



ОБИКС
14 лет с Вами!

ОТЧЕТ № 34-УН1/140к-142к-19

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. ОМСК, УЛ. 2 СОЛНЕЧНАЯ, Д.35, ПОМ.1П, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ: 1 178,3 КВ. М, ЭТАЖ:1, АНТРЕСОЛЬНЫЙ ЭТАЖ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 55:36:130101:4754; НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. ОМСК, УЛ.2 СОЛНЕЧНАЯ, Д.35, ПОМ.2П, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ: 1 197,3 КВ. М, ЭТАЖ:1, АНТРЕСОЛЬНЫЙ ЭТАЖ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 55:36:130101:4760; НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. ОМСК, УЛ.2 СОЛНЕЧНАЯ, Д.35, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ: 2 203,2 КВ. М., ЭТАЖНОСТЬ:1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 55:36:000000:23256

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

Приложение № 34-УН1/140к-142к-19 от
21.11.2019 г. к Договору № УН1-
О/2015-ОБИКС об оказании услуг по
оценке от 23.09.2015 г.
ДАТА ОЦЕНКИ: 21.11. 2019 г.

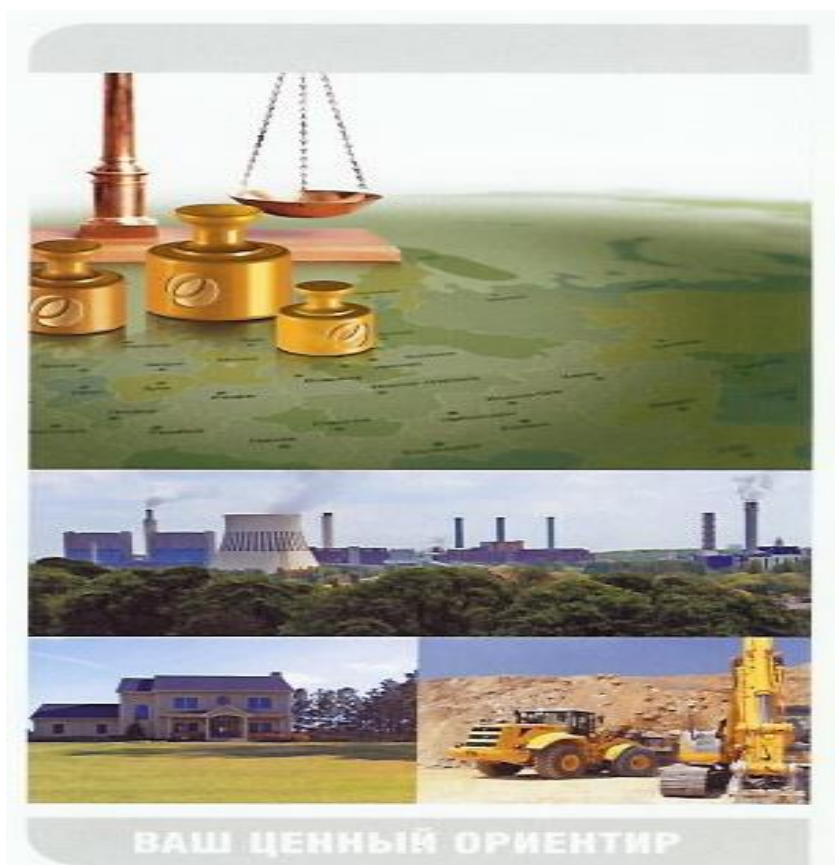
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

21.11. 2019 г.
ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное
управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская
недвижимость 1»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОБИКС»

Москва 2019



ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



ОБИКС
14 лет с Вами!

125212 Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: 8 (495) 380-11-38, (495) 411-22-14
ИНН 7732504030, ОГРН 1057746429696
E-mail: info@obiks.ru, www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

В ООО УК "Надежное управление" Д.У.
ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"

В соответствии с Приложением № 34-УН1/140к-142к-19 от 21.11.2019 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754; нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760; нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256.

Оценка произведена по состоянию на 21.11. 2019 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 21.11. 2019 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности составляет с НДС:

- на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754:

2 905 181 (Два миллиона девятьсот пять тысяч сто восемьдесят один) рубль

- на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760:

2 952 027 (Два миллиона девятьсот пятьдесят две тысячи двадцать семь) рублей;

- на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256:

5 432 144 (Пять миллионов четыреста тридцать две тысячи сто сорок четыре) рубля.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	11
2.2. Описание местоположения объекта оценки	12
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки	15
2.4. Юридическое описание объекта оценки	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
3.1. 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	21
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
3.3. 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	28
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЪЗОВАНИЯ.....	31
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	32
5.1. Методы оценки	32
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	42
5.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода	42
5.2.2. Подбор объектов-аналогов	43
5.2.3. Описание вводимых корректировок.....	45
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода ...	50
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	59
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЪЗОВАННЫХ ДАННЫХ	61
7.1. Нормативные документы	61
7.2. Методическая литература	62
7.3. Информационно-аналитические материалы	62
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	63
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки	65
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки.....	69
Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	71

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В ООО УК “Надежное управление” Д.У.
ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”

В соответствии с Приложением № 34-УН1/140к-142к-19 от 21.11.2019 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754; нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760; нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта	право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	право собственности на нежилое здание, кадастровый номер: 55:36:000000:23256
Адрес местоположения	г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.1П	г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.2П	г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35
Площадь, кв. м	1 178,3	1 197,3	2 203,2
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Текущее (фактическое) использование	По назначению	По назначению	По назначению

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости нежилого помещения Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого помещения

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	2 905 181	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	1,00	0,00	0,00

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754, с учетом округления до тысяч, с НДС, руб.	2 905 181		
нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	2 952 027	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	1,00	0,00	0,00
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760, с учетом округления до тысяч, с НДС, руб.	2 952 027		
нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256	5 432 144	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	1,00	0,00	0,00
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256, с учетом округления до тысяч, с НДС, руб.	5 432 144		

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 34-УН1/140к-142к-19 от 21.11.2019 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754; нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760; нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул. 2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в Приложении 3

Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Объект	на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	нежилое здание, кадастровый номер: 55:36:000000:23256
	Имущественные права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
	Правообладатели	Владельцы инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
	Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Обременения (ограничения) не учитываются			
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки			
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость			
Дата оценки	21.11. 2019 г.			
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 21.11.2019 г. по 21.11.2019 г.			
Дата осмотра объекта оценки	21.11. 2019 г.			
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».			

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН/КПП 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
------------------------------------	---

Сведения об Оценщике	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862. Стаж работы в оценочной деятельности: более 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru ООО «ОБИКС». Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «САО «ВСК». Полис №190F0B40R2893. Срок действия с 03.09.2019 по 01.09.2020 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы

подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);

- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

является крупным промышленным центром с предприятиями разных отраслей, включая оборонную и авиакосмическую. Город-миллионник 1 178 39 человек на 2017 год, второй по численности населения в Сибири и восьмой в России. Крупный транспортный узел: с запада на восток через город проходит железнодорожная Транссибирская магистраль, а с юга на север — судоходная река Иртыш.

Экономика

Омск присутствует в различных бизнес-рейтингах. Так, в 2009 году он занял седьмое место среди 64 городов России по инвестиционной привлекательности, по мнению журнала «РБК». В то же время у журнала «Forbes» он занимал 21-е место из тридцати. Годом позже «Forbes» оценил его намного выше — в совокупности шестое место. А в частности журнал поставил Омск на первое место по развитию инфраструктуры, четвертое — по устойчивости к кризису, пятое — по социальным характеристикам и отметил проблемные сферы — некомфортность ведения бизнеса и особенно низкую покупательную способность омичей.

На начало 2009 года в Омске было зарегистрировано более 66 тыс. субъектов малого и среднего бизнеса, численность занятых в которых превышает 163 тысячи человек. Для предпринимателей действуют городские выставки «Инновации года» и «Омская марка». Муниципальный Центр поддержки предпринимательства оказывает информационные и консультационные услуги по вопросам права, налогообложения, бухгалтерского учёта и другим вопросам.

Тем не менее предпринимательство в Омске находится в упадке. Неэффективное управление и отсутствие реальной поддержки бизнеса привело к разорению многих малых и средних предпринимателей с 2007 года по настоящее время. В Омске крайне затруднительно получить разрешение на строительство, на это может уйти 3-5 лет. Контролирующие органы, такие как пожарный, земельный контроль и пр., акцентируются только на наказании бизнеса. Сильно завышенные арендные и налоговые платежи за землю делают бизнес экономически неэффективным. Кроме этого, глава Ассоциации развития предпринимательства Вадим Морозов отмечает нелояльное отношение чиновников к бизнесменам и излишнюю политизированность экономики.[

Промышленность

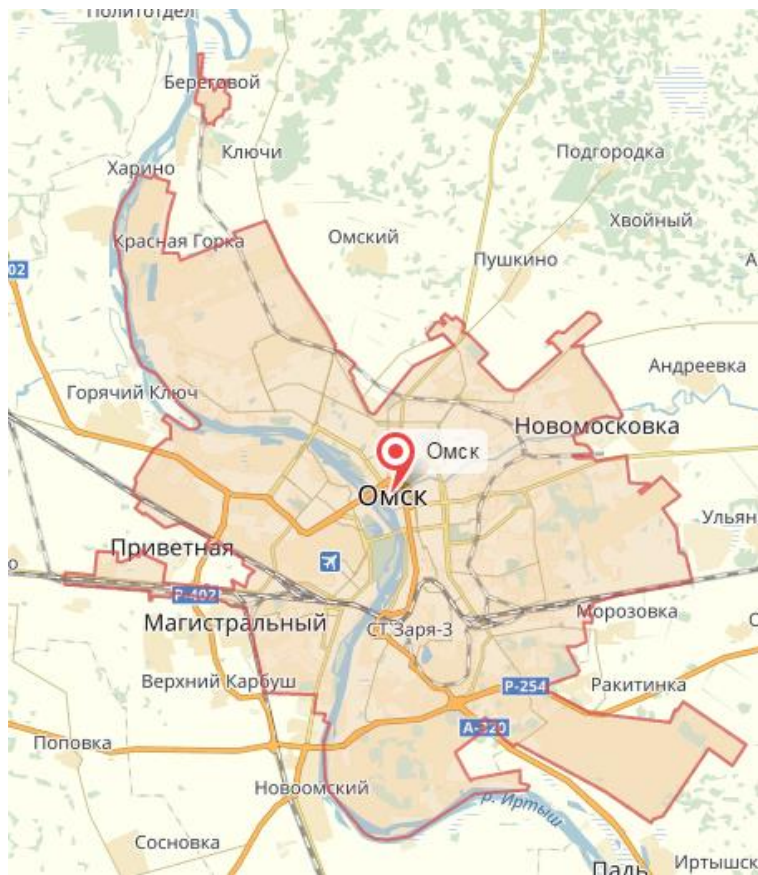
В 2013 году Омск занял 5 место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России по промышленному производству, которое составило 528,1 млрд рублей. Кризис в 2016 году многие предприятия города заставил испытывать нехватку финансов, однако вместе с тем военно-промышленный комплекс сделал значительный рост

(<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA> - cite_note-kv-nauka-117).

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. В городе расположено множество предприятий лёгкой и пищевой промышленности. Производством и переработкой мяса занимается «Омский бекон», действует молочный завод «Манрос М» (принадлежит ОАО «Вимм-Билль-Данн») и Омский завод плавленых сыров, выпускающий плавленый сыр «Омичка». Действует завод мороженого Инмарко, кондитерские фабрики «Сладонеж» и «Сладуница», Омская макаронная фабрика «Добродеев». Завод розлива минеральной воды «Омский» выпускает минеральную воду «Омская-1». Работает ряд производств алкогольных напитков: пивоваренные заводы «Сибирь» и «Росар» (последний принадлежит ОАО «САН ИнБев»), ликёроводочные заводы «Оша» и «Омсквинпром». Приборостроительные предприятия выпускают военные и гражданские продукты. ПО «Иртыш» занимается производством радиоэлектронной аппаратуры. ОАО «ОПЗ им. Козицкого» осуществляет разработку и производство радиоаппаратуры различного назначения, а также товаров народного потребления. ОАО «Радиозавод им. А. С. Попова» выполняет разработку и производство многонаправленных подвижных защищённых систем связи и управления специального и общетехнического назначения. НПО «Мир»: технологии автоматизации энергосбережения. НПЦ «Динамика»: разработчик систем мониторинга технического состояния объектов промышленности и транспорта. ОАО «Омский научно-исследовательский институт приборостроения» занимается научной и производственной деятельностью в сфере производства приборов. ОАО «Центральное конструкторское бюро автоматики» разрабатывает и выпускает аппаратуру целеуказания и наведения, а также медицинскую технику и товары народного потребления.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Омск>

Рисунок 1. Границы расположения г. Омска

Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	
Район	Кировский округ
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка «ДСК2» (автобусы (87, 144к, 145, а так же маршрутные 202, 304, 343, 371), расстояние 1,1 км
Типичная застройка района	Производственно-складская
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд возможен по улице 2-я Солнечная

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

Вывод: Объект оценки расположен в Кировском округе г Омска в окружении промышленно-складской застройки.

2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Наименование оцениваемого объекта	право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	право собственности на нежилое здание, кадастровый номер: 55:36:000000:23256
Площадь	1 178,3	1 197,3	2 203,2
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание

Текущее использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Этажность	1, антресольный этаж	1, антресольный этаж	1
Год постройки	1999	1999	1999
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Описание конструктивных элементов	Фундамент: ФБС; стены: ж/б панели, перегородки: колонны металлические; кровля: сайдинг		Фундамент: ФБС; стены: ж/б панели, сайдинг; перегородки: колонны металлические; кровля: сайдинг; окна: сплошные двойные деревянные
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Имеются: отопление, электроосвещение	Имеются: отопление, электроосвещение	Имеются: отопление, электроосвещение
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

Оценщиком был произведен осмотр Объекта оценки. Фотоматериалы, полученные в результате осмотра, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 5. Фотографии объекта оценки

Внешний вид объекта оценки (Нежилые помещения 1 178,3 кв. м и 1 197,3 кв. м)



Внутреннее состояние объекта оценки



Внешний вид объекта оценки (Нежилое здание общей площадью: 2 203,2 кв. м)



Внутреннее состояние объекта оценки



Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения и нежилое здание производственно-складского назначения в удовлетворительном состоянии.

2.4. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1). В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. 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.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 6. Юридическое описание нежилого помещения

Объект	на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	нежилое здание, кадастровый номер: 55:36:000000:23256
Имущественные права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатели	Владельцы инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ООО Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.) закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» ИНН 7723625776, ОГРН 1077759414281	ООО Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.) закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» ИНН 7723625776, ОГРН 1077759414281	ООО Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.) закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» ИНН 7723625776, ОГРН 1077759414281
Правоподтверждающий	Выписка из ЕГРН от	Выписка из ЕГРН от	Выписка из ЕГРН от

документ	20.09.2017 г. на объект недвижимости кадастровый номер: 55:36:130101:4754	20.09.2017 г. на объект недвижимости кадастровый номер: 55:36:130101:4760	20.09.2017 г. на объект недвижимости кадастровый номер: 55:36:000000:23256
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав учитываемые при оценке	Собственность, Ограничения (обременения) не учитываются	Собственность, Ограничения (обременения) не учитываются	Собственность, Ограничения (обременения) не учитываются

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

3.1. 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

Прогноз экспертов для экономики России на 2019 год г.1

К сожалению, «устойчивость» и «надежность» — не те слова, которыми можно описать текущее состояние российской экономики. Курсы валют то и дело скачут, финансовые риски обостряются, и потому даже самые квалифицированные и опытные эксперты с большой осторожностью высказываются касательно ближайшего будущего РФ. Но как же быть? В конце концов, совершенно невозможно управлять экономическими процессами, предварительно не спланировав свой бюджет с учетом вероятных негативных трендов!

Это правило распространяется не только на любой семейный бюджет, но и на бюджет Российской Федерации. Для правительства РФ ситуацию ежегодно прогнозируют эксперты, работающие в ведущих аналитических компаниях и международных экономических организациях. Они используют огромные массивы данных и самые современные инструменты компьютерного моделирования, чтобы понять потенциальные риски, выделить факторы роста или падения показателей, а также описать главные тренды в российской экономике.

Прогноз от Министерства экономического развития

Основные прогнозы ведомства выглядят так: бюджету грозит острый дефицит, поэтому на 2019 год прогнозируется его уменьшение – ориентировочно на 5%; нефтедобыча к началу 2019 года сократится на 52 миллиона тонн и составит примерно 675 миллиардов тонн. При этом показатели экспорта будут зафиксированы на отметке в 140 миллиардов тонн; поставки энергетических ресурсов за рубеж будут наращиваться – в 2018-2019 годах они возрастут до 243 и 247,2 миллионов тонн соответственно; экономика страны может достичь докризисного уровня к началу 2020 года, если цена на черное золото стабилизируется и составит 70 долларов за единицу объема; при сохранении тренда на низкую стоимость нефти возникнет необходимость пересмотреть тарифы на газ. Для промышленного сектора эти цифры возрастут на 2% в год, для обычных россиян – на 3%;

¹ <https://fin2019.com/predict/prognoz-dlya-ekonomiki-rossii-2019/>

предполагается, что тарифы на перевозку грузов и пассажиров будут увеличены на 4,5-4,2% за год; энергетический тариф для промышленного сектора и населения вырастет на 5,1—5,6%; согласно заявлению главы Минэкономразвития, в 2019 году страна может продемонстрировать экономический рост в пределах 3-3,5%. Правда, само Министерство экономического развития в официальных документах озвучило цифру 2,2-3,1%, причем такой показатель будет доступен при реализации самого оптимистичного сценария. Превысить трехпроцентную отметку, скорее всего, удастся только в 2020 году.

Впрочем, представители Министерства недавно откорректировали свой долгосрочный прогноз. Последние тенденции показали, что в экономике России возобновился спад, так что увеличение показателей больше чем на 2% вряд ли возможно. Показатель ВВП за последние месяцы упал на 0,3%, что стало одним из самых негативных результатов за несколько лет. При этом Минэкономразвития старается обнадежить граждан, называя данный спад локальным: пока что он произошел в ограниченном числе отраслей, прежде всего — в металлургии и на производстве промышленного оборудования и механизмов.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиуллиной, экономические показатели государства вырастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария:

Оптимистичный: прогноз цены на нефть вырастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2019 года;

Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

Предполагаются, что инфляционные проявления получится обуздать и удержать на отметке в 4%.

При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году — замедлится до 1-1,5%.

Промышленное производство в Омской области в 2018 г.

Омскстат обнародовал данные о величине индекса промышленного производства в Омской области в 2018 году. По итогам января-июня промышленность региона снизила выпуск продукции на 0,8% относительно того же периода 2017 года. В том числе в 1 квартале снижение составило -1,6% (индекс равен 98,4%), а во 2 квартале отмечен рост на 0,8% (индекс 100,8%).

При этом в течение полугодия индекс в течение 4 месяцев демонстрировал падение промышленного производства на величину от 1,8% (июнь) до 6,8% (январь). Рост отрасли отмечен только в феврале (+3,9) и мае (+1,8%).

Как сообщает ведомство, в течение января-июня рост обеспечен за счет инфраструктурных сегментов: «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» — +3,5%; «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» — +22%.

При этом два других сегмента ощутимо просели: «добыча полезных ископаемых» — -6%, «обрабатывающие производства» — 1,6%.

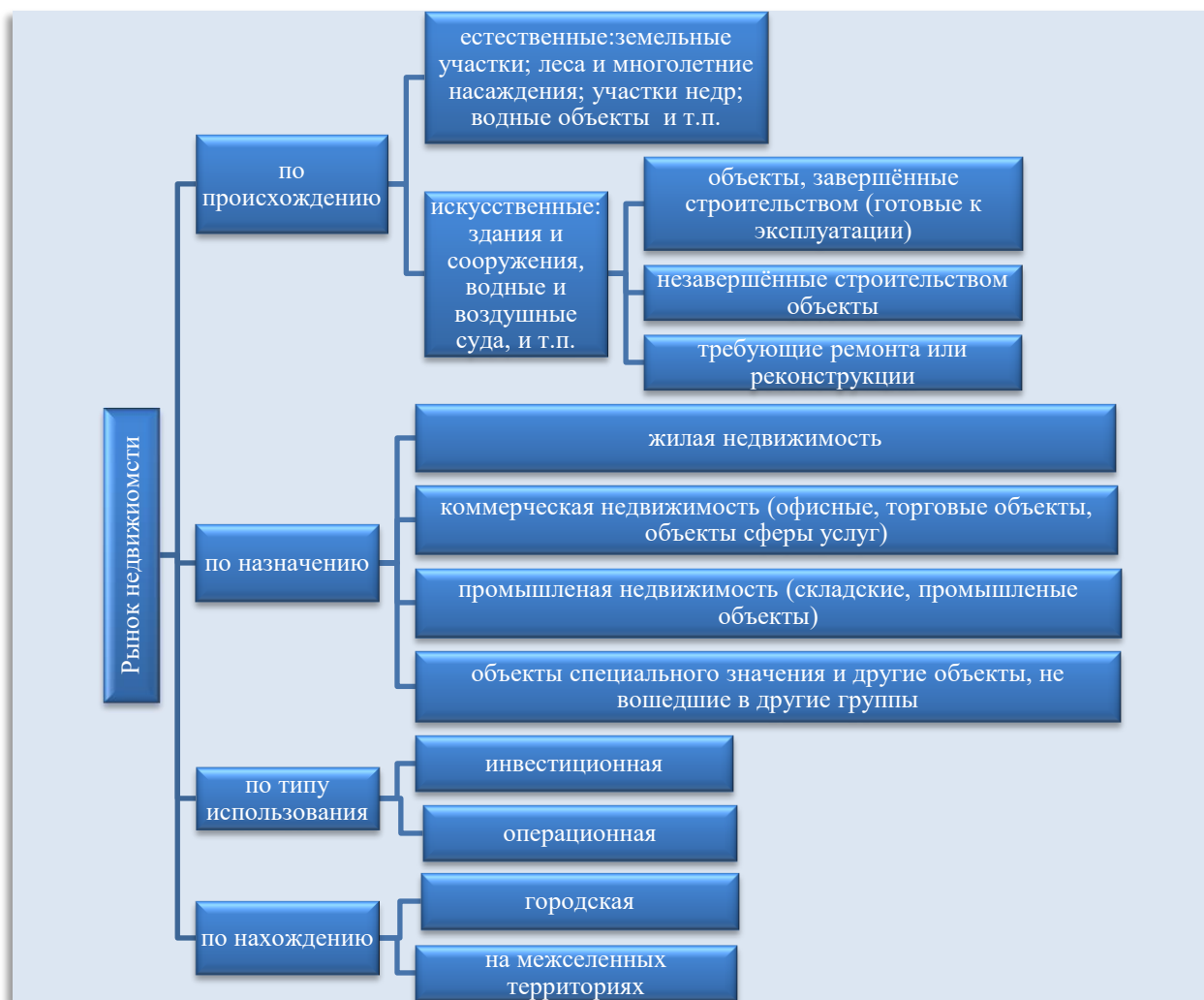
Отметим, в предыдущем году промышленность росла, пусть и неуверенно, в течение 11 месяцев, показав по итогам года прирост на 4% (на уровне инфляции).

Источник: <http://kvnews.ru/news-feed/vo-2-kvartale-2018-goda-v-promyshlennosti-omskoy-oblasti-otmechen-slabyy-rost-08>

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии сегментации и сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 2. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости, по типу использования может быть как инвестиционной, так и операционной недвижимостью, расположенной в черте города.

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи.

Учитывая конструктивные особенности объекта оценки, а также его расположение, объект оценки можно использовать в качестве складского назначения.

Сегментация складских помещений

В мировой практике производственно-складские здания делятся на следующие категории: «А», «В», «С» и «D». Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Исследования отечественного рынка производственно-складских помещений позволили разработать более простую и точную классификацию производственно-складских зданий, адаптированную к нашим условиям. Согласно этой классификации, складские здания делятся на категории «А+», «А», «В+», «В», «С» и «D».

Таблица 7. Классификация складской недвижимости

Класс склада	Основные характеристики
А+	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 40-45%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие системы вентиляции. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв. м). 11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 13. Наличие офисных помещений при складе. 14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Оптико-волоконные телекоммуникации. 17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 18. Расположение вблизи центральных магистралей. 19. Профессиональная система управления. 20. Опытный девелопер. 21. Ж/Д ветка.

Класс склада	Основные характеристики
А	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Система вентиляции. 7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв. м). 10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. Опытный девелопер. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.
В+	1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высота потолков от 8 метров. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв. м). 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Система вентиляции. 10. Пандус для разгрузки автотранспорта. 11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. Опытный девелопер. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.

Класс склада	Основные характеристики
В	1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м). 3. Высота потолков от 6 метров. 4. Пол - асфальт или бетон без покрытия. 5. Система отопления. 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 7. Пандус для разгрузки автотранспорта. 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 9. Охрана по периметру территории. 10. Телекоммуникации. 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 12. Наличие вспомогательных помещений при складе. 13. Система вентиляции. 14. Офисные помещения при складе. 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 17. Ж/Д ветка.
С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. 2. Высота потолков от 4 метров. 3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. 4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. 5. Ворота на нулевой отметке. 6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 7. Система вентиляции. 8. Система отопления. 9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 10. Офисные помещения при складе. 11. Ж/Д ветка. 12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 13. Пандус для разгрузки автотранспорта. 14. Охрана по периметру территории. 15. Телекоммуникации. 16. Наличие вспомогательных помещений при складе.
D	1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. 2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 4. Система отопления. 5. Система вентиляции. 6. Офисные помещения при складе. 7. Ж/Д ветка. 8. Телекоммуникации. 9. Охрана по периметру территории.

Источник: статья «Классификация складов», <http://realtyweb.ru/articles/office/article-skladklass.htm>

Вывод: объект оценки представляет собой капитальное отапливаемое помещение, по классификации складских объектов относится к классу «С».

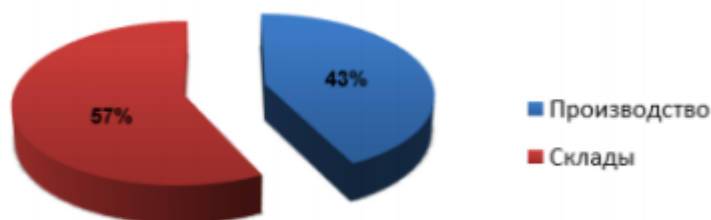
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Обзор рынка продажи производственно-складской недвижимости в г. Омске в 3 кв. 2018 г.

Максимальный индекс промышленного производства в январе июле 2018 года по сравнению с соответствующим периодом 2017 года отмечен по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» и составил 116,6%.

В соответствии с типизацией, разработанной Омским межотраслевым советом экспертов (<http://www.areall.ru/typing>), объекты производственно-складского назначения включают в себя два подсегмента: - объекты производственного назначения (тяжелая, легкая, пищевая и строительная промышленность); - объекты складского назначения (холодные, отапливаемые и специальные склады; открытые складские площадки, в том числе и торговые склады).

Рисунок 3. Структура рынка производственно-складской недвижимости, 3Q 2018 г



В сегменте производственно-складской недвижимости в целом по городу наблюдается плавное снижение средневзвешенной цены предложения, индекс прироста за квартал составляет минус 6,8%.

Рисунок 4. Динамика средневзвешенной цены предложения 1 кв. м производственно-складской недвижимости в 2017-2018 гг., руб./кв.м

Квартал	г. Омск
3Q 2017	10 021
4Q 2017	9 599
1Q 2018	9 392
2Q 2018	9 333
3Q 2018	8 698
Максимум 3Q 2018	26 667
Минимум 3Q 2018	2 700
Индекс прироста, квартал, %	-6,8
Индекс прироста с начала года, %	-9,4
Количество, шт.	96

Для объектов складского назначения динамика средневзвешенной цены предложения также отрицательная, индекс прироста за квартал - минус 5,0%.

В секторе аренды производственно-складской недвижимости и ее подсегменте – складской недвижимости – динамика положительная, а индекс прироста за квартал составляет 5,4% и 1,0% соответственно.

Рисунок 5. Динамика средневзвешенной арендной ставки производственно-складской недвижимости в 2017-2018 гг., руб./кв. м/месяц

Квартал	г. Омск
3Q 2017	138
4Q 2017	135
1Q 2018	133
2Q 2018	130
3Q 2018	137
Максимум 3Q 2018	353
Минимум 3Q 2018	40
Индекс прироста, квартал, %	5,4
Индекс прироста к началу 2018 г., %	1,2
Количество, шт.	110

Вывод: Рынок представлен в основном объектами предыдущей эпохи советского индустриализма, находящимися в удовлетворительном техническом состоянии, а иногда и в крайне неудовлетворительном, требующем значительных капитальных затрат для приведения их в работоспособное состояние. Реконструкция подобных объектов до состояния, соответствующего современным требованиям, сопоставима с расходами на строительство абсолютно новых комплексов. Поэтому действующие производственные предприятия, как правило, самостоятельно строят новые цеха для расширения производства, а не приобретают существующие площади. Средний и мелкий бизнес в производственных отраслях в силу экономической ситуации не имеет соответствующих капиталов для инвестирования в капитальные активы и также имеет весьма ограниченный доступ к кредитным ресурсам для строительства новых производств, поэтому единственной возможностью для предпринимателей остается арендовать ветшающие площади объектов из предыдущей эпохи.

Источнику: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/NmZe97msPZ.pdf

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

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости нежилого здания.

Таблица 8. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для нежилого здания

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права
	Ограничения (обременения) прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи
Условия рынка	Время продажи
	Скидка к цене предложения
Местоположение объекта	Адрес расположения
Физические характеристики	Площадь
	Физическое состояние объекта
	Класс здания
	Наличие офисных помещений
	Наличие ж/д ветки
	Наличие разгрузочных площадок
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Источник: анализ, проведенный Оценщиком с использованием методической литературы и данных открытых источников

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 6. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физическая осуществимость. В рамках настоящего Отчета оценивается помещение нежилого назначения. Учитывая особенности планировки, наличие коммуникаций, высоту потолка, этаж расположения, наличие отдельного входа, а также месторасположение, данный объект недвижимости может быть использован под склады или производство.

Юридическая правомочность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Оцениваемый объект недвижимости, согласно свидетельствам о государственной регистрации права, нежилого назначения, что не допускает его иного использования.

Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование. Местоположение и планировочные решения оцениваемого объекта недвижимости (высота потолков, планировка, этаж расположения) определяют использование помещения в качестве складского или промышленного объекта.

Учитывая вышеизложенное, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость оцениваемого объекта, использование в качестве нежилого помещения свободного назначения (склады, производство).

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1. Методы оценки

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка)

необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в

качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект

инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Выводы:

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в г. Омске (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Доходный подход осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые данные: ставка капитализации, операционные расходы, процент недозагрузки являются расчетными величинами.

Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного и доходного подходов для расчета справедливой стоимости объектов.

5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

5.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- V_o - рыночная стоимость объекта оценки;
- n - количество объектов-аналогов;
- V_{oi} - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- W_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г. Омске позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого помещения подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже помещений в г. Омске, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://www.cian.ru>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на

независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости².

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение³. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов ниже.

Аналог 1 (<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/210093506/>)

Действующий столярный цех. На первом этаже два офисных помещения. Сборочный цех. Сушилка. Цех со станками. На втором этаже есть подсобные помещения. Большой зал с бильярдным столом плюс сауна с парилкой, комнатой отдыха, сан узлом, и душем. Возможно увеличение мощностей электричества под производство. Высота потолка в цехе 11 метров до вытяжки 8 метров. Так же имеется склад под дерево. На территории имеются действующие жд пути. Козловой кран. ЖД пути и козловой кран в пользовании организаций действующих на территории пром. зоны. Возможен вариант обмена на квартиру, дом, авто, пиломатериалы. Возможно сдачу помещения в аренду. Возможна рассрочка. Вся интересующая информация по телефону. Номер в базе: 1478039.

Состояние удовлетворительное.

Аналог 2 (<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/192682521/>)

Продается нежилое помещение, по документам колерный цех. Площадь 658,2 кв.м. т. +7 908 316-15-23. Два этажа.

Состояние. Типовой ремонт. Материал пола бетон. Парковка на территории. Тип парковки для грузового транспорта.

Состояние удовлетворительное.

² Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

³ Ст. 435 ГК РФ

Аналог 3 (<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/207780884/>)

Компания "МИАРД" предлагает к продаже производственно-складской железобетонный корпус площадью 13044,5 кв.м. высотой 12,8м. с подсобными и офисными помещениями на антресольном этаже. Большие ворота для въезда спецтехники естественное освещение, бетонный пол. Два мостовых крана по 12,5 тн.,автономная котельная,подведен природный газ,электроэнергия 200 кВт,вода-скважина,канализация. Земельный участок под зданием сформирован и поставлен на учет. Состояние удовлетворительное.

Аналог 4 (<https://omsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-980-kv-m-advert380875818.html>)

Общая площадь: 980 м2. Назначение помещения: производство и склад. Улица: 22 Партсъезда ул
Помещение Отапливаемое. Этажей в здании: 1. Год постройки/сдачи: 2005 г. Подключенная мощность: 250 кВт. Материал стен: панельный. Высота потолков: 8 м.
Состояние удовлетворительное.

5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и оцениваемое помещение. На дату оценки оцениваемое помещение не имеет ограничение (обременение) имущественных прав, у объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными

ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемое помещение в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора

объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под. Ред. Лейфера ЛА., Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 г., табл. 163.

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

При расчете справедливой стоимости объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались нежилые помещения производственно-складского назначения. Оценщиком принято значение скидки к цене предложения для универсальной складской недвижимости, в размере 13%. Корректировка понижающая, применяется со знаком «-».

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения

оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Адрес расположения

Оцениваемый объект расположен в черте города Омска, подобранные объекты-аналоги также расположены в черте города в сопоставимых экономических зонах города, следовательно, корректировка на местоположение в пределах города не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Площадь

С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Корректировка определялась в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под. Ред. Лейфера ЛА., Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2018 г., табл. 77

Таблица 9. Матрица коэффициентов

Таблица 78

		усредненные данные по России					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Все объекты оценки имеют площадь от 1000 до 5000 кв. м. и, соответственно одинаковые параметры корректировки.

Таблица 10. Расчет корректировки для объекта оценки общей площадью 1 178,30 кв. м

Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
От 1000 до 5000 кв. м.	745,00	658,20	12 000,00	980,00
Корректировка	-15,00%	-15,00%	15,00%	-15%

Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние оцениваемых объектов и объектов-аналогов оценивается как удовлетворительное (рабочее), корректировка не требуется.

Этаж расположения

Оцениваемый объект расположен на 1 этаже (частично антресольный этаж), объекты-аналоги расположены на 1 этажах. Корректировка не требуется.

Отдельный вход с улицы

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги имеют отдельный вход с улицы, а также ворота для въезда автотранспорта. Корректировка не требуется.

Наличие разгрузочных площадок или парковки

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги, расположены в зданиях с территорией для парковки или для разгрузки товаров, корректировка не требуется.

7. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 5.2.2 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик, позволяющих использовать их в качестве складских объектов или под производство.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта общей площадью: 1 178,3 кв. м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Источник			https://omsk.cian.ru/sale/commercial/210093506/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/192682521/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/207780884/	https://omsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-980-kv-m-advert380875818.html
Контактная информация			+7983620-21-51	+7 908 316-15-23	+7 983 562-84-11	+7 (923) 684-15-29
Цена предложения (с НДС)	руб.		3 500 000,00	2 050 000,00	50 000 000,00	1 980 000,00
Общая площадь	кв. м	1 178,30	745,00	658,20	12 000,00	980,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		4 697,99	3 114,55	4 166,67	2 020,41
НДС			Включен	Включен	Включен	Включен
Цена за единицу площади без НДС	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21

Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		3 523,49	2 335,91	3 125,01	1 515,31
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35	Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 2-я Казахстанская, 2	Омск, Советский, просп. Губкина, 12	Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря	в Центральном районе г. Омска, ул 22 Партсъезда
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Площадь помещений	кв. м	1 197,30	745,00	658,20	12 000,00	1 580,00
Величина поправки	%		-15,00%	-15,00%	15,00%	-15,00%
Физическое состояние объекта		Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Величина поправки	%		0%	0%	0%	0%
Отдельный вход с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие разгрузочных площадок или парковки		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Производство - склад	Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад

Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-15,00%	-15,00%	15,00%	-15,00%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		2 994,97	1 985,52	3 593,76	1 288,01
Выводы						
Общая валовая коррекция			26,50	26,50	26,50	26,50
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Площадь объекта оценки	кв. м		1 178,3			
Справедливая стоимость объекта исследования по сравнительному подходу с НДС в среднем приближении по группе аналогов.	руб.		2 905 181			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта общей площадью: 1 197,3 кв. м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Источник			https://omsk.cian.ru/sale/commercial/210093506/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/192682521/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/207780884/	https://omsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-980-kv-m-advert380875818.html
Контактная информация			+7983620-21-51	+7 908 316-15-23	+7 983 562-84-11	+7 (923) 684-15-29
Цена предложения (с НДС)	руб.		3 500 000,00	2 050 000,00	50 000 000,00	1 980 000,00

Общая площадь	кв. м	1 197,30	745,00	658,20	12 000,00	980,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		4 697,99	3 114,55	4 166,67	2 020,41
НДС			Включен	Включен	Включен	Включен
Цена за единицу площади без НДС	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21

на время продажи						
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		3 523,49	2 335,91	3 125,01	1 515,31
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35	Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 2-я Казахстанская, 2	Омск, Советский, просп. Губкина, 12	Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря	в Центральном районе г. Омска, ул 22 Партсъезда
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Площадь помещений	кв. м	1 197,30	745,00	658,20	12 000,00	1 580,00
Величина поправки	%		-15,00%	-15,00%	15,00%	-15,00%
Физическое состояние объекта		Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Величина поправки	%		0%	0%	0%	0%
Отдельный вход с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие разгрузочных площадок или парковки		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Производство - склад	Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-15,00%	-15,00%	15,00%	-15,00%
Цена, скорректированная	руб./кв. м		2 994,97	1 985,52	3 593,76	1 288,01

на все группы поправок						
Выводы						
Общая валовая коррекция			26,50	26,50	26,50	26,50
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Площадь объекта оценки	кв. м		1 197,30			
Справедливая стоимость объекта исследования по сравнительному подходу с НДС в среднем приближении по группе аналогов.	руб.		2 952 027			

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 13. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта общей площадью: 2 203,2 кв. м в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Источник			https://omsk.cian.ru/sale/commercial/210093506/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/192682521/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/207780884/	https://omsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-980-kv-m-advert380875818.html
Контактная информация			+7983620-21-51	+7 908 316-15-23	+7 983 562-84-11	+7 (923) 684-15-29
Цена предложения (с НДС)	руб.		3 500 000,00	2 050 000,00	50 000 000,00	1 980 000,00
Общая площадь	кв. м	1 197,30	745,00	658,20	12 000,00	980,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		4 697,99	3 114,55	4 166,67	2 020,41
НДС			Включен	Включен	Включен	Включен
Цена за единицу площади с НДС	руб./кв. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения		Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

(обременения) прав						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./к в. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./к в. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./к в. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./к в. м		3 981,35	2 639,45	3 531,08	1 712,21
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена, скорректированная на	руб./к в. м		3 523,49	2 335,91	3 125,01	1 515,31

условия продажи						
Местоположение объекта						
Адрес расположения		г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35	Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 2-я Казахстанская, 2	Омск, Советский, просп. Губкина, 12	Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря	в Центральном районе г. Омска, ул 22 Партсъезда
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Площадь помещений	кв. м	2 203,20	745,00	658,20	12 000,00	1 580,00
Величина поправки	%		-15,00%	-15,00%	15,00%	-15,00%
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения		1	1	1	1	1
Величина поправки	%		0%	0%	0%	0%
Отдельный вход с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие разгрузочных площадок или парковки		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад	Производство -склад
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе			-15,00%	-15,00%	15,00%	-15,00%

корректировок						
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./к в. м		2 994,97	1 985,52	3 593,76	1 288,01
Выводы						
Общая валовая коррекция			26,50	26,50	26,50	26,50
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Площадь объекта оценки	кв. м		2 203,20			
Справедливая стоимость объекта исследования по сравнительному подходу с НДС в среднем приближении по группе аналогов.	руб.		5 432 144			

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. В связи с тем, что нежилое помещение оценивалось только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 14. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого помещения

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	2 905 181	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	1,00	0,00	0,00

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.1П, общей площадью: 1 178,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4754, с учетом округления до тысяч, с НДС, руб.	2 905 181		
нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	2 952 027	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	1,00	0,00	0,00
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, пом.2П, общей площадью: 1 197,3 кв. м, этаж:1, антресольный этаж, кадастровый номер: 55:36:130101:4760, с учетом округления до тысяч, с НДС, руб.	2 952 027		
нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256	5 432 144	Не применялся	Не применялся
Удельный вес подхода	1,00	0,00	0,00
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое здание, расположенное по адресу: г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35, общей площадью: 2 203,2 кв. м, этажность:1, кадастровый номер: 55:36:000000:23256, с учетом округления до тысяч, с НДС, руб.	5 432 144		

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: объект оценки представляет собой нежилое помещение. Индикативные показатели (стоимость одного квадратного метра), полученные при расчете справедливой стоимости объекта оценки, соответствуют данным анализа рынка, представленного в разделе 3.3 настоящего Отчета, с учетом физического состояния объекта оценки и скидки на торг.

Оценщик 1 категории

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



/Круглов Н.Т

/Слуцкий Д.Е.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

	• при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. Копии документов, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.
Дата

№ 1272-07
Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

(Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113

(Фамилия, имя, отчество, наименование организации, дата выдачи документа о профессиональном образовании)
28.04.2001

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г. »

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.
(Ф.И.О.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Оризон», Москва, 2017 г., «Ен» Лицензия № 05-05/003 ФНС РФ, Т3 № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opzdn.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Д.Г. Пудан/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.
СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.06.2019 г.

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах используемых в сравнительном подходе

<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/210093506/>

Продаю помеще × +

<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/210093506/>

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Омске > Кировский > Старый Кировск > улица 2-я Казахстанская

сегодня, 11:04 172 просмотра, 7 за сегодня

Производство, 745 м²
Омская область, Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 2-я Казахстанская, 23 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

16 фото

3 500 000 ₽
4 698 ₽ за м²

PRO
Этажи
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 4580 объектов

[Показать телефон](#)

Гукова Ольга
Нет отзывов

Отзыв о сайте

<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/192682521/>

Продаю помещени × Купить помещен × +

<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/192682521/>

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Омске > Советский > Губкина, 12

Производство, 658,2 м²
Омская область, Омск, Советский, просп. Губкина, 12 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

9 фото

2 050 000 ₽
3 115 ₽ за м²

ID 14496881
Еще 113 объектов

[Показать телефон](#)

658,2 м² 1 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

<https://omsk.cian.ru/unit-pomeschenie-pod-proizvodstvo/> шему вниманию 1/2 нежилого помещения. По документам

<https://omsk.cian.ru/sale/commercial/207780884/>

Продаю помещение Купить помещение Продаю склад 12 x

https://omsk.cian.ru/sale/commercial/207780884/

М ФинПлан N H Med ☆ квалЭкс Э BFM P Ali П В С О А Л Сн ПКК CN Дм ПГУ МосЭ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Самолёт + Добавить объявление

Недвижимость в Омске > Коммерческая > Продажа складов в Омске > Кировский > Старый Кировск

17 ноя, 21:01 100 просмотров, 5 за сегодня

Склад, 12 000 м²

Омская область, Омск, Кировский, мкр. Старый Кировск, ул. 22 Декабря На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

50 000 000 ₽

4 167 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

МИАРД, коммерческий отдел

Агентство недвижимости

На рынке с 1996 года

Ещё 216 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

https://omsk.cian.ru/unit-sklad-omskaya-oblast-omsk-kirnovskiy-042937

Отзыв о сайте

ЦИАН ID 25039477

https://omsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-980-kv-m-advert380875818.html

Продаю помещение Купить помещение Продаю склад 1200 Помещение под x

https://omsk.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-980-kv-m-advert380875818.html

М ФинПлан N H Med ☆ квалЭкс Э BFM P Ali П В С О А Л Сн ПКК CN Дм ПГУ МосЭ

☆ Избранное Вход

Из рук в руки Поиск Все категории Омск Добавить объявление

Недвижимость Транспорт Электроника и бытовая техника Товары для дома и дачи Личные вещи Ещё

Из рук в руки

Все объявления в Омске > Недвижимость > Продажа коммерческой недвижимости > Производство и склады > 22 Партсъезда ул

Помещение под производство и склад 980 кв.м, высота потолков: 8 м, подключенная мощность: 250 кВт... ☆ 1 980 000 ₽

Описание

Предлагаются к продаже производственные (складское, офисное, бытовое и другие) здания в Центральном районе г. Омска, ул 22 Партсъезда.

Характеристика зданий: площадь 214, 300 и 306 кв. ми (имеется ещё 180 кв. м других помещений)... Читать дальше

Показать телефон +7 (923) 684-xx-xx

Написать сообщение

Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и

УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4350
4893

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1

Всего листов выписки: _____

Помещение	
Лист № _____	Всего листов: _____
(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 1 _____	
14.09.2017	
Кадастровый номер: 55:36:130101:4760	
Номер кадастрового квартала:	55:36:130101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2013
Учтенный номер: 55-55.01/190/2012-179, Инвентарный номер: 676197	
Адрес:	Омская область, г Омск, ул Солнечная 2-я, д 35, пом 2П
Площадь, м²:	1197,3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Число этажей на котором расположен объект недвижимости:	Этаж № 1, Этаж № Антресольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13003995.03
Кадастровое число и/или кадастровый номер объекта недвижимости:	55:36:000000:22925
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального назначения жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома жилищного назначения или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

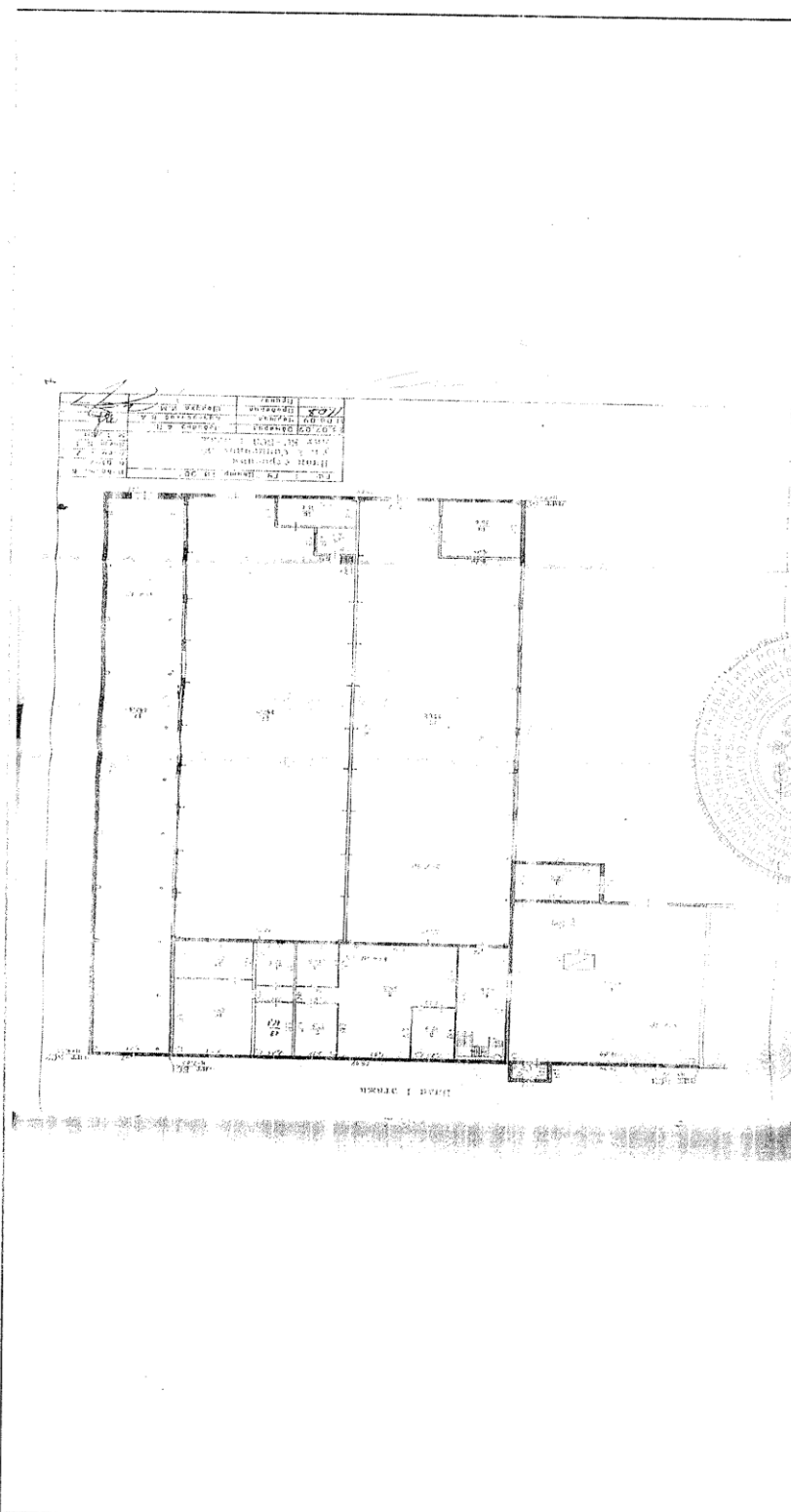
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Помещение	Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
14.09.2017			
Кадастровый номер:	55:36:130101:4760		
1. Лица, имеющие право собственности (правооладатели):			
2. Документы-основания:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	14.09.2017		
номер государственной регистрации:	55:36:130101:4760-55/001/2017-3		
сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.09.2017 г. по Срок не определен		
адрес:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное Управление" (ООУ) зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" по адресу: г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 10, к. 1, этаж 1, квартира 101. ИНН 7707083876. ОГРН 1077759414281.		
основание государственной регистрации:	Материалы и документы в Президиум доверительного управления Закрытым паевым фондом "Уральская Недвижимость-1", зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН" по финансовым рынкам за № 1 от 17.03.2011, № 2 от 22.01.2013, № 3 от 15.08.2014, №4 от 22.10.2015 г.;		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данное отсутствует		
Сведения об осуществлении государственной регистрации:	данное отсутствуют		
бланк, необходимый в силу закона согласия третьего лица, органа:	данное отсутствуют		
государственный регистратор	В.В. Гарань		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:
14.09.2017		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		55:36:130101:4760

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

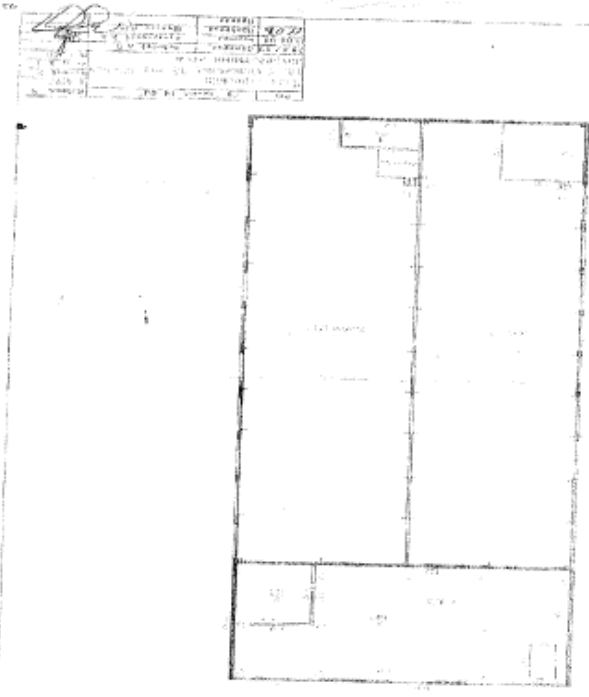
В.В. Гарань

(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Лист № <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
14.09.2017		
Кадастровый номер: <u>55:36:130101:4760</u>		

Номер этажа (этажей): Этаж № Антресольный

получено 20.09.2017 Карабанов В.Н. <i>Карг</i>		
Масштаб 1:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	В.В. Гарань
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

получено 20.09.2017

Карабанов В.Н. *Кар+*

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № 1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
14.09.2017			
Кадастровый номер:		55:36:000000:23256	
Номер кадастрового квартала:		55:36:130101	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 6655506	
Адрес:		Омская область, г. Омск, ул. Солнечная 2-я, д. 35	
Площадь, м²:		2203.2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1999	
Кадастровая стоимость, руб.:		1405861.92	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных пасов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов	

КАРАБАНОВ В.Н.

Государственный регистратор	(полное наименование должности)	В.В.Гарань	(инициалы, фамилия)
-----------------------------	---------------------------------	------------	---------------------

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

Здание		(Имя объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
14.09.2017		55:36:000000:23256	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 55:36:000000:23256-55/001/2017-2, 14.09.2017 г.		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи №УН1-140-142/ДКП-ИСХ от 30.06.2017 г.; Дополнительное соглашение № 1 от 31.08.2017 к договору купли-продажи №УН1-140-142/ДКП-ИСХ от 30.06.2017 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление		
вид:	14.09.2017		
дата государственной регистрации:	55:36:000000:23256-55/001/2017-3		
номер государственной регистрации:	с 14.09.2017 г. по Срок не определен		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" (Д.У.) закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1". ИНН 7723625776. ОГРН 1077759414281.		
4. 4.1.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 16.11.2010 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 22.10.2015 г.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		В.В.Гарань	
(подпись, наименование должности)		(подпись)	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел I
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		
Лист № 14.09.2017	Раздела I	Всего листов раздела I: 1
Всего листов выписки: 1		Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 55:36:130101:4754		
Номер кадастрового квартала: 55:36:130101		
Дата присвоения кадастрового номера: 29.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 55-55-01/190/2012-207, Инвентарный номер: 676197		
Адрес: Омская область, г Омск, ул Солнечная 2-я, д 35, пом 1П		
Площадь, м²: 1178.3		
Наименование: Нежилое помещение		
Назначение: Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № Антресольный		
Вид жилого помещения: данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.): 12797634.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 55:36:000000:22925		
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		

Помещение	
Лист № 2	Раздела 2
Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
14.09.2017	
Кадастровый номер: 55:36:130101:4754	

1. Владелец (правообладатель):	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 55:36:130101:4754-55/001/2017-2, 14.09.2017 г.
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи №УН1-140-142/ДКП-ИСХ от 30.06.2017 г.; 3.1. Дополнительное соглашение № 1 от 31.08.2017 к договору купли-продажи №УН1-140-142/ДКП-ИСХ от 30.06.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	14.09.2017
номер государственной регистрации:	55:36:130101:4754-55/001/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.09.2017 г. по Срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" (Д.У.) закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1". ИНН 7723625776. ОГРН 107759414281.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 16.11.2010 г.; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1", зарегистрированные Федеральным службой по финансовым рынкам за № 1 от 17.03.2011, № 2 от 22.01.2013, № 3 от 15.08.2014, №4 от 22.10.2015 г.
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	В.В.Гарань
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

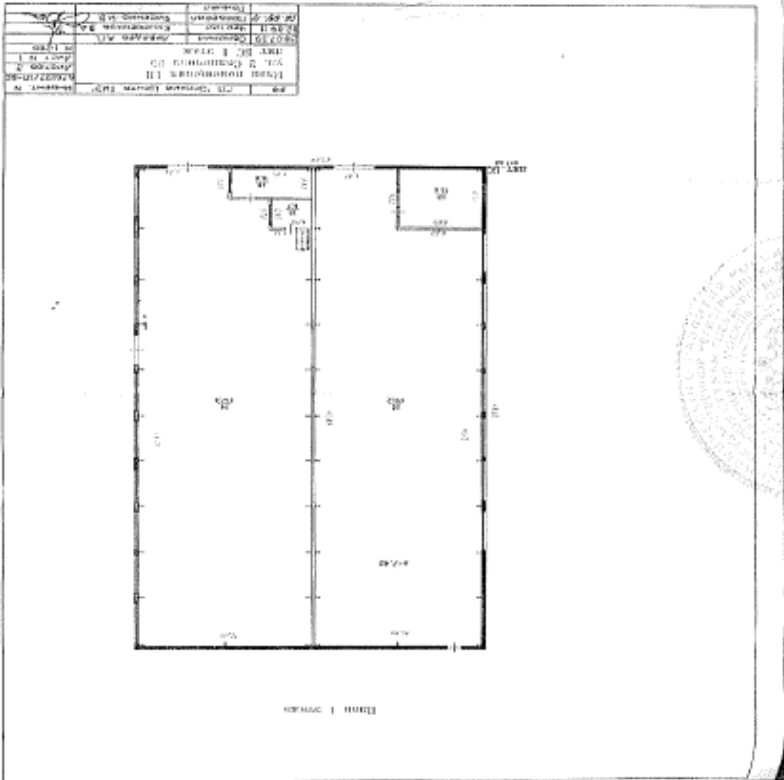
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
14.09.2017	
Кадастровый номер: <u>55:36:130101:4754</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

	
Масштаб 1:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	В.В.Гарань
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
	М.П.

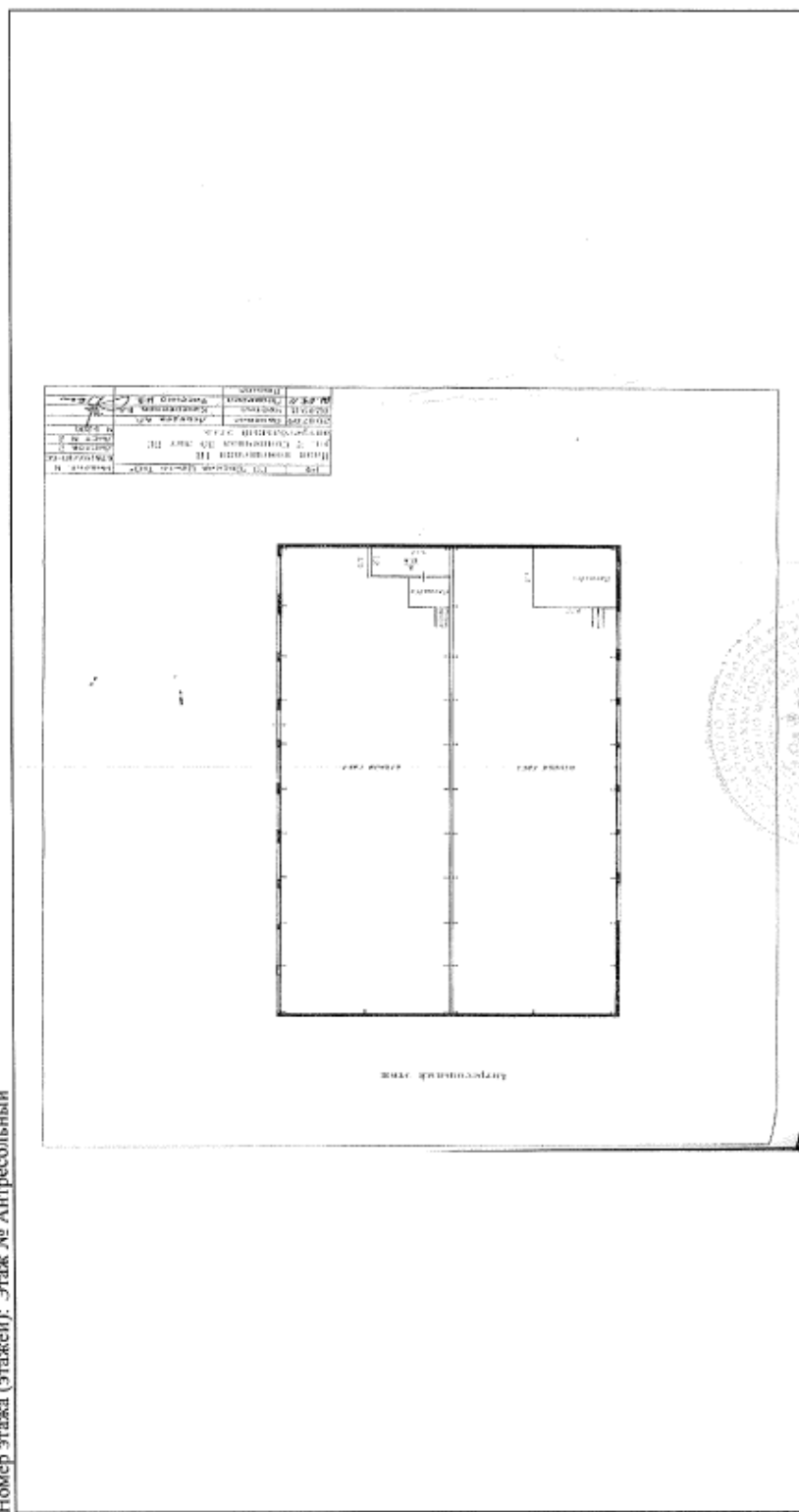
Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :
Всего листов выписки: _____	
14.09.2017	
Кадастровый номер: <u>55:36:130101:4754</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № Антресольный



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

В.В. Гарань

(инициалы, фамилия)

М.П.

АКТ № 2
проверки (инспекции)

Дата проверки: 30.05.2015 Вид проверки: плановая

Адрес объекта недвижимости: г. Омск, ул. Солнечная д. 35

Объект осмотра:

N	Наименование, год выпуска.	Кол-во	Наличие	Техническое состояние
1	Жилое помещение, площадь 117,3 м ² , пом. 1П, г. Омск, ул. Солнечная д. 35	1	есть	удовлетворительное
2	Жилое помещение, площадь 117,3 м ² , пом. 2П, г. Омск, ул. Солнечная д. 35	1	есть	удовлетворительное

Общее заключение о состоянии; обнаруженные недостатки, несоответствия; замечания; комментарии: при визуальном осмотре установлено, что помещение находится в удовлетворительном состоянии, окна без повреждений, полы бетонные, в помещениях с/а, санузлов современными не установлено.

Наличие ранее выявленных нарушений и текущее состояние по их исправлению:

Приложения (перечень документов, фото и др.):

фотографии

ПРОВЕРКУ ПРОИЗВЕЛИ:

Начальник отдела
специальных проектов

должность

подпись

подпись

Ф.И.О.

Ф.И.О.

АКТ № _____
проверки (инспекции)

Дата проверки: 20.05.2015

Вид проверки: плановая

Лизингополучатель: ООО "Триус"

Договор:

Адрес местонахождения имущества: г. Омск, ул. 2 Солнечная д. 35

Предмет залога:

N	Наименование, год выпуска.	Кол-во	Наличие	Техническое состояние
1	Склад, площадь 2224,2 м ² , литер АС, кадастровый номер: 55:36:000000:23256, место нахождения: г. Омск, ул. 2 Солнечная д. 35	1	есть	удовлетворительное

Общее заключение о состоянии предмета залога; обнаруженные недостатки, несоответствия; замечания; комментарии: Помещение литеры АС представляет собой постройку из железобетонной конструкции. Внутри склада сухо. Полы, деревянные окна целые. При визуальном осмотре общее состояние удовлетворительное.

Наличие ранее выявленных нарушений и текущее состояние по их исправлению:

Приложения (перечень документов, фото и др.): фотографии

ПРОВЕРКУ ПРОИЗВЕЛИ:

от Залогодержателя:

Ведущий специалист
долющего подразделения
ВОО, Ижевск - СВЯЗ - КОД 11

должность

от Залогодателя:

Должность

Должность

подпись

подпись

подпись

подпись

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Пропнуеровано, пронумеровано

Всего 41 (Сорок один) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.

