексные задания</i>	<i>4</i>	<i>5(отлично)</i>

Проект(а) утвержден(а) в (на) \_\_\_\_\_

выпущен(а) в (на) \_\_\_\_\_

Дата (подпись)  
Секретарь *С.А.С.*

Город *Новосибирск* 2011

Форм. БТИ-Б/001-1/04





**Диплом о профессиональной переподготовке в смежной отрасли**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ "СИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АВТОМОБИЛЬНО-ДОРОЖНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (СибАДИ)"

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**552404048799**

Документ о квалификации

Регистрационный номер:

**13/906ПП**

Город  
**Омск**

Дата выдачи  
**18.11.2017**

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Угловская**  
**Юлия Шаукатовна**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**Институте дополнительного образования  
ФГБОУ ВО "СибАДИ"**

Решением от  
**18.11.2017** протокол 21

дипломом подтверждаются знания  
на уровне профессиональной деятельности в сфере

**"Технология, организация и экономика  
строительства" по программе "Промышленное и  
гражданское строительство"**

Президиум комиссии  
Учредитель  
Секретари

В.Л. Исаев  
А.П. Жидило  
Н.А. Жидило

Приложение к диплому № 552404048799

Фамилия, имя, отчество Угловская  
Юлия Шаукатовна

имеет документ об образовании диплом  
(высший, средний профессиональный)  
о высшем образовании

С 20 октября 2018 г. по 18 ноября 2017 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном  
государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования  
(наименование образовательного учреждения (подразделения))  
«Сибирский государственный автомобильно-дорожный университет (СибАДИ)»  
дополнительного профессионального образования)

по программе «Промышленное и гражданское строительство»  
(наименование программы)

сфера деятельности «Технология, организация и экономика строительства»  
(наименование сферы профессиональной деятельности)

прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена  
(наименование предприятия)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Строительство здания лицея в г. Томске»  
(наименование темы)

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

№ п/п	Наименование	Количество часов	Оценка
1	Архитектура зданий и сооружений Курсовая работа	128	отлично
2	Современные строительные материалы	32	хорошо
3	Строительные железобетонные конструкции Курсовая работа	64	хорошо
4	Металлические конструкции	64	хорошо
5	Технология строительных процессов Курсовая работа	64	хорошо
6	Технология возведения зданий Формы пространственных конструкций и инженерные системы зданий и сооружений	64	хорошо
7	Освоения технологии строительства	64	хорошо
8	Современные технологии ремонтно-строительных работ	64	хорошо
9	Организация строительства Курсовая работа	64	отлично
10	Планирование и управление строительством	64	отлично
11	Основания и фундаменты Курсовая работа	64	отлично
12	Инженерное обеспечение строительства	64	хорошо
13	Обследование, испытания и оценка несущих конструкций зданий	64	хорошо
14	Экономика строительства	32	хорошо
15	Правовое регулирование строительной деятельности	32	хорошо
16	Выполнен квалификационная работа	32	хорошо
Всего:		1024	

Президиум комиссии  
Учредитель  
Секретари

А.П. Жидило  
Н.А. Жидило



**Квалификационные аттестаты Оценщика (копия)**



Выдана по протоколу  
протокола квалификационного экзамена в области оценочной деятельности  
№ 01 от 24 января 2017 г.

г. Пенза  
Протокол: Угловской Юлии Павловны  
(фамилия, имя, отчество (полностью) - прописными буквами)  
12.09.1977  
(дата, месяц, число рождения прописными буквами)  
№№№№№№№№№№  
(серия и номер)

Направление оценочной деятельности, по которому проводится квалификация оценщика:

Оценки недвижимости	<input checked="" type="checkbox"/>
Оценки движимого имущества	<input type="checkbox"/>
Оценки бизнеса	<input type="checkbox"/>

Номер индивидуального задания: 6925683000194212

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
20	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	0	4	4	4	4	4	4

Итого количество баллов, полученных претендентом по результатам выполнения оценочного задания: 84

Квалификационный экзамен сдан   
Квалификационный экзамен не сдан

Оценщик: Евгений Сидорович Мухоморов (фамилия, имя, отчество)  
Евгений С. М. (инициалы)



Выдана по протоколу  
протокола квалификационного экзамена в области оценочной деятельности  
№ 01 от 24 января 2017 г.

г. Пенза  
Протокол: Угловской Юлии Павловны  
(фамилия, имя, отчество (полностью) - прописными буквами)  
12.09.1977  
(дата, месяц, число рождения прописными буквами)  
№№№№№№№№№№  
(серия и номер)

Направление оценочной деятельности, по которому проводится квалификация оценщика:

Оценки недвижимости	<input type="checkbox"/>
Оценки движимого имущества	<input checked="" type="checkbox"/>
Оценки бизнеса	<input type="checkbox"/>

Номер индивидуального задания: 6925683000194220

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4	4	4

Итого количество баллов, полученных претендентом по результатам выполнения оценочного задания: 81

Квалификационный экзамен сдан   
Квалификационный экзамен не сдан

Оценщик: Евгений Сидорович Мухоморов (фамилия, имя, отчество)  
Евгений С. М. (инициалы)



Выдана на основании  
**квалификационного задания в области оценочной деятельности**  
 № 27 от 25.09.2018 г.

г. Пенза  
 Президент: Углова Юлия Шуховна  
(подпись, имя, отчество полностью - прописными)  
 02.08.1977  
(дата, месяц, год рождения прописными)  
 ИНН 760374\_55079461  
(ИНН в скобках)

Направление оценочной деятельности, по которому проводится оценка квалификационный класс:

Оценки недвижимости	
Оценки движимого имущества	
Оценки бизнеса	<input checked="" type="checkbox"/>

Номер квалификационного задания: 657602660271948421

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54							
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2							

Общая оценка по баллам, полученным при выполнении задания по оценке по направлению оценочной деятельности: 81

Классификационный класс по классу:  V  
 Классификационный класс по стажу:

Оценщик: Сытурская Наталья (подпись) / Сытурская Н. В. (ФИО, полностью прописными) / г. Пенза, ул. Коммуны, д. 100 (адрес, полностью прописными)



Выдана на основании  
**квалификационного задания в области оценочной деятельности**  
 № 27 от 25.09.2018 г.

г. Пенза  
 Президент: Углова Юлия Шуховна  
(подпись, имя, отчество полностью - прописными)  
 02.08.1977  
(дата, месяц, год рождения прописными)  
 ИНН 760374\_55079461  
(ИНН в скобках)

Направление оценочной деятельности, по которому проводится оценка квалификационный класс:

Оценки недвижимости	
Оценки движимого имущества	<input checked="" type="checkbox"/>
Оценки бизнеса	

Номер квалификационного задания: 660180547671529556

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54							
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2							

Общая оценка по баллам, полученным при выполнении задания по оценке по направлению оценочной деятельности: 63

Классификационный класс по классу:  V  
 Классификационный класс по стажу:

Оценщик: Абрыкина Марина Профессова (подпись) / Абрыкина М. Р. (ФИО, полностью прописными) / г. Пенза, ул. Коммуны, д. 100 (адрес, полностью прописными)



**Выполнен протест:**  
**квалификационного задания в области оценочной деятельности**  
 № 010 от 01.10.2021 г.

г. Новосибирск  
**Претензия:** Ульяна Кузи Шухова  
(Фамилия, имя, отчество полностью - пропиской)  
17.08.1977  
(Дата, месяц, год рождения пропиской)  
6502854158708070215  
(СНИЛС)

**Направление оценочной деятельности, по которому требуется сдать квалификационный экзамен:**

Оценки недвижимости	<input checked="" type="checkbox"/>
Оценки движимого имущества	<input type="checkbox"/>
Оценки бизнеса	<input type="checkbox"/>

**Номер квалификационного задания:** 6502854158708070215

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4

Общая величина баллов, полученная претендентом, из общей величины максимального балла 54

**Квалификационный экзамен сдан:**   
**Квалификационный экзамен не сдан:**

**Оценщик:** Александр Марков Барышев Александр М. Б.  
(Ф.И.О., должность, подпись) (подпись, фамилия, имя, отчество пропиской)



**Выполнен протест:**  
**квалификационного задания в области оценочной деятельности**  
 № 010 от 01.10.2021 г.

г. Екатеринбург  
**Претензия:** Ульяна Кузи Шухова  
(Фамилия, имя, отчество полностью - пропиской)  
17.08.1977  
(Дата, месяц, год рождения пропиской)  
6502854158708070215  
(СНИЛС)

**Направление оценочной деятельности, по которому требуется сдать квалификационный экзамен:**

Оценки недвижимости	<input type="checkbox"/>
Оценки движимого имущества	<input type="checkbox"/>
Оценки бизнеса	<input checked="" type="checkbox"/>

**Номер квалификационного задания:** 7607755814873902245

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54						
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2						

Общая величина баллов, полученная претендентом, из общей величины максимального балла 51

**Квалификационный экзамен сдан:**   
**Квалификационный экзамен не сдан:**

**Оценщик:** Александр Марков Барышев Александр М. Б.  
(Ф.И.О., должность, подпись) (подпись, фамилия, имя, отчество пропиской)



Копии печатных материалов из использованных Оценщиком Справочников

«УТВЕРЖДАЮ»  
Председатель Омского регионального отделения Российского общества оценщиков  
О. А. Амелина

«УТВЕРЖДАЮ»  
Президент Некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков»  
П. Н. Кручинин

**Рекомендации для профессиональных участников Омского регионального рынка недвижимости по оценке земельных участков Территориально-экономическое зонирование города Омска**

г. Омск

40

Матрица коэффициентов:  
Таблица 2.4.1.2.

Объект оценки	Аналог			Земли особо охраняемых территорий и объектов
	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, специального назначения	
Земли населенных пунктов	1	1,965	1,163	1,209
Земли сельскохозяйственного назначения	0,509	1	0,592	0,661
Земли промышленности и иного специального назначения	0,860	1,690	1	1,117
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,770	1,513	0,885	1

**Пояснения по применению**

Например, если мы берем для расчета стоимости участка из категории земель населенных пунктов производственного назначения, участок из категории земель промышленности и иного специального назначения, то мы должны скорректировать стоимость участка-аналога из категории земель промышленности и иного специального назначения, умножив стоимость участка на повышающий корректирующий коэффициент 1,163.

$C_{з\text{у(итп)}} = C_{з\text{у(спн)}} * 1,163$

где  $C_{з\text{у(итп)}}$  — стоимость ЗУ (категория земель населенных пунктов производственного назначения)

$C_{з\text{у(спн)}}$  — стоимость сопоставимого ЗУ (категория земель промышленности и иного специального назначения)

**1,163** — корректирующий коэффициент для перехода от одной группы земель к другой

И, наоборот, формула перехода от более дорогой группы земель к более дешевой, будет выглядеть следующим образом:

$$C_{з\text{у(спн)}} = C_{з\text{у(итп)}} * (1/1,163) = C_{з\text{у(итп)}} * 0,860$$

По другим группам сопоставимых земель, приведенных в таблице, необходимо поступать аналогичным образом.

Внесение корректировки на отлние земель различной категории допускается только для земельных участков аналогичного функционального назначения. Например, земельные участки придорожного сервиса (мотели, кафе и пр.) относящиеся к землям промышленности, допустимо сравнивать с землями населенных пунктов, относящихся к 5,6 ВРИ и т. д.



**Таблица 2.5.2.1. Влияние экономически значимых дорог на стоимость земельного участка**

	min	max	среднее значение
Сколько, если рассматриваемый земельный участок не граничит со значимой дорогой и находится на расстоянии до 100 м от данной дороги, % (сходка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	4,0	6,7	5,4
Сходка при расположении рассматриваемого земельного участка на расстоянии от 100 до 500 м от значимой дороги, % (сходка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	7,3	10,8	9,1
Сходка при расположении рассматриваемого земельного участка на расстоянии более 500 м от значимой дороги, % (сходка по отношению к аналогичному земельному участку граничащему со значимой дорогой)	9,9	14,1	12,0

Матрицы коэффициентов:

**Таблица 2.5.2.2.**

Объект оценки	Аналог		
	Земельный участок граничит со значимой дорогой	Земельный участок расположен на расстоянии до 100 м от значимой дороги	Земельный участок расположен на расстоянии от 100 м до 500 м от значимой дороги
Земельный участок граничит со значимой дорогой	1,000	1,057	1,100
Земельный участок расположен на расстоянии до 100 м от значимой дороги	0,946	1,000	1,041
Земельный участок расположен на расстоянии от 100 м до 500 м от значимой дороги	0,909	0,961	1,000
Земельный участок расположен на расстоянии более 500 м от значимой дороги	0,880	0,930	0,968

**Таблица 2.6.1.4.**

Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное Коммуникации имеются	1	1,046
Коммуникации отсутствуют	0,956	1
Электроосвещение Коммуникации имеются	1	1,048
Коммуникации отсутствуют	0,954	1
Центральное отопление Коммуникации имеются	1	1,040
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Газоснабжение Коммуникации имеются	1	1,036
Коммуникации отсутствуют	0,965	1
Канализация Коммуникации имеются	1	1,038
Коммуникации отсутствуют	0,963	1

**Таблица 2.6.1.5.**

Объект оценки	Аналог	
	Коммуникации имеются	Коммуникации отсутствуют
Водоснабжение холодное Коммуникации имеются	1	1,039
Коммуникации отсутствуют	0,962	1
Электроосвещение Коммуникации имеются	1	1,050
Коммуникации отсутствуют	0,952	1
Центральное отопление Коммуникации имеются	1	1,023
Коммуникации отсутствуют	0,978	1
Газоснабжение Коммуникации имеются	1	1,048
Коммуникации отсутствуют	0,954	1
Канализация Коммуникации имеются	1	1,021
Коммуникации отсутствуют	0,979	1

под ред. А.А. Леффера,  
полная версия

**Производственно-складская  
недвижимость и сходные типы объектов**



Сравнительный  
подход

Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки

**Справочник оценщика  
недвижимости-2021**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ**

Корректирующие коэффициенты и  
сдвиги для сравнительного подхода

Нижний Новгород 2021

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская  
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и сдвиги для сравнительного подхода.  
Полная версия

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская  
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и сдвиги для сравнительного подхода.  
Полная версия

**Границы расширенного интервала значений  
территориальных коэффициентов**

Таблица 27

Отношение цен производственно- складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,74	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,77	0,70	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,81	0,75	0,87
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,81	0,75	0,86
Окраины города	0,74	0,67	0,81
Промзоны	0,78	0,69	0,83
Зоны автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия



Рис. 48<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 50 кв.м. Максимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 100 000 кв.м.

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 103

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,12
	подземная часть	0,89	1,00

Таблица 104

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,19
	подземная часть	0,84	1,00

Таблица 105

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,12
	подземная часть	0,89	1,00

Таблица 106

города с численностью менее 500 тыс. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,16
	подземная часть	0,86	1,00

Таблица 107

курортные регионы			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,09
	подземная часть	0,92	1,00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 195

Цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,69	0,83
	АО часть	1,45	1,00	1,20
	бытовая часть	1,21	0,83	1,00

Таблица 196

арендные ставки (производственно-складских объектов)		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,68	0,83
	АО часть	1,48	1,00	1,22
	бытовая часть	1,21	0,82	1,00

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Отметим, что она может быть рассчитана с учетом стоимости земельного участка и коэффициента застройки земельных участков аналогов и объекта оценки.

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,80	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94





Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские помещения. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 149

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77
	удовл.	0,81	1,00	1,43
	неудовл.	0,56	0,70	1,00

Таблица 150

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,73
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,56	0,67	1,00

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по фактическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские помещения. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на наличие отопления для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 55

цены		г. Москва и Московская область		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,30
		отопление отсутствует	0,77	1,00

Таблица 76

арендные ставки		г. Москва и Московская область		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,24
		отопление отсутствует	0,80	1,00

Таблица 77

цены/арендные ставки		г. Санкт-Петербург		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,26
		отопление отсутствует	0,80	1,00

Таблица 78

цены		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,35
		отопление отсутствует	0,74	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские помещения. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 114

цены/арендные ставки		г. Санкт-Петербург		
		Аналог		
Объект оценки	обеспечены ГПМ / не обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ	
		обеспечены ГПМ	1,00	1,08
		не обеспечены ГПМ	0,93	1,00

Таблица 115

цены/арендные ставки		города с населением более 1 миллиона человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)		
		Аналог		
Объект оценки	обеспечены ГПМ / не обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ	
		обеспечены ГПМ	1,00	1,10
		не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

Таблица 116

цены/арендные ставки		города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.		
		Аналог		
Объект оценки	обеспечены ГПМ / не обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ	
		обеспечены ГПМ	1,00	1,08
		не обеспечены ГПМ	0,93	1,00

Таблица 117

цены/арендные ставки		города с численностью менее 500 тыс. чел.		
		Аналог		
Объект оценки	обеспечены ГПМ / не обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ	
		обеспечены ГПМ	1,00	1,10
		не обеспечены ГПМ	0,91	1,00

Таблица 118

цены/арендные ставки		курортные регионы		
		Аналог		
Объект оценки	обеспечены ГПМ / не обеспечены ГПМ	обеспечены ГПМ	не обеспечены ГПМ	
		обеспечены ГПМ	1,00	1,12
		не обеспечены ГПМ	0,89	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские помещения. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 79

арендные ставки		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,33
		отопление отсутствует	0,75	1,00

Таблица 80

цены/арендные ставки		города с численностью 500-1000 тыс. чел.		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,28
		отопление отсутствует	0,78	1,00

Таблица 81

цены/арендные ставки		города с численностью менее 500 тыс. чел.		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,35
		отопление отсутствует	0,74	1,00

Таблица 82

цены/арендные ставки		курортные регионы		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,24
		отопление отсутствует	0,80	1,00

Таблица 83

цены		дальневосточные регионы		
		Аналог		
Объект оценки	отопление есть / отсутствует	отопление есть	отопление отсутствует	
		отопление есть	1,00	1,24
		отопление отсутствует	0,81	1,00







Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021)

**10.7. Элемент сравнения – охрана территории**

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие наличие или отсутствие охраны территории на районную стоимость.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,85	0,84	0,86
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
<b>Земельные участки под жилищную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

310

Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021)

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,81	0,92
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,92
<b>Земельные участки под жилищную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,89	1,00
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,88	0,81	0,92

320

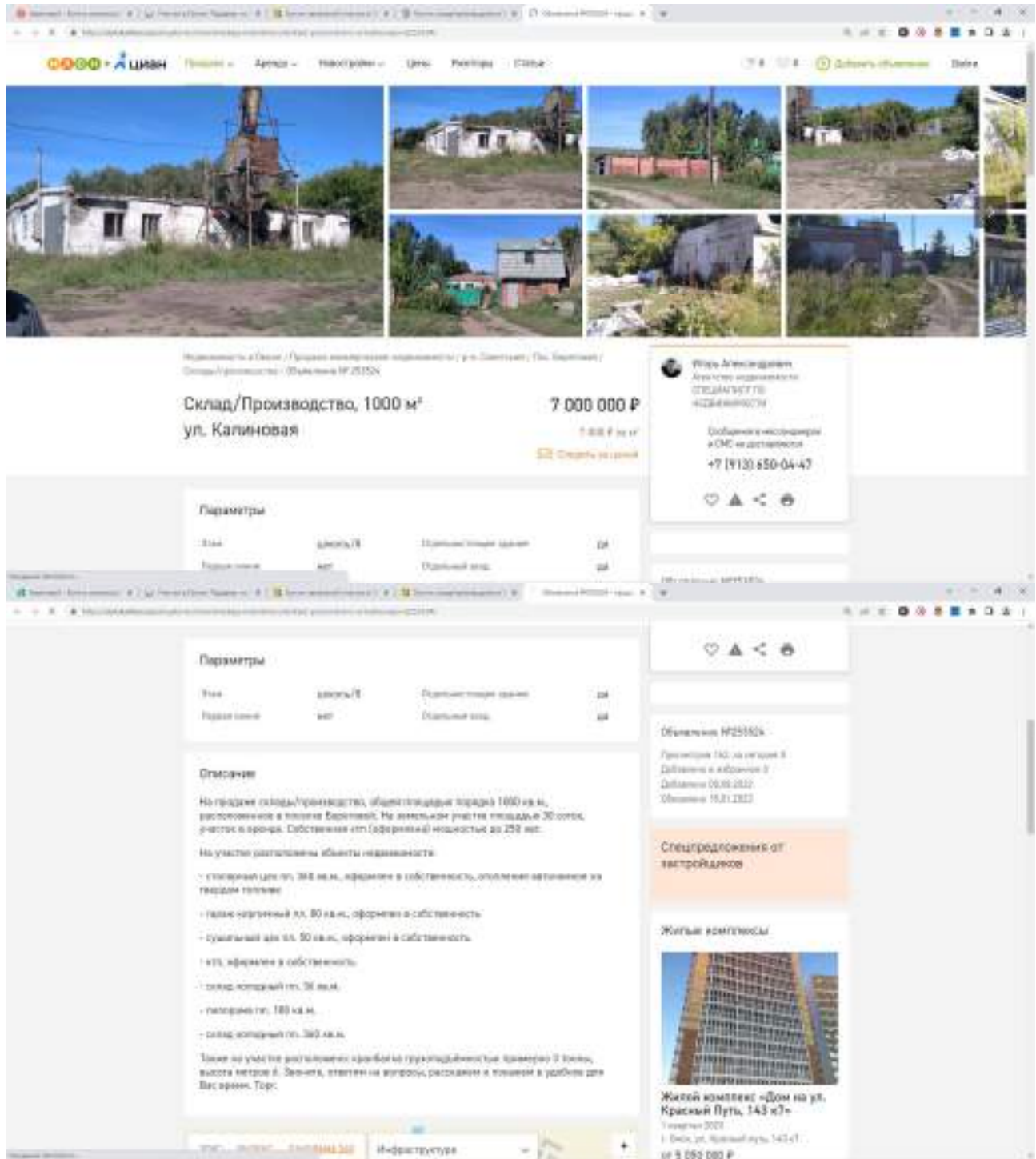


### Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска за 2 квартал 2022 г.

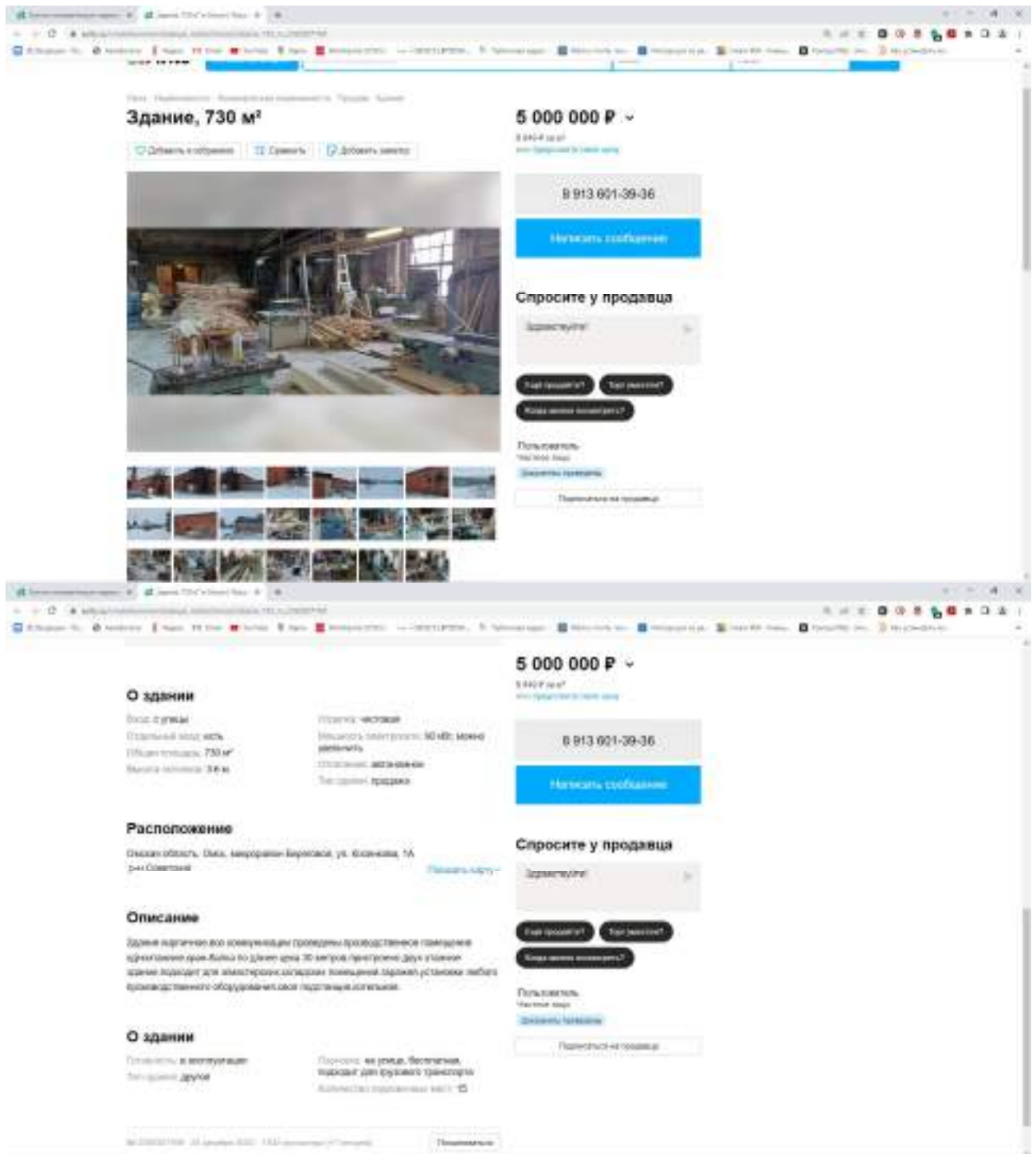


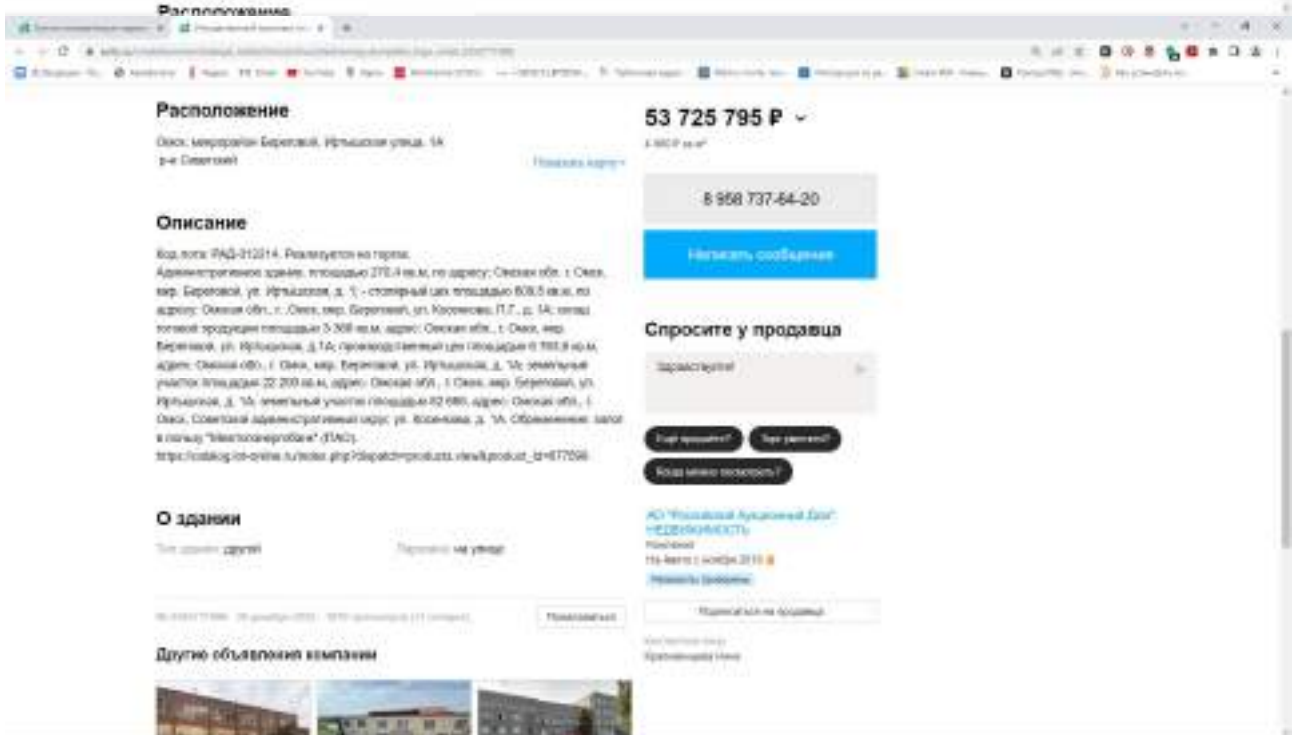
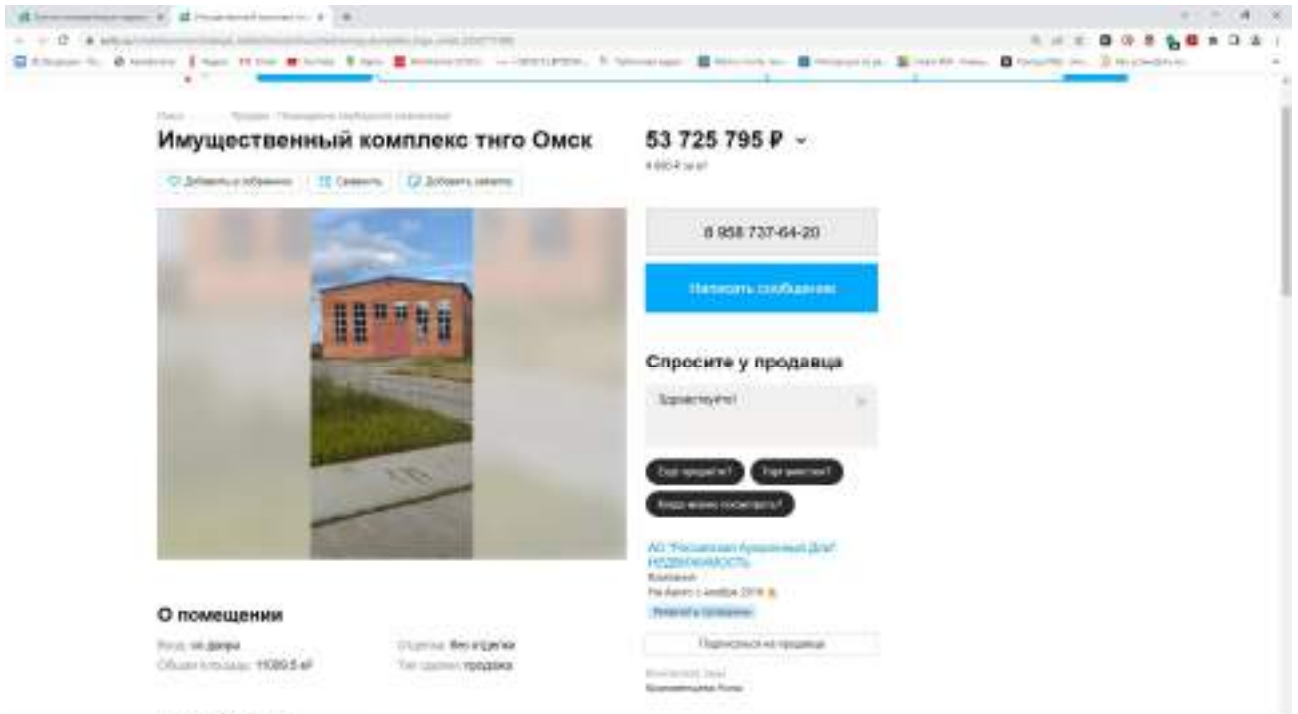


**Копии ofert аналогов**









Производственно-складская база  
11010 м² ЗУ 10 Га

34 189 142 Р  
2,028 кв.м

Показать телефон  
+7 (495) 594-54-54

Написать сообщение  
Получить 14 сообщений

Спросите у продавца

Адрес:

Теперь онлайн!    Теперь онлайн!

Спросите онлайн продавца!

ИКС/Б/С/П  
Выкуплен  
На Авито с 04/09/2012

Написать сообщение

Получиться у продавца

Дополнительно  
Детали

О здании

Срок: 3 года  
Средний этаж: 5-й  
Общая площадь: 11010 м²

Состояние: чистовое  
Состояние: центральное  
Тип отопления: газовое

Расположение

См. на карте: Пискаревский район, Рязанская ул., 1А  
рай. Спб.

Описание

Проект

Производственно-Складская База состоит из:  
Административного здания, площадью 220,4 кв.м.  
Склада готовой продукции площадью 3 389 кв.м.  
Производственный цех площадью 6 703,6 кв.м.  
Складской цех площадью 809,5 кв.м.  
Земельный участок площадью 82 808 кв.м.  
Земельный участок площадью 22 208 кв.м.

Объект реализован в рамках «4S-127 "О" многоквартирности (Внедрение)" через электронные торги

34 189 142 Р  
2,028 кв.м

Показать телефон  
+7 (495) 594-54-54

Написать сообщение  
Получить 14 сообщений

Спросите у продавца

Адрес:

Теперь онлайн!    Теперь онлайн!

Спросите онлайн продавца!

ИКС/Б/С/П  
Выкуплен  
На Авито с 04/09/2012

Написать сообщение

Получиться у продавца

Цена будет, но обязательно только в том, кто не видит цену, по ссылке можно увидеть торги. Обновление актуально до 01 февраля или до завершения торгов, но только при условии.

График Снижения Цен

24.10.2022	- 122 104 080 руб
30.11.2022	- 112 038 750 руб
07.12.2022	- 102 367 420 руб
14.12.2022	- 92 789 100 руб
21.12.2022	- 83 090 774 руб
28.12.2022	- 73 281 448 руб
04.01.2023	- 63 484 121 руб
11.01.2023	- 53 725 795 руб
18.01.2023	- 43 987 468 руб
25.01.2023	- 34 189 142 руб

ЦЕНА СНИЖАЕТСЯ ТОЛЬКО ПРИ ОТСУТСТВИИ ПОКУПАТЕЛЯ НА КОНЕЦ ЭТАПА СНИЖЕНИЯ ЦЕН!

Заинтересованы? Получить более подробную информацию.

★★★★ Самый торгово-реалистичный инструмент, вы можете увидеть на странице. Обязательно★★★★

34 189 142 Р  
2,028 кв.м

Показать телефон  
+7 (495) 594-54-54

Написать сообщение  
Получить 14 сообщений

Спросите у продавца

Адрес:

Теперь онлайн!    Теперь онлайн!

Спросите онлайн продавца!

ИКС/Б/С/П  
Выкуплен  
На Авито с 04/09/2012

Написать сообщение

Получиться у продавца

