

Независимая оценка и экспертиза

644080, Омская область, г. Омск, пр. Мира, д. 4, офис 309,
тел.: +7 (3812) 509-566, +7 (900) 673-4826, e-mail: areal-ocenka@mail.ru

ОТЧЕТ № 099

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Дата определения стоимости: 25.05.2020 г.

Дата составления отчета: 27.05.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Розовского сельского поселения
Омского муниципального района Омской области

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Индивидуальный предприниматель Березина Ольга Александровна

г. ОМСК – 2020

Уважаемый Константин Викторович!

В соответствии с муниципальным контрактом № 48 на проведение оценки от 25.05.2020 г. Оценщиком была произведена оценка объектов оценки по состоянию на 25.05.2020 г. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки (25.05.2020 г.), округленно, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	510 000,00
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	224 000,00 НДС не облагается (согласно пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ)
ИТОГО	734 000,00

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Настоящие стандарты утверждены приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г.

Необходимая информация и анализ, используемые для оценки, представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета. Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и подкрепленной нашими профессиональными знаниями и опытом. В Отчете представлены развернутые характеристики объектов оценки.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в Отчете условий и ограничений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по выводам, содержащимся в настоящем Отчете, просим обращаться непосредственно к Оценщику.

Оценщик, член Ассоциации СРОО «СВОД»,
Индивидуальный предприниматель



Березина Ольга Александровна

СОДЕРЖАНИЕ

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	4
2.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ _____	4
3.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ _____	5
4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ _____	5
4.1.Сведения о Заказчике _____	5
4.2. Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой _____	6
5.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	6
6.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ _____	7
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ _____	10
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ _____	11
8.1. Основные макроэкономические показатели Российской Федерации _____	11
8.2. Социально-экономическая характеристика Омской области _____	11
8.3. Анализ рыночной ситуации _____	12
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	15
10.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ _____	16
10.1. Принятые термины и обозначения _____	16
10.2. Порядок проведения оценки _____	17
10.3. Методология определения рыночной стоимости объектов оценки _____	17
10.4. Описание и выбор подходов для определения рыночной стоимости объектов оценки _____	18
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ _____	21
11.1. Сравнительный подход _____	21
11.2. Согласование и итоговая рыночная стоимость объектов оценки _____	26
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ _____	27
13. ЛИТЕРАТУРА _____	28
ПРИЛОЖЕНИЯ _____	29

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов оценки	1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А 2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности
Оцениваемые права	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Суждение о границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов	Рыночная стоимость объектов оценки является фиксированной величиной и должна быть выражена в виде единого числа без указания интервала
Вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	25.05.2020 г.
Дата проведения осмотра	25.05.2020 г.
Дата составления отчета	27.05.2020 г.
Срок проведения оценки	25.05.2020 г. – 27.05.2020 г.
Предполагаемое использование результатов оценки	Совершение правовых действий
Форма отчета	Письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, предоставленной Заказчиком, а считает, что она является точной и правдивой. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где, это, возможно, делаются ссылки на источник информации; сведения, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость за объекты. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что с ними будут производиться операции по цене, равной рыночной стоимости, указанной в данном отчете.
Текущее использование объектов	По назначению
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Ограничения (обременения)	Не выявлены

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
5. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД».

3.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиком расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее итоговая стоимость объектов оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщика не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

3. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не проводит аудиторскую и иную проверку документации и информации, предоставленной Заказчиком для проведения оценки, а считает, что она является точной и правдивой.

5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако он не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где, это, возможно, делаются ссылки на источник информации; сведения, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Оценщик не проводил измерений объектов оценки полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость за объекты.

9. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

10. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что с ними будут производиться операции по цене, равной рыночной стоимости, указанной в данном отчете.

12. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки выражена в рублях Российской Федерации.

13. Оценщик сознательно стремится к минимизации объема Отчета. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы:

- соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;

- быть понятным пользователям отчета и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результатов оценки и способов его получения.

Все, что не представлялось необходимым для достижения вышеназванных целей, не включалось в состав Отчета и Приложений.

4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1.Сведения о Заказчике

Заказчик	Администрация Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области
ИНН	5528025098
КПП	552801001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1055553037869
Дата присвоения ОГРН	22.12.2005 г.
Адрес (местонахождение Заказчика)	644508, Омская обл., Омский р-н, с. Розовка, ул. 50 лет Октября, 19

4.2. Сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой

Наименование показателя	Значение показателя
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Березина Ольга Александровна
Местонахождение Оценщика	644080, Омская обл., г. Омск, пр. Мира, 4, оф. 309
Почтовый адрес Оценщика	644080, Омская обл., г. Омск, пр. Мира, 4, оф. 309
Номер контактного телефона	тел.: +7 (3812) 509-566, 8-900-673-4826
Адрес электронной почты	areal-ocenka@mail.ru
ИНН	550312509649
ОГРНИП	319554300075292 от 30.09.2019 г.
Информация о трудовых отношениях Оценщика	Оценочную деятельность осуществляет в качестве индивидуального предпринимателя
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») г. Екатеринбург. Номер в реестре членов Ассоциации СРОО «СВОД» № 691. Адрес местонахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «CleverPark»), тел. 8-800-333-87-38
Документ о профессиональном образовании, подтверждающий получение знаний в области оценочной деятельности	Частная образовательная автономная некоммерческая организация высшего образования «Омский региональный институт». Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 552400273099 от 21.05.2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: - «Оценка недвижимости» № 007632-1 от 29 марта 2018 г.; - «Оценка движимого имущества» № 012363-2 от 21 мая 2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО «АльфаСтрахование» полис № 5891R/776/00033/9-01, срок действия полиса: с 24.01.2020 г. по 12.07.2020 г., страховая сумма: 1 000 000 (Один миллион) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик Березина Ольга Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик Березина Ольга Александровна 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 Березина Ольга Александровна 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.

Сторонние специалисты или организации к проведению настоящей оценки не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки

Данная оценка и составленный в ее рамках отчет основываются на заключенном между Заказчиком и Оценщиком муниципальном контракте № 48 на проведение оценки от 25.05.2020 г.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты оценки:

1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А.

2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А.

Подробное описание оцениваемых объектов представлено в разделе «6. Описание объектов оценки».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученные с применением различных подходов к оценке:

Наименование	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода*, руб.	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода, руб.
1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	Не применялся	510 091,24	Не применялся
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	Не применялся	223 920,00	Не применялся

*Стоимость объекта оценки №1, определенная сравнительным подходом, представлена без учета НДС. Рыночная стоимость объекта оценки №2 НДС не облагается.

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, округленно, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	510 000,00
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	224 000,00 НДС не облагается (согласно пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ)
ИТОГО	734 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями контракта и не могут быть использованы для иных целей.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки:

1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А.

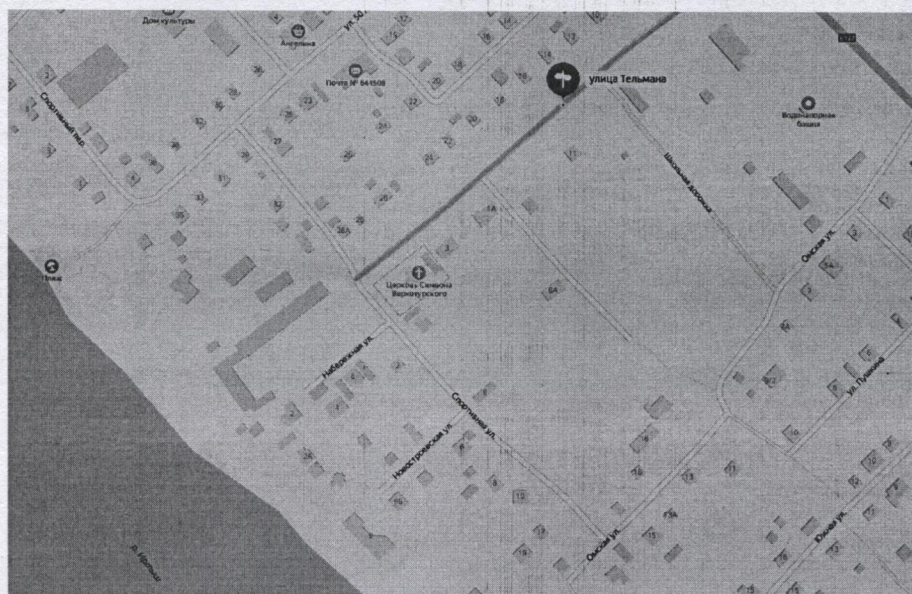
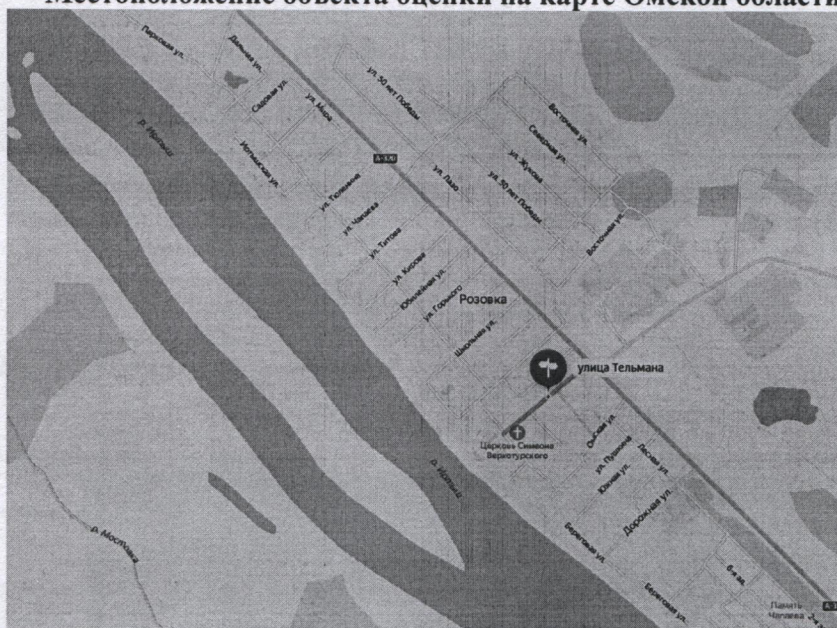
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А.

Объекты оценки представляют собой единый комплекс - здание, находящееся на земельном участке.

Основные показатели, характеризующие местоположение объектов оценки, представлены в таблице ниже:

Область	Омская
Район	Омский
Населенный пункт	с. Розовка
Местоположение	Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А
Окружение	Селитебная территория, объекты производственного назначения, соцкультбыта
Положение объектов в населенном пункте	Расположены в непосредственной близости от центральной части населенного пункта
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительная
Территориальный пояс	2
Климатический район	1

Местоположение объекта оценки на карте Омской области



В ниже приведенной таблице представлено описание объектов оценки согласно предоставленной документации и по результатам осмотра.

Объект оценки №1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334,8 кв.м. Количество этажей: 1.
Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А

Функциональное назначение здания	Здание столярки
Текущее использование	Не используется
Год постройки	1999
Количество этажей в здании	1
Группа капитальности	1
Общая площадь, кв.м.	334,80
Строительный объем, куб.м.	1447,00
Фундамент	Ленточно-бетонный
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плита
Инженерные коммуникации	Электроосвещение
Техническое состояние здания	Удовлетворительное (S=171,9 кв.м.), пригодно к использованию неудовлетворительное (S=162,9 кв.м.)
Балансовая стоимость	Не предоставлена

Объект оценки №2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940.

Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А.

Кадастровый номер	55:20:200101:4940
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Текущее использование	для производственных целей
Площадь, кв.м	1200
Кадастровая стоимость, руб.	301 152,00
Форма	Сложная
Зона	Смешанная
Топография	Ровное место
Состояние участка	Разработан
Системы инженерного оборудования	Имеются
Качество и состояние дорог	Грунт, удовлетворительное
Балансовая стоимость	Не предоставлена

Местоположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Фотографии объектов оценки



Сведения об имущественных правах

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (Часть первая): право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать 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. Объекты оценки принадлежат на праве собственности муниципальному образованию – Розовское сельское поселение Омского муниципального района Омской области.

Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки: не зарегистрированы.

Перечень копий документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 55-55/024-55/101/002/2016-21593/2 от 29.06.2016 г.;
- ✓ Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-001/2020-6805790 от 27.03.2020 г.
- ✓ Технический паспорт нежилого строения № 30а по ул. Тельмана с. Розовка, литера А, А1, составлен по состоянию на 02.07.2005 г. (фрагмент).

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

В ходе проведения оценки Оценщиком была использована дополнительная информация из следующих источников:

Наименование	Источник информации
Анализ рыночной ситуации	• http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm • https://omsk.gks.ru/storage/mediabank/macro_04-2020.pdf • http://www.omskrielt.com/ • http://omsk.mlsn.ru/ • http://www.avito.ru/
Цена предложения	• https://www.avito.ru/ • https://torgi.gov.ru/
Корректировка на торг Корректировка на площадь	• «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. – НН.:

Окончание				
Январь – февраль			Февраль	
2020 г.	в % к соответст- вующему периоду 2019 г.		2020 г.	в % к январю 2020 г.

Уровень жизни
Число организаций, имеющих просро-
ченную задолженность по заработной
плате на 1 марта 2020 г.¹⁾, единиц
Просроченная задолженность организа-
ций по заработной плате на 1 марта
2020 г.²⁾, млн. рублей

10 в 2,0 р.³⁾ 76,9⁴⁾
13,1 в 2,5 р.³⁾ 95,2⁴⁾

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

²⁾ Исключая выплату по договорам подряда.

³⁾ Значения данных, обозначенные «...», не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 № 282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (п.5 ст.4; п.1 ст.9).

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

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

⁶⁾ Наблюдению подлежат организации (без субъектов малого предпринимательства), осуществляющие следующие виды экономической деятельности: растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях, лесохозяйство, рыболовство и рыболовство; добыча полезных ископаемых; обрабатывающие производства; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха; водоснабжение; водоснабжение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, строительство, деятельность строительного и трубопроводного транспорта, деятельность водного транспорта, деятельность воздушного и космического транспорта; складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность; управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; научные исследования и разработки; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; предоставление коммунальных, информационных и телекоммуникационных услуг; деятельность в области телевизионного и радиовещания; деятельность творческая, деятельность в области искусства и организации развлечений; деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры; деятельность в области отдыха и развлечений.

⁷⁾ Данные на 1 марта 2020 года в процентах к соответствующему периоду 2019 года.

⁸⁾ Данные на 1 марта 2020 года в процентах к предыдущему месяцу.

8.3. Анализ рыночной ситуации

Рынок коммерческой недвижимости Омской области

О состоянии рынка коммерческой недвижимости можно судить о тех единичных предложениях, которые выявлены на момент проведения собственного исследования.

В ходе проведенного анализа рынка по состоянию на апрель 2020 г. на основании данных интернет сайтов www.omskrielt.com, <http://omsk.mlsn.ru/>, <http://www.avito.ru/>, Оценщиком были выявлены предложения, которые представлены в таблице:

№ п/п	Наименование района	Цена предложения 1 кв.м, руб.									Объем предло жений, шт
		Торгово-офисного назначения			Производственно- складского			Помещения свободного назначения			
		мин	маж	среднее	мин	маж	среднее	мин	маж	среднее	
1	Азовский	10750	41000	25 875	3000	8000	5500	12000	18000	15000	8
2	Большереченский	9538	9538	9538	609	4328	2469	12300	34000	23150	6
3	Большеуковский	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Горьковский	2000	15090	8545	1000	2067	1534	2000	4330	3165	7
5	Знаменский	19892	24000	21946	4104	4104	4104	-	-	-	3
6	Исилькульский	11250	20408	-	2130	10000	6065	5357	8823	7090	10
7	Калачинский	19 615	31 348	25482	2000	2667	2334	20000	27000	23500	4
8	Колосовский	5874	7000	6437	-	-	-	-	-	-	2
9	Кормиловский	13714	25000	19357	950	2780	1865	5222	12450	8836	6
10	Крутинский	36010	47000	41505	1000	1980	1490	25000	25000	25000	5
11	Любинский	19000	40000	59000	1000	6250	3625	4410	42000	23205	12
12	Марьяновский	17000	18000	17500	804	5617	3211	6142	18720	12431	7
13	Москаленский	19000	19000	19000	3796	11000	7398	1180	15600	8390	10
14	Муромцевский	2310	25974	14142	-	-	-	3750	25600	14675	6
15	Называевский	20202	20202	20202	2800	4000	3400	5600	5600	5600	4
16	Нижнеомский	-	-	-	4840	4840	4840	-	-	-	1
17	Нововаршавский	2332	2332	2332	840	5054	2947	4000	4000	4000	5
18	Одесский	15000	34545	24773	-	-	-	6423	15700	11062	5
19	Оконешниковский	8000	8000	8000	2143	2143	2143	26367	26367	26367	3
20	Омский	6000	52000	29000	2000	12000	7000	5000	24000	14500	43
21	Павлоградский	12000	16000	14000	2538	2538	2538	-	-	-	3
22	Полтавский	-	-	-	-	-	-	16949	16949	16949	1
23	Русско-Полянский	10000	19000	14500	1210	6615	3913	1000	14545	7773	8
24	Саргатский	1000	27750	14375	1279	1279	1279	1000	1000	1000	7
25	Седельниковский	-	-	-	-	-	-	1801	6043	3922	2
26	Таврический	2000	31000	16500	250	9375	4813	-	-	-	15
27	Тарский	15000	30000	22500	2182	11000	6591	6833	30000	30000	10
28	Тевризский	7650	7650	7650	-	-	-	6186	7000	6593	3
29	Тюкалинский	5828	20833	13331	3714	3714	3714	8112	13004	10558	6
30	Усть-Ишимский	-	-	-	-	-	-	1534	1855	1695	2
31	Черлакский	2571	19667	11119	1778	2287	2033	4300	31000	17650	10
32	Шербакульский	10000	27000	18500	1000	3000	2000	3000	7705	5353	10

Рынок недвижимости Омской области далек от совершенства: транспортная удаленность от областного центра, низкая инвестиционная привлекательность районов не позволяет возводить новые объекты недвижимости в области. В основном предлагаются к продаже вторичные объекты, и то в очень ограниченном количестве.

Анализ рынка объектов торговой, офисной и индустриальной недвижимости Омской области (исключая объекты на территории города Омск) показал единичные предложения продажи и аренды подобных объектов, что говорит о зачаточном состоянии развития областного рынка коммерческой недвижимости. Но, не смотря на это можно описать несколько общих тенденций характерных для коммерческих объектов, находящихся на территории области.

Во-первых, стоимость коммерческой недвижимости уменьшается с удалением от областного центра - г. Омска.

Во-вторых, цена недвижимости зависит от численности населения в рассматриваемом поселке или селе, чем крупнее населенный пункт, тем дороже недвижимость.

В-третьих, на стоимость недвижимости влияют проходящие через населенный пункт транспортные потоки. Например, если через поселок проходит железная дорога и федеральная автодорога достигается максимальный уровень цены на недвижимость и наоборот.

Ситуация на рынке объектов торгово-офисного назначения такова, что объем очень ограничен, объекты представлены в основном зданиями советских годов постройки. Новые объекты представлены в основном небольшими магазинчиками. Цена на объекты варьируется от 3 841 до 54000 руб./кв.м. Наибольшая величина стоимости помещений торгового назначения площадью до 100 кв.м., имеющие удобное расположение в поселке, являющиеся знаковым местом для населенного пункта и работающие круглосуточно.

Аналогичная ситуация сложилась и на рынке производственно-складской недвижимости Омской области: большинство предложений на рынке - это склады старого образца и неспециализированные помещения (бывшие плодоовощные базы, производственные объекты, адаптированные под складскую деятельность, холодные ангары и подвальные помещения, где параметры складирования не отвечают современным требованиям). Цена варьируется от 350 рублей за 1 кв.м. и до 31 845 рублей. На стоимость влияет размер площади, наличие коммуникаций в объекте, его удаленность от транспортных магистралей и местоположение: в райцентре или отдаленных селах, наличие и качество подъездных путей.

Анализ рынка объектов торговой, офисной и индустриальной недвижимости Омской области (исключая объекты на территории города Омск) показал единичные предложения аренды подобных объектов, что говорит о зачаточном состоянии развития областного рынка коммерческой недвижимости.

В категорию предложений к продаже помещений свободного назначения, кроме помещений производственных, офисных, вошли и объекты, которые представляют собой и цокольные этажи без отделки в зданиях. Цена варьируется от 194 руб./кв.м. для производственных помещений и 24 000 руб./кв.м. для торгово-офисных помещений.

Ниже представлена диаграмма, отражающая предложения объектов по районам Омской области.



Наибольший удельный вес занимает Омский район (50%), что обусловлено его близостью к г. Омску, наиболее экономически развитый и привлекательный для ведения бизнеса; затем идут Азовский р-н (7%), Калачинский р-н (6%), Таврический (5%), и в остальных районах количество предложений незначительно или вовсе отсутствует.

Вывод: Стоимость зависит от ряда причин: отдаленность от города, состояние и назначение помещений, степень готовности объекта, местоположение, площадь объекта (чем меньше площадь, тем более ликвидными являются объекты) и т.д.

В Омской области проводится масштабная работа по развитию сферы земельных отношений. В рамках реализации государственной земельной политики на региональном уровне был принят ряд областных актов, сыгравших положительную роль в развитии публичных и частно-правовых институтов собственности на землю. В целом в развитии земельных отношений на территории региона произошли существенные положительные изменения. Мероприятия, проведенные Правительством Омской области, определили основной вектор преобразований в сфере земельных отношений. Важным этапом стало принятие областного закона о регулировании земельных отношений в Омской области, постановления регионального Правительства о мерах по совершенствованию регулирования земельных отношений на территории города Омска. Омский регион стал одним из первых субъектов Российской Федерации Сибирского федерального округа, принявших на региональный уровень функции в сфере управления и распоряжения неразграниченными земельными участками в административном центре. В рамках реформы местного самоуправления совместно с муниципальными образованиями выполнен большой объем работ по оформлению права собственности муниципальных образований Омской области на бесхозные земельные участки и невостребованные земельные доли. Для формирования налоговых и неналоговых источников доходов утверждена новая государственная кадастровая оценка земель в границах города Омска и земель сельскохозяйственного назначения. Третий год в Омском Прииртышье действуют меры социальной поддержки граждан при оформлении документов на индивидуальные жилые дома и земельные участки под ними. Все эти меры комплексно закладывают фундамент для реализации принципа многообразия форм собственности на землю, развития рынка земли. Получает развитие институт собственности на землю.

Право муниципальной собственности на земельные участки возникает в результате проведения мероприятий по разграничению государственной собственности на землю по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

По словам специалистов, основная масса населения приобретает землю под индивидуальное жилищное строительство. В то же время участки под коммерческие объекты и жилые многоквартирные дома по прежнему остаются маловостребованными.

Как поясняют эксперты, одним из показателей, свидетельствующих об оживлении земельного рынка, является активизация скупщиков земельных паев в пригороде Омска.

Специалисты рынка отмечают еще одну тенденцию: подыскивая земельные участки, потенциальные покупатели специально просят подобрать площадку с частично возведенными строениями и коммуникациями, так как понимают, что цены на строительные материалы сейчас не очень привлекательны и выгоднее вложиться в «недострой».

Однако, не все опрошенные «Премьер-инфо» эксперты согласились с тем, что спрос на землю есть. Некоторые специалисты считают омский земельный рынок слишком неразвитым, так как здесь в частной собственности до сих пор находится очень мало земли и количество сделок между частными собственниками исчисляется единицами.

По данным сайта <http://www.roszem.ru> наибольшее количество предложений представлено землями поселений (44%) и сельскохозяйственными землями (40%), на земли промназначения приходится примерно 9% от общего объема предложений, оставшаяся часть – на прочие земли.

Основное целевое назначение земель населенных пунктов - обеспечение определённого уровня жизни и деятельности людей объектами соцкультбыта и объектами инженерной инфраструктуры. Факторы, влияющие на арендную плату, земельный налог и величину цены земли можно разделить на 4 группы:

Численность населения, определяющая спрос на землю;

Местоположение;

Градостроительная ценность;

Экологические условия.

В целом ценность земель населенных пунктов характеризуется следующими факторами: уровнем инженерного оборудования, благоустройства и застройки территории; транспортной доступностью, уровнем развития сферы культурно-бытового обслуживания, эстетической и ландшафтной ценностью территории, исторической ценностью застройки, состоянием окружающей среды, санитарными и микроклиматическими условиями, инженерно-геологическими условиями строительства.

Учитывая целевое назначение земель населенных пунктов, к основным факторам первой группы относится численность населения (чел).

К основным факторам 2 группы отнесены:

удаленность от областного центра (г. Омск) (км.);

удаленность от районного центра (км.);

удаленность от железнодорожной, водной станции или аэропорта (км.);

К основным факторам 3 группы отнесены:

наличие и уровень инженерного оборудования и благоустройства территории (водопровод, тепло-снабжение, газоснабжение);

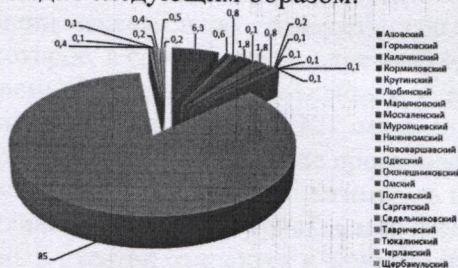
наличие и уровень объектов бытового обслуживания населения, здравоохранения и образования (школы, больницы, магазины).

Четвертый фактор - экологический. Он представлен как степень неблагоприятного воздействия на окружающую среду в данном населенном пункте.

Рынок земли в городе Омске и Омской области на данном этапе еще не получил достаточного развития, цены на нем не сбалансированы. Однако процесс становления данного сегмента рынка недвижимости происходит довольно активно.

Если говорить о средней стоимости земли, то лидером в цене является город Омск, в Омской области – Омский район. Но, тем не менее, количество предложений по продаже, аренде и продаже права аренды на рынке коммерческой недвижимости пока еще минимально.

Проанализировав предложения по продаже земельных участков различного назначения и категорий, опубликованные на сайтах www.omskrielt.com, <http://omsk.mlsn.ru/>, <http://www.avito.ru/>, Оценщик установил, что по целому ряду районов Омской области, предложения отсутствуют, значительная доля районов представлена 1-2 предложениями. Как и по цене, лидером по количеству предложений является Омский р-н (85% предложений). В общем виде структура предложений (за исключением районов, по которым на сайте не выявлено предложений) выглядит следующим образом:



По состоянию на дату оценки на территории Омской области выявлено ограниченное количество аналогичных земельных участков с ценой предложения 170-230 руб./кв.м. Рынок земли в Омской области еще на стадии формирования, несмотря на повышающийся интерес к земле, говорить о стабильной ситуации в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости говорить преждевременно [13-15].

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости объекта недвижимости.

При определении рыночной стоимости объекта оценки следует руководствоваться следующими принципами:

- принцип полезности – рыночную стоимость имеют объекты оценки, способные удовлетворять конкретные потребности пользователя в течение определенного периода времени;
- принцип спроса и предложения – рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- принцип замещения – рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- принцип изменения – рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- принцип внешнего влияния – рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области недвижимости, возможностью и степенью правовой защиты и других;
- принцип ожидания – рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов, которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании; этот принцип обязательно учитывается при проектировании.
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – является основополагающей предпосылкой стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника имущества, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений специалистов-оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

В практике оценки имущества положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимости оценки имущества.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования имущества применено четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность владения имуществом с целью наилучшего и эффективного использования его свойств в течение определенного и разумного с точки зрения владельца, отрезка времени.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающего действия собственника имущества.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования имущества должен, безусловно, обеспечить собственнику имущества приемлемый для него доход.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимализацию чистого дохода приносимого от использования имущества собственнику, либо достижения максимальной стоимости самого имущества.

В любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Таким образом, из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, для объекта оценки №1 максимальная эффективность будет достигаться при использовании объекта по назначению - в качестве производственно-складского здания.

Земельные участки имеют четко очерченный круг допустимых, с точки зрения законодательства, вариантов использования, который устанавливается категорией земли и ее разрешенным использованием. В данном случае оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов и предоставлен под производственные нужды. Проанализировав местоположение земельного участка, его типичное окружение, близость к системам инженерных коммуникаций, было выявлено, что установленное документально использование земельного участка также соответствует критериям физической возможности, финансовой целесообразности и максимальной эффективности. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве земельного участка для размещения производственно-складского здания.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Принятые термины и обозначения

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10.2. Порядок проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

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. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

- 5) составление отчета об оценке.

10.3. Методология определения рыночной стоимости объектов оценки

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

Затратный – оценка с точки зрения затрат;

Сравнительный – оценка по прямому сравнению продаж аналогичных объектов;

Доходный – оценка с точки зрения ожидаемого дохода.

Каждый из методов базируется на своих собственных подходах и приемах, необходимых для определения стоимости оцениваемого объекта. Применение того или иного метода обусловлено видом оцениваемого имущества, а также количеством доступных данных и степенью их надежности. Оценщик сам определяет метод оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, того насколько они существенно влияют при оценке объекта на реальное отражение рынка. Таким образом, устанавливается окончательная оценка стоимости объекта. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

10.4. Описание и выбор подходов для определения рыночной стоимости объектов оценки

Затратный подход

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

Предполагается, что стоимость объекта оценки, определенная в затратном подходе, соответствует его рыночной стоимости. Такое предположение психологически оправданно, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности – утверждение об этом содержит один из основополагающих принципов оценочной деятельности - принцип замещения.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять 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;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на строительства объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Объект оценки №1 представляет собой отдельно стоящее здание производственного назначения. Объект оценки построен в 1999 году. Данные о проведении текущих, капитальных ремонтов не предоставлены. У Оценщика отсутствует возможность осуществления визуального обследования всего здания (фундаментов, кровли, внутренних сантехнических устройств и оборудования электроснабжения) с целью определения физического износа всех конструктивных элементов. Также следует учесть, что Оценщик не располагает информацией по затратам на проведение ремонтных работ у объекта оценки, использование сборников УПВС не учтет весь уровень вышеуказанных затрат. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки №1.

Объект оценки №2 – земельный участок. Методика оценки земельных участков не предполагает применение затратного подхода. В связи с этим, затратный подход не использовался при определении рыночной стоимости объекта оценки №2.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

Этот подход базируется на 3-х принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью анализа рыночных цен продаж (а при отсутствии таковых, то и цен предложений) аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта, полагая, что аналогичный объект недвижимости будет продан примерно за ту же цену – при условии, конечно, что данный сегмент рынка не претерпел существенных изменений и соответствует условиям свободной конкуренции.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное преимущество данного подхода заключается в том, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных объектов, которые определяются рынком, т.е. являются реальным отражением спроса и предложения. Оценщик в данном случае ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

Практическое применение сравнительного подхода возможно только при наличии развитого рынка недвижимости. При отсутствии такого рынка или его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным или обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход использовался для расчета рыночной стоимости объектов оценки №№ 1,2.

Доходный подход

Так как одной из целей приобретения объектов недвижимости потенциальным покупателем является получение будущих доходов, то одним из 3-х подходов определения стоимости оцениваемого объекта является доходный подход, при котором рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемой недвижимостью.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке наиболее применим к объектам, в отношении которых инвестор ориентируется на коммерческое их использование или рассматривает в качестве объектов инвестирования.

Данный подход базируется на следующих принципах:

Принцип ожидания, гласящий, что инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает получить поток доходов от объекта собственности в будущем. Таким образом, оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, величины затрат, ставка дисконтирования, коэффициент капитализации для оцениваемого объекта определяются аналогичными показателями на рынке.

Принцип спроса и предложения утверждает, что цена недвижимости, а также стоимость ее аренды, определяются соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка. Исходя из этого принципа, можно определить как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в стоимость оцениваемого объекта:

Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации. Данный метод используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы.

Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на применении ставки дисконтирования будущих доходов от владения имуществом. Этот метод применим, когда рынок и доход нестабильны или когда объекты оценки находятся в стадии строительства или реконструкции.

Главным недостатком подхода является то, что он основан на прогнозных данных, а не на фактических. В условиях нестабильной российской экономики осуществление точного прогнозирования представляется весьма сложным.

Основное преимущество доходного подхода заключается в том, что только он оценивает будущую доходность объекта оценки.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости, в том числе и ретроспективного анализа, а также интервью с риэлторами агентств недвижимости Омской области данные по сдаче в аренду или предложению в аренду производственно-складских зданий в данном населенном пункте с соответствующим местоположением, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки, выявлены не были. Таким образом, применение доходного подхода для объекта оценки №1 считаем нецелесообразным.

Анализ рынка не выявил предложений по аренде земельных участков для размещения производственных зданий в данном населенном пункте. Это делает невозможным использование доходного подхода при расчете стоимости объекта оценки №2.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1. Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось ограниченное количество аналогов с соответствующим местоположением, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом недвижимости.

За единицу сравнения оценщиком принят 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости, как наиболее объективный показатель для объектов аналогичного назначения.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом недвижимости. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект недвижимости, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетные таблицы:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1

Характеристика	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание	Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	Производственно-складское помещение, общей площадью 583,70 кв.м., расположенное по адресу: Омская область, Таврический р-н, пос. городского типа Таврическое, Совхозная ул., 10А	Производственно-складское помещение, общей площадью 630,00 кв.м., расположенное по адресу: Омская область, Называевский р-н, Называевск, ул. Крутинский тракт, 5	Производственно-складское помещение, общей площадью 387,00 кв.м., расположенное по адресу: Омская область, Полтавский р-н, пос. городского типа Полтавка, ул. Кизюрина, 27/1
Источник информации		Тел.: 8-913-620-42-55,	Тел.: 8-913-675-08-90, контактное лицо:	Тел.: 8-905-921-61-81 https://www.avito.ru/p

		https://www.avito.ru/tavricheskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_v_prigorode_g_omska_298600376	Татьяна https://www.avito.ru/nazyvaevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_630_m_436281790	oltavka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_387_m_1797791524#extended
Цена предложения аналога, без НДС, руб.		1 550 000,00	1 350 000,00	550 000,00
Цена предложения 1 кв.м., руб.		2 655,47	2 142,86	1 421,19
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка %				
Скорректированная стоимость, руб.		2 655,47	2 142,86	1 421,19
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка %				
Скорректированная стоимость, руб.		2 655,47	2 142,86	1 421,19
Возможность торга	Не предусмотрен	Уместен	Уместен	Уместен
Корректировка %		-17,4	-17,4	-17,4
Скорректированная стоимость, руб.		2 193,42	1 770,00	1 173,90
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка %				
Скорректированная стоимость, руб.		2 193,42	1 770,00	1 173,90
Дата	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка %				
Скорректированная стоимость, руб.		2 193,42	1 770,00	1 173,90
Местоположение	Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	Омская область, Таврический р-н, пос. городского типа Таврическое, Совхозная ул., 10А	Омская область, Называевский р-н, Называевск, ул. Крутинский тракт, 5	Омская область, Полтавский р-н, пос. городского типа Полтавка, ул. Кизюрина, 27/1
Корректировка %				
Скорректированная стоимость, руб.		2 193,42	1 770,00	1 173,90
Стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости	земельный участок не входит в стоимость оцениваемого объекта	земельный участок входит в стоимость единого объекта недвижимости	земельный участок входит в стоимость единого объекта недвижимости	земельный участок не входит в стоимость оцениваемого объекта
Корректировка %		-7,50	-7,50	
Скорректированная стоимость, руб.		2 028,91	1 637,25	1 173,90
Общая площадь, кв.м.	334,80	583,70	630,00	387,00
Корректировка %		+8	+8	
Скорректированная стоимость, руб.		2 191,22	1 768,23	1 173,90
Наличие инженерных коммуникаций	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение	Электроосвещение
Корректировка %				
Скорректированная стоимость, руб.		2 191,22	1 768,23	1 173,90
Техническое состояние	Удовлетворительное (S=171,9 кв.м.) – 51%, неудовлетворительное (S=162,9 кв.м.) – 49%	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное – 50%, неудовлетворительное – 50%
Корректировка %		-14,21	-14,21	
Скорректированная		1 879,85	1 516,96	1 173,90

стоимость, руб.				
Среднее значение, руб./кв.м.	1 523,57			
Стоимость объекта оценки, руб.	510 091,24			

Обоснование применения корректировок объекта оценки №1

В процессе расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены нижеописанные корректировки цен аналогов по каждому из элементов сравнения, соответствующие характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

- **Состав передаваемых прав.** При реализации объекта оценки и объектов-аналогов будет передаваться право собственности. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.

- **Условия финансирования.** При реализации объекта оценки и аналогов не предусмотрено нетипичных (нерыночных) условий финансирования сделки, будь то льготное кредитование или платеж эквивалентом денежных средств. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.

- **Возможность торга.** Данная поправка учитывает «скидку на торг» - разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. Об аналогах имеется лишь информация о величине цены предложения. Однако, в ходе телефонных переговоров с риэлторами агентств недвижимости, собственниками объектов недвижимости, было установлено, что при совершении сделок с объектами недвижимости возможно снижение первоначальной цены предложения на величину торга. Так как окончательная величина скидки на торг устанавливается в процессе переговоров перед заключением договора купли-продажи объекта и является индивидуальной величиной, зависящей от целого ряда субъективных факторов. Поправка принималась на основании исследования участников рынка недвижимости, представленного в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости» [9].

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Корректировка на торг в размере среднего значения (-17,4%), принималась для неактивного рынка, характеризующегося низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

- **Назначение.** Все вышеуказанные объекты относятся к одному сегменту рынка коммерческой недвижимости, следовательно, для данных аналогов корректировка не вводилась.

- **Дата.** Дата оценки, дата актуализаций объявлений аналогов – май 2020г., следовательно, для данных аналогов корректировка не вводилась.

- **Местоположение.** Изучив местоположение объекта оценки и аналогов, Оценщик сделал заключение о схожести местоположения данных объектов: они находятся в населенных пунктах Омской области, имеют схожую транспортную и социальную инфраструктуру, схожий тип окружения и привлекательность для размещения подобных объектов. Следовательно, корректировка на местоположение для данных объектов не вводилась.

- **Корректировка на стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости.** У объекта оценки и аналога №3 земельный участок не входит в состав единого объекта недвижимости, является отдельным объектом недвижимости, находящимся на праве собственности, либо предоставленного на праве аренды. Аналоги №№1,2 представлены к сделке как единый объект недвижимости (здание и земельный участок), следовательно необходимо введение корректировки. На основании исследования проведенного советом экспертов рынка недвижимости Омской области [10] стоимость доли земельного участка в едином объекте недвижимости для аналогов №№1,2 с учетом ВРИ земельного участка, составляет: -7,50%.

Вид объекта	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
ВРИ 3,9,13	7,5	5	10
ВРИ 5,6,7,17	12,5	10	15
ВРИ 1	12	8	16
ВРИ 2,4	30	15	70
Земли с/х*	10	2	15

- **Общая площадь.** Объект оценки и аналоги различаются по площади. Корректировка на данный элемент сравнения вводилась на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Лейфер Л.А. [9].

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

Таким образом, на основании вышепредставленной таблицы корректировка на данный элемент сравнения для аналогов №№1,2 составляет: +8%. Объект оценки и аналог № 3 находятся в одном диапазоне площадей, следовательно, корректировка для аналога №3 не вводится.

- **Наличие инженерных коммуникаций.** У объекта оценки и аналогов имеются электроснабжение, следовательно, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.

- **Техническое состояние.** Объект оценки и аналоги, имеют естественный износ здания, конструктивных элементов, присущий их возрасту, частично требуется проведение капитального ремонта. Учитывая, что часть оцениваемого здания (49%) находится в неудовлетворительном состоянии (недострой), не пригодном для использования, для аналогов №№1,2 была введена корректировка на основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Лейфер Л.А. [9]. Аналог №3 находится в схожем состоянии с объектом оценки.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2

Характеристика	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Описание	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения. Площадь: 830 кв.м. Адрес (местоположение): Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, ул. Луговая	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения. Площадь: 163 кв.м. Адрес (местоположение): Омская область, Муромцевский район, р.п. Муромцево, ул. Заводская, 28Б	Земельный участок, предназначенный для размещения объектов производственно-складского назначения. Площадь: 1400 кв.м. Адрес (местоположение): Омская область, Исилькульский р-н, Исилькуль, Новая ул.
Источник информации		https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35689732&lotId=35689835&prevPageN=4	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=42072422&lotId=42072799&prevPageN=1	Тел.: 8-913-656-28-88, контактное лицо: Александр https://www.avito.ru/isilkul/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_pr_omnaznacheniya_1321430136
Цена предложения, руб.		148 000,00	37 000,00	300 000,00
Цена предложения 1 кв.м, руб.		178,31	226,99	214,29
Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка %				
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	214,29

ночная стоимость, руб.				
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка %				
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	214,29
Возможность торга	Не предусмотрен	Не уместен	Не уместен	Уместен
Корректировка %				-18
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	175,72
Местоположение	Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	Омская область, Любинский район, р.п. Красный Яр, ул. Луговая	Омская область, Муромцевский район, р.п. Муромцево, ул. Заводская, 28Б	Омская область, Искилькульский р-н, Искилькуль, Новая ул.
Корректировка %				
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	175,72
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка %				
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	175,72
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка %				
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	175,72
Дата	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
Корректировка %				
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		178,31	226,99	175,72
Площадь, кв.м	1 200,00	830,00	163,00	1 400,00
Корректировка %		-1,65	-8,59	0,70
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		175,37	207,49	176,95
Среднее значение 1 кв.м., руб.	186,60			
Рыночная стоимость, руб.	223 920,00			

Обоснование применения корректировок объекта оценки №2

В процессе расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены нижеописанные корректировки цен аналогов по каждому из элементов сравнения, соответствующие характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

- **Состав передаваемых прав.** При реализации объекта оценки и объектов-аналогов будет передаваться право собственности. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.

- **Условия финансирования.** При реализации объекта оценки и аналогов не предусмотрено нетипичных (нерыночных) условий финансирования сделки, будь то льготное кредитование или платеж эквивалентом денежных средств. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.

- **Возможность торга.** Данная поправка учитывает «скидку на торг» - разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки. Поскольку реализация права собственности на объекты-аналоги проходила посредством публичных торгов на повышение и стартовая цена рассматривалась как возможная минимальная, то скидка на торг при данных условиях для данных аналогов не предусматривается.

- **Местоположение.** Изучив местоположение объекта оценки и аналогов, Оценщик сделал заключение о схожести местоположения данных объектов: они находятся в населенных пунктах Омской области, имеют схожую транспортную и социальную инфраструктуру, схожий тип окружения и привлекательность для размещения подобных объектов. Следовательно, корректировка на местоположение для данных объектов не вводилась.

- **Категория земель.** Объект оценки и аналоги относятся к категории земель: земли населенных пунктов, следовательно, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.

- **Назначение.** Объект оценки и аналоги имеют производственно-складское назначение, следовательно, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.
- **Дата.** Дата оценки, дата актуализации объявлений аналогов – май 2020 г., следовательно, корректировка на данный элемент сравнения для данных аналогов не вводится.
- **Площадь.** Величина корректировки для объекта оценки рассчитана на основании аналогов, расположенных в Омской области, с использованием коэффициента торможения. Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$(S_{oo}/S_{ia})^b, \text{ где}$$

S_{oo} - площадь объекта оценки; S_{ia} - площадь объекта аналога; b - коэффициент торможения.

Согласно анализу рынка, разработанный НП «Омская коллегия оценщиков» [8], коэффициент торможения для земельных участков составляет -0,045.

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	510 091,24
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	223 920,00 НДС не облагается (согласно пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ)

11.2. Согласование и итоговая рыночная стоимость объектов оценки

Согласование результатов оценки - определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта присваивается определенная весовая доля. Для определения итоговой стоимости объекта оценки необходимо учесть с помощью весовых коэффициентов относительную важность, применимость и обоснованность полученных значений стоимости по каждому из подходов. Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весовых коэффициентов производится по формуле:

$$PC = ЗП \times ВЗП + СП \times ВСП + ДП \times В ДП,$$

Где:

РС - рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП - рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП - рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

ДП - рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

ВЗП, ВСП, ВДП - весовые коэффициенты, применяемые соответственно к Затратному, Сравнительному и Доходному подходам.

Обоснование отказа от применения Доходного и Затратного подходов приведено в разделе 10 настоящего Отчёта.

Учитывая цель оценки, уровень развития рынка коммерческой недвижимости Омской области, когда имеется достаточная и достоверная информация о ценах сделок и предложений коммерческой недвижимости, расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществляется на основании Сравнительного подхода, которому в результате согласования присвоен вес, равный единице (1,00) или 100%.

Учитывая характер приведенной и проанализированной информации, а так же цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, принятые в настоящем отчете допущения и ограничения, а также деловые обычаи, величина рыночной стоимости указывается с учетом округления. Результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Весовая доля подхода	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Весовая доля подхода	Стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Весовая доля подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, округленно, руб.
Объект оценки №1							
Не применялся	0%	510 091,24	100%	Не применялся	0%	510 091,24	510 000,00
Объект оценки №2							
Не применялся	0%	223 920,00	100%	Не применялся	0%	223 920,00	224 000,00

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, округленно, составляет:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, руб.
1. Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А	510 000,00
2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 1200 кв.м. Кадастровый номер: 55:20:200101:4940. Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А	224 000,00 НДС не облагается (согласно пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ)
ИТОГО	734 000,00

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- 1) Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объектов.
- 3) Оценка Объектов проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
- 4) Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО № 7, стандартами и правилами Ассоциации СРОО «СВОД».
- 5) Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объектов, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- 6) Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой имущественной заинтересованности в Объектах оценки, у него отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанной с Объектами оценки.
- 7) Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 8) Профессиональная ответственность Оценщика, составившего и подписавшего настоящий Отчет, застрахована по все видам оценочных услуг.

В соответствии с существующей практикой, Оценщик уведомляет, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в Отчете. Оценщик не является ответственным перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без предварительного письменного согласия Оценщика.

Оценщик, член Ассоциации СРОО «СВОД»,
Индивидуальный предприниматель



Березина Ольга Александровна

13. ЛИТЕРАТУРА

1. Налоговый кодекс Российской Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ. Часть вторая.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
7. Стандарты и Правила Ассоциации СРОО «СВОД»
8. «Анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости города Омска», разработанный НП «Омская коллегия оценщиков»
9. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. – НН.: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018
10. Сборник корректировок – Сегмент «Земельные участки» <http://www.areall.ru/>
11. <http://www.cisstat.com/rus/macro/rus.htm>
12. https://omsk.gks.ru/storage/mediabank/macro_04-2020.pdf
13. <http://www.omskrielt.com/>
14. <http://omsk.mlsn.ru/>
15. <http://www.avito.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЯ
Документы Оценщика

Частная образовательная автономная
некоммерческая организация высшего образования
«Омский региональный институт»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
552400273099

Документ о квалификации

Регистрационный номер
029
Город
Омск
Дата выдачи
21 мая 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Берзина Ольга Александровна
с 10 октября 2014 г. по 16 мая 2015 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)
ЧОАНО ВО «ОмРИ»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Решением от
16 мая 2015 г.
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии
Секретарь



СВОД | свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«24» июля 2015 г.
Дата включения в реестр членом

№ 091
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что
БЕРЕЗИНА ОЛЬГА АЛЕКСАНДРОВНА
Омская область, г. Омск
Паспорт 52 03 №216236 выдан Первомайским УВД Советского административного округа
города Омска 20.11.2002 г.
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»
А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 630100, г. Екатеринбург, ул. Тачева, д. 25 (БЦ «Синергия»), офис 15, тел. 8 (800) 555-82-58.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007632-1

«29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Берзиной Ольге Александровне

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бувкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «29» марта 2021 г.



Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «24» января 2020г. и действует до «12» июля 2020г. включительно.

Случай признается страховым при условии, что:

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

в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

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

Страковичи:

Директор Омского филиала
АО «АльфаСтрахование»

М.П. Доверенність 5218/19 от 09.10.2019г.

Место и дата выдачи паспорта:
г. Омск, 24.01.2020г.

Страхователь:

DocId: 5891R776000339-01

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

8 800 333 0 999, www.aifastrah.ru



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5891R776/00033/9-01

Настоящий Полное видан Страховщиком «АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя подтверждает условия Договора обязательного страхования ответственности водителя при осуществлении оценочной деятельности № 589/18/076000306-01 (далее Договор страхования), notwithstanding факта которого является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2018¹, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписавший настоящий Полное, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Березина Ольга Александровна

Адрес регистрации: г. Омск, ул. Крупской, д.1, кв.122

ИИИ 550312509649

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заплатами ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и истолкований, предусмотренных настоящим Договором и Принятыми для страхования — установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации (применяемым Страховщиком) фактами, признаками и условиями действия (обстоятельств) описания в результате и проявлении указанных фактов, обстоятельств, описания в результате и проявлении указанной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является страхователь, организации, осуществляющей деятельность, в которой осуществляется момент организации ущерба.

Осуществлять же может при этом, учитывая, что страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Пымит ответственности на один страховой случай: 1 000 000,00 (Один миллион) рублей

Франшиза: не установлена

Phone No 5891R776/0033/9-01

Conclusions

115162 в. Москва, ул. Шибобовская, д. 31 стр. 6

8 800 333 0 999. www.affectsh.ru

8 800 333 0 999, www.aifastrah.ru

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

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Кэш

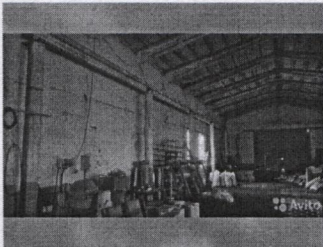
Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Омская область Найти

Все объявления в Омской области / ... / Купить / Складское помещение

Продам здание в пригороде г. Омска

1 550 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 19 марта в 08:47



8 913 620-42-55

Написать сообщение

Матвей Топор
Активно
На Avito с января 2011
Зависимо 11 объявлений

7 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Контактные лица:
Алексей Алексеевич

№ 208803378, 4 595 (+3)

Площадь: 583,7 м²

Омская область, Таврический р-н, пос. городского типа Таврическое, Советная ул., 10А

Посмотреть карту

Срочная продажа!!! Цена снижена!!! Продам нежилое здание на 583,7 кв.м. Здание возведено и использовалось под склад, гараж, а также производство. Есть бетонная на два тельфера 2 и 3 тонны с длиной рельсов 50 м. Две ворот высотой 5 м (современные). Подведена вода. Крыша утеплена. Высота потолка 7 м. Электричество 380 В с нагрузкой 80 кВт/час. Земля в собственности. Здание сдано в краткосрочную аренду. Продажа от собственника. Торг.

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Кэш

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Омская область Найти

Все объявления в Омской области / ... / Купить / Складское помещение

Производственное помещение 630 м²

1 350 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 1 апреля в 21:11



8 913 875-08-80

Написать сообщение

Татьяна
Активно
На Avito с сентября 2014
Зависимо 2 объявления пользователю

Подписаться на продавца

№ 436281795, 4 8782 (+4)

Площадь: 630 м²

Омская область, Называевский р-н, Называевск, ул. Крутицкий тракт, 8

Посмотреть карту

Здание включает в себя: склад, гараж, мастерскую и автозаправку. При необходимости стены можно убрать и получить одну большую производственно-складскую или торговую площадь. Высота потолка 5м, 220/380В 15 кВт. Стоит твердотопливный котел отопления. Рядом проходит газ возможно подключение. Все подземные пути асфальтированы. Здание и земля в собственности. Документы готовы. Торг, обмен.

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Кэш

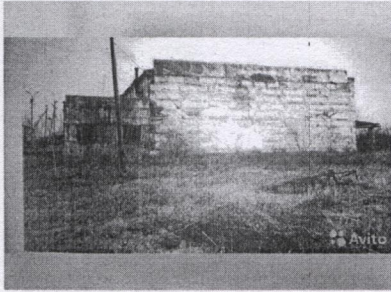
Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Омская область Найти

Все объявления в Омской области / ... / Купить / Складское помещение

Складское помещение, 387 м²

550 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 мая в 19:45



8 905 921-61-81

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
На Avito с июня 2019

Подписаться на продавца

№ 1797791524, 4 1914 (+2)

Площадь: 387 м², Класс здания: б

Омская область, Полтавский р-н, пос. городского типа Полтавка, ул. Кизирника, 27/1

Посмотреть карту

Продается здание фулстакоронилуа состоит из теплых керамзитобетонных блоков по размеру как 0,8 * 0,5 м. Требуется ремонта, можно на разбор, есть свет, нормальная дорога, находится в самой Полтавке

Главная | Просмотр извещения №1906190280416/01 от 19.06.2019 (открытый аукцион), лот №1

Назад к торгам

Аренда и продажа земельных участков

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статьи 39.11-39.13 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие Лоты (1) Документы (3) Изменения (2) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов:

АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОЯРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЮБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения:

19.06.2019 14:30

Дата и время окончания приема заявок:

16.07.2019 17:00

Общие сведения Изображения лота Документы результатов Заявления участников

Завершение торгов

Статус лота:

Несостоявшийся с единственным участником

Единственный участник:

Рахманов Николай Николаевич

Предмет торга:

Цена земельного участка

Результат торгов:

Согласно п. 13 ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации, заключить договор купли-продажи земельного участка с величиной платы 148 000,00 (Сто сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек с Рахмановым Н.Н.

Тип торгов:

Продажа

Форма собственности:

Неограниченная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:

Результаты решения о проведении аукциона:

Постановление Администрации Красноярского городского поселения от 17 июня 2019 года № 163-п

Кадастровый номер:

55:11:000000:2276

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

Коммунальное обслуживание

Страна размещения:

РОССИЯ

Местоположение:

Омская обл., Любимский р-н, Красный Яр рп, Луговая ул

Детальное местоположение:

Омская область, Любимский район, р.п. Красный Яр, ул. Луговая

Ссылка на карту:

Площадь:

830 Квадратный метр

Площадь м²:

830

Описание земельного участка:

Параметры разрешенного строительства объекта:

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:

Валюта лота:

рубли

Предмет торга:

Цена земельного участка

Начальная цена:

148 000

Начальная цена 1 кв.м.

178,3133

Виды торгов



Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе рассмотрения заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Прокрашенные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального антимонопольного законодательства
- Устранение нарушений антимонопольного законодательства

Основная информация

- Реферат оферты/сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публикации мероприятий
- Полезная информация

Главная | Просмотр извещения №26032005004115/01 от 26.03.2020 (открытый аукцион), лот №1

Назад к торгам

Аренда и продажа земельных участков

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статьи 39.11-39.13 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие Лоты (1) Документы (4) Изменения (1) Разъяснения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов:

АДМИНИСТРАЦИЯ МУРОМЦЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУРОМЦЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата и время публикации извещения:

26.03.2020 09:49

Дата и время окончания приема заявок:

22.04.2020 17:00

Общие сведения Изображения лота Документы результатов Заявления участников

Завершение торгов

Статус лота:

Несостоявшийся с единственным участником

Единственный участник:

Хлебников Алексей Владимирович

Предмет торга:

Цена земельного участка

Результат торгов:

Признан не состоявшимся. Договор заключен с Единственным участником

Тип торгов:

Продажа

Форма собственности:

Неограниченная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:

Результаты решения о проведении аукциона:

Распоряжение Главы Администрации Муромцевского городского поселения Муромцевского муниципального района Омской области "О проведении аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена" № 61-р от 26.03.2020 года

Кадастровый номер:

55:14:300205:1062

Виды торгов



Торги

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе рассмотрения заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Прокрашенные
- Архив

Антимонопольный контроль

- Реестр жалоб по торгам
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального антимонопольного законодательства
- Устранение нарушений антимонопольного законодательства

законодательства

- Устранение нарушений действующего законодательства

Основная информация

- Репортаж официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организаторов торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: Хранение автотранспорта
 Страна размещения: РОССИЯ
 Местоположение: Омская обл., Муромцевский р-н, Муромцево рп, Заводская ул.
 Детальное местоположение: Омская область, Муромцевский район, р.п. Муромцево, ул. Заводская, 28Б
 Ссылка на карту:
 Площадь: 163 Квадратный метр
 Площадь м²: 163
 Описание земельного участка:
 Параметры разрешенного строительства объекта:
 Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:
 Валюта лота: рубли
 Предмет торга: Цена земельного участка
 Начальная цена: 37 000
 Начальная цена 1 кв.м: 226,9639

avito.ru/land/земельные_участки/uchastok_14_sot_promnaznacheniya_1321430136

Омская область

Земельные участки

Участок 14 сот. (промназначения)

Площадь: 14 сот. Расстояние до города: в черте города

Омская область, Омский район, Омск, Новая ул.

300 000 Р

8 913 656-28-88

Написать сообщение

Александр
 Агентство
 На Avito с ноября 2013
 Завершено 4 объявления

4 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
 Александр

№ 1321430136, @ 1193 (+2)

Продам долю железнодорожного тупика не дорого !!!
 Торг уместен! Собственник, не агенство!!!



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Омской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29.06.2016 г.

Документы-основания:

Распоряжение Министерства имущественных отношений Омской области №1580-Р от 22.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:

Муниципальное образование - Розовское сельское поселение Омского муниципального района Омской области.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

55:20:200101:4243

Объект права:

Здание, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 334.8 кв.м. Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):

Омская область, Омский р-н, с. Розовка, ул. Тельмана, д. 30 А

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.06.2016 г. сделана запись регистрации № 55-55/024-55/101/002/2016-21593/2

Государственный регистратор:

/ Спиранская И. А. /

55-55/024-55/101/002/2016-21593/2

№ 97

320, 324

3121006

9/002

Область, республика, край

Омская область, РФ

Район

Омский район

Город (др. поселение)

с. Розовка

Розовский СО

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО СТРОЕНИЯ

№ 30а

по улице Тельмана

с. Розовка

литера А, А1

Инвентарный номер	112018					
Номер в реестре учета						
Кадастровый номер	55	20	20\1\00	0	112018	1000\ AA1
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

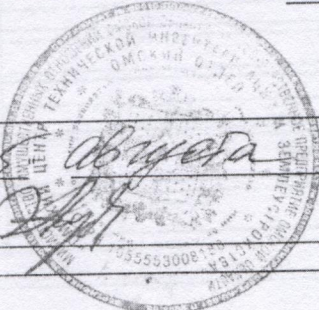
02.07.2005

(указывается дата обследования объекта учета)

Паспорт выдан "

2005 г.

Руководитель



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А1
Группа капитальности

Год постройки
1 (Здание пилорамы)

1999
Вид внутренней отделки

Число этажей 1
простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправками	Физический износ, %	Физ. % износа к строен. гр. 7 х гр. 8:100	Тех. износ, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	ленточно-бетонный		10	0,59	5,90	10	0,59	
2	а) стены наружные внутренние	кирпичные		34	0,59	20,06	10	2,01	
2	б) перегородки								
3	Перекрытия	ж б плита		16	1,00	16,00	5	0,80	
3	чердачное								
3	междуэтажное								
3	подвальное								
4	Кровля	шифер		7	1,00	7,00	10	0,70	
5	Полы	бетонные		10	1,00	10,00	10	1,00	
6	Проемы	оконные		8	0,00	0,00		0,00	
6	дверные	отсутствует							
7	Отделка	наружная		3	0,00	0,00	0	0,00	
7	внутренняя	отсутствует							
8	Санитарно- и электротехнич. устр-ва	отсутствует							
8	центр. отопление	отсутствует							
8	печное отопление	отсутствует							
8	водопровод	имеется		10	1	10,00	10	1,00	
8	электроосвещение								
8	радио								
8	телефон								
8	телевидение								
8	ванны	газ. колонкой							
8		с дров. колонкой	пониж коэф.-0,95						
8		с гор. водой							
8	горяч. водосн.								
8	вентиляция								
8	газоснабжение								
8	мусоропровод								
8	лифты								
8	канализация	отсутствует							
9	Прочие работы	лестницы, площадки			2	1,00	2,00	10	0,20
9	крыльца	имеется							

ИТОГО: 100 X 70,96 X 6,30 X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9 x 100)
удельный вес (гр. 7) 9%

Здание столярки кирпичное, Здание пилорамы (кирпичное)
S=180.0м2

Здание столярки, Здание пилорамы

Здание столярки, Здание пилорамы

ЦИЮ 1999

b)

ках и переоборудовании

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1999 Число этажей 1
Группа капитальности 1 (Здание столярки) Вид внутренней отделки простой

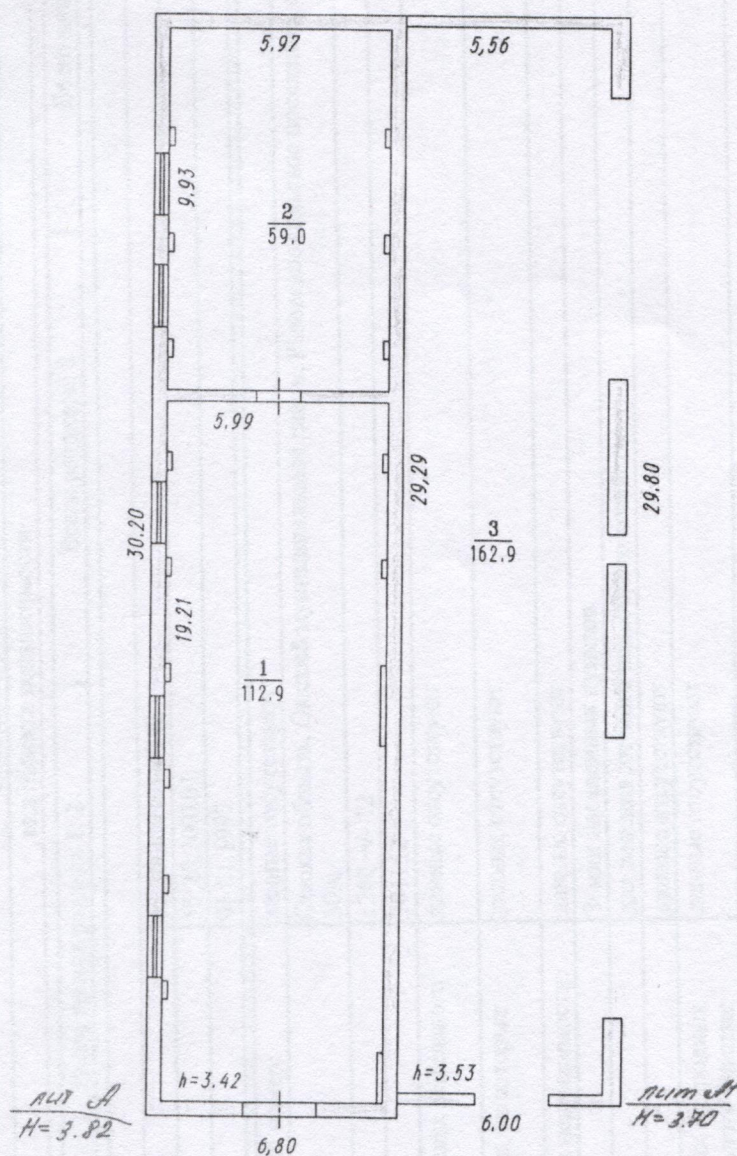
№ п/п	Наименование конструктивных элементов (КЭ)	Описание КЭ (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес КЭ с поправками	Физический износ, %	Физ. % износа к строен. гр. 7 x гр. 8: 100	Тех. износ элемента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	ленточно-бетонный		10	1,00	10,00	10	1,00	
2	а) стены наружные внутренние	кирпичные		34	1,00	34,00	10	3,40	
	б) перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия	ж б плита							
	чердачное			16	1,00	16,00	5	0,80	
	междуэтажное								
	подвальное								
4	Кровля	мягкая кровля		7	1,00	7,00	10	0,70	
5	Полы	бетонные		10	1,00	10,00	10	1,00	
6	Проемы	двойные деревянные		8	1,00	8,00	10	0,80	
	дверные	деревянные							
7	Отделка	наружная							
	внутренняя	оштукатурено		3	1,00	3,00	10	0,30	
8	Санитарно- и электротехнич. устр-ва	имеется		10	1	10,00	10	1,00	
	центр. отопление								
	лучное отопление								
	водопровод	отсутствует							
	электроосвещение	имеется							
	радио								
	телефон								
	телевидение								
	ванны	газ. колонкой							
		с дров. колонкой							
		с гор. водой	пониж коэф. -0,98						
	горяч. водосн.								
	вентиляция								
	газоснабжение								
	мусоропровод								
	лифты								
	канализация	отсутствует							
9	Прочие работы	лестницы, площадки							
		крыльца	имеется	2	1,00	2,00	10	0,20	

ИТОГО: 100 X 100,00 X 9,20 X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9 x 100)
удельный вес (гр. 7) 9%

с. Розовка



РФ	ГП "Омский центр ТИЗ"	Инвент. N
Здание столярки кирпичное, Здание пилорамы (кирпичное) ул. Тельмана 30а		112018
		Листов
		Лист N
		М 1:200
06.07.05.	Обмерил	Болдырева М.И.
15.08.05.	Чертил	Вахрушева Ю.В.
18.08.05.	Проверил	Поперекова М.И.
19.08.05.	Принял	Лубеницкий А.А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.03.2020, поступившего на рассмотрение 27.03.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
		Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 10
27 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6805790		
Кадастровый номер: 55:20:200101:4940		
Номер кадастрового квартала: 55:20:200101		
Дата присвоения кадастрового номера: 01.01.1997		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Адрес (местоположение): Омская область, Омский муниципальный район, Розовское сельское поселение, с. Розовка, ул. Тельмана, 30А		
Площадь, м2: 1200 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб.: 301152		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Категория земель: Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства		
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: данные отсутствуют		

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.	

Лист №2 Раздел 1

Всего листов раздела 1: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 10

27 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6805790

Кадастровый номер:

55:20:200101.4940

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 30.07.2015; Реквизиты документа-основания: Справка по данным бухгалтерского учета, по состоянию на 01.10.2014 о числящихся объектах основных средств на балансе ОАО «МРСК Сибири» от 21.10.2014 № 1.5/04-56/15475-исх. выдан: Филиал ОАО "МРСК Сибири" - "Омскэнерго".
Получатель выписки:	Администрация Розовского сельского поселения

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 10

27 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6805790

55:20:200101:4940

Кадастровый номер:

Муниципальное образование - Розовское сельское поселение Омского муниципального района

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Омской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 55:20:200101:4940-55/104/2019-3 13.06.2019 07:47:33
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 10

27 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6805790

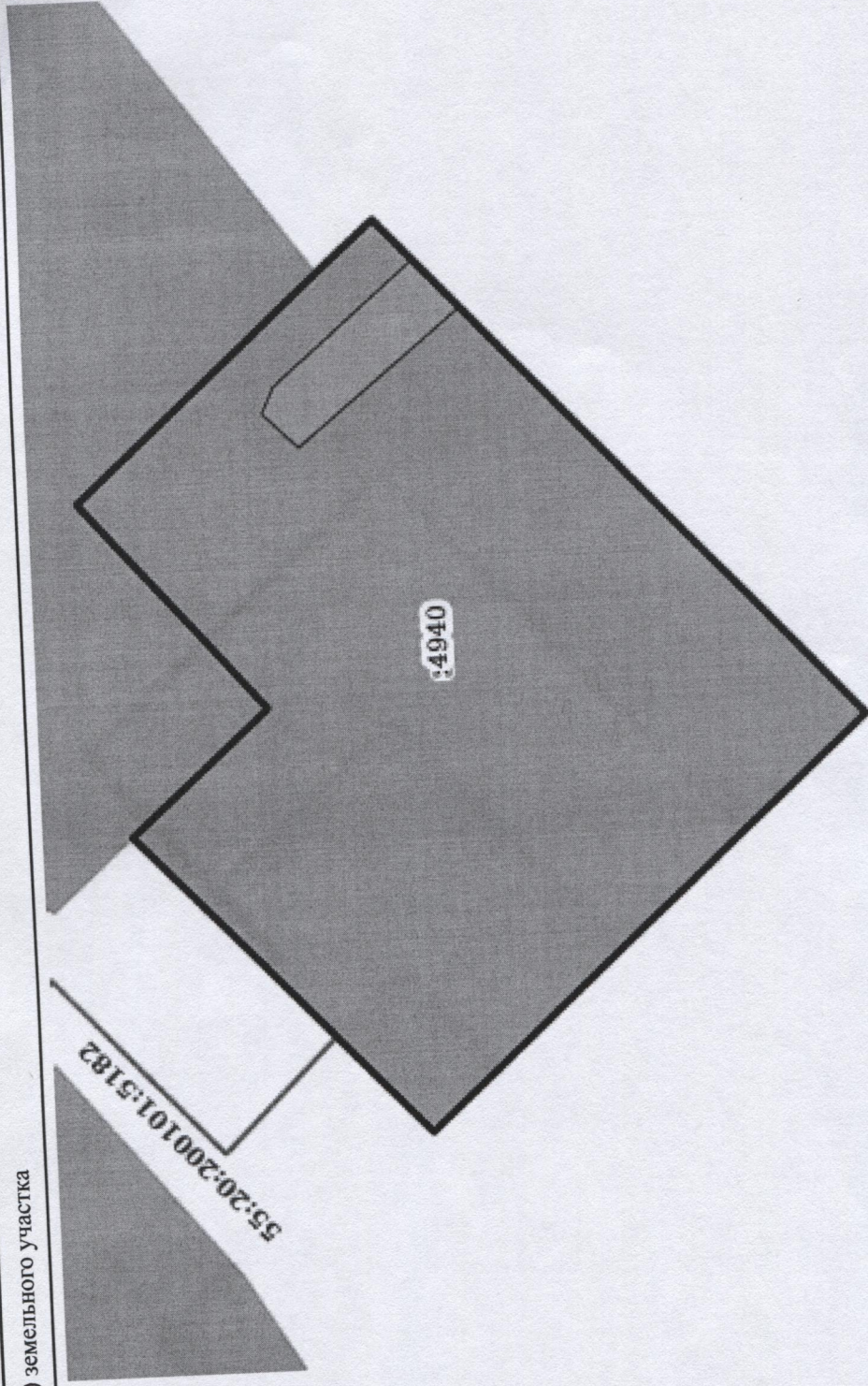
55:20:200101:4940

Кадастровый номер:

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Всего листов раздела 3: 1		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 10			
Лист №1 Раздел 3			
27 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6805790		55:20:200101:4940	
Кадастровый номер:			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Условные обозначения:			
Масштаб 1:400		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	