



ОТЧЕТ № 11-УН1/140к-142к-20/2

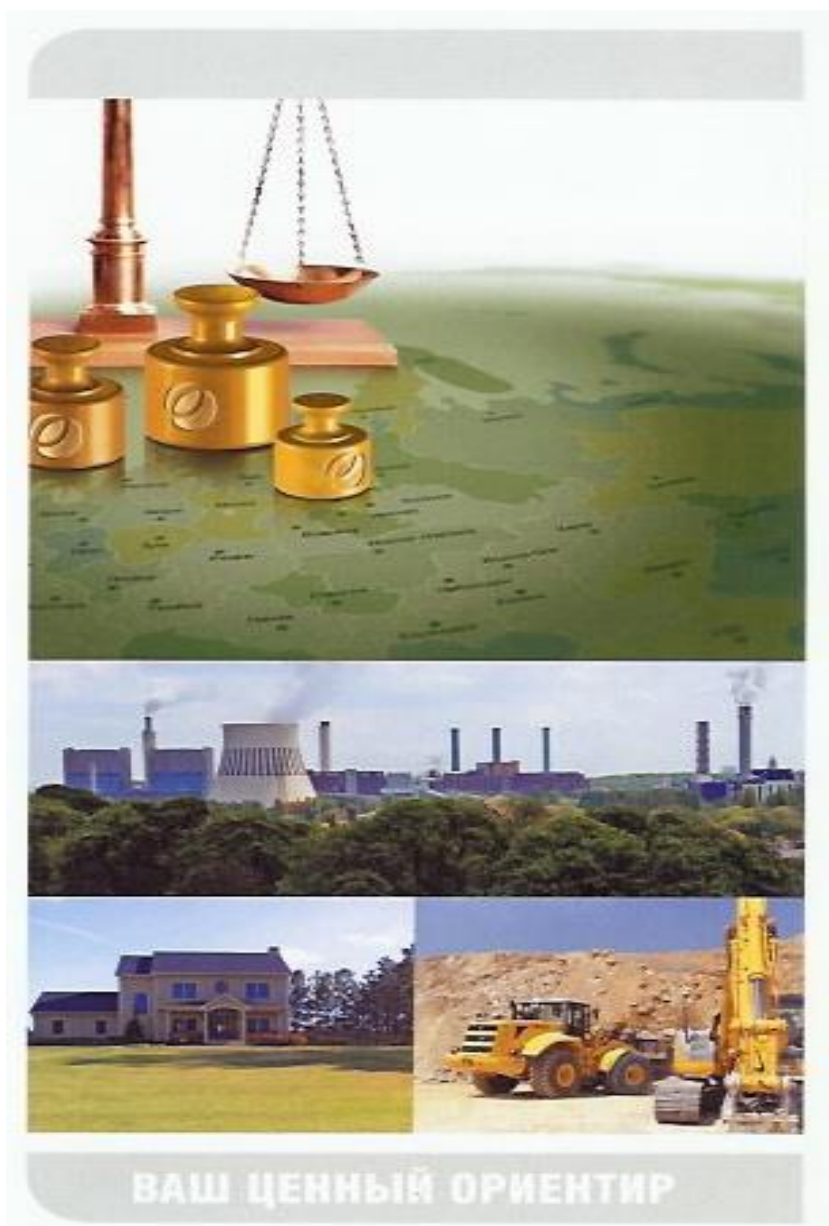
ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ
11717/12781 ДОЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ОМСКАЯ ОБЛ., Г. ОМСК, КИРОВСКИЙ АО, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ 2-Я, Д. 35 С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 55:36:130101:195

РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 01 марта 2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01 марта 2021 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Март 2021 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

В соответствии с приложением № 11-УН1/140к-142к-20/2 от 01 марта 2021 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195; которая, составляет округленно, без НДС:

2 713 000 (Два миллиона семьсот тринадцать тысяч) рублей.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС»
01 марта 2021 г.

Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	4
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	6
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	7
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	9
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	9
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	22
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	22
ОСНОВНЫЕ ИТОГИ	22
МАКРОЭКОНОМИКА	23
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ	24
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	26
3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. ОМСК	26
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	29
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	34
5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	38
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	39
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	39
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (СПРАВОЧНО)	46
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	47
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	48
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	79

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее использование
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	2 713 000 (Два миллиона семьсот тринадцать тысяч) рублей
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость права аренды объекта оценки	2 713 000 (Два миллиона семьсот тринадцать тысяч) рублей.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195
Вид права	Право аренды
Правообладатель (правообладатели):	Права аренды 11717/12781 доли земельного участка Право подтверждено Договором аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., Соглашение к договору аренды № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., зарегистрированному 25.07.2002 г.
Документы-основания	Договор аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., Соглашение к договору аренды № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., зарегистрированному 25.07.2002 г.
Ограничение (обременение права):	Доверительное управление
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 11-УН1/140к-142к-20/2 от 01 марта 2021 г. к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г.
Объект оценки	Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Имущественные права на объекты оценки	Права аренды 11717/12781 доли земельного участка Право подтверждено Договором аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., Соглашение к договору аренды № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., зарегистрированному 25.07.2002 г.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	01 марта 2021 г.
Срок проведения оценки	С 01 марта 2021 г. по 01 марта 2021 г.
Дата составления отчета	01 марта 2021 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН/КПП 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия. Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г., действует до 02.02.2021 г. Аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен до 02.06.2021 г.)

Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет
----------------------	--

1.5. Допущения и ограничивающие условия

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.
- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов,

нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

– Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 01 марта 2021 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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. 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.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. Источники информации

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Справочник оценки недвижимости-2018. Земельные участки, Том 1-2. (Нижний Новгород 2018 под ред. Лейфера Л.А)
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.

- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

1.9.1. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

1.9.2. Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия правоустанавливающих документов;
2. Копия технических документов;
3. Иная справочная информация, полученная от Заказчика.

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

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

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – 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.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195, в соответствии с приложением № 11-УН1/140к-142к-20/2 от 01 марта 2021 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

принцип существенности;

принцип обоснованности;

принцип однозначности;

принцип проверяемости;

принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

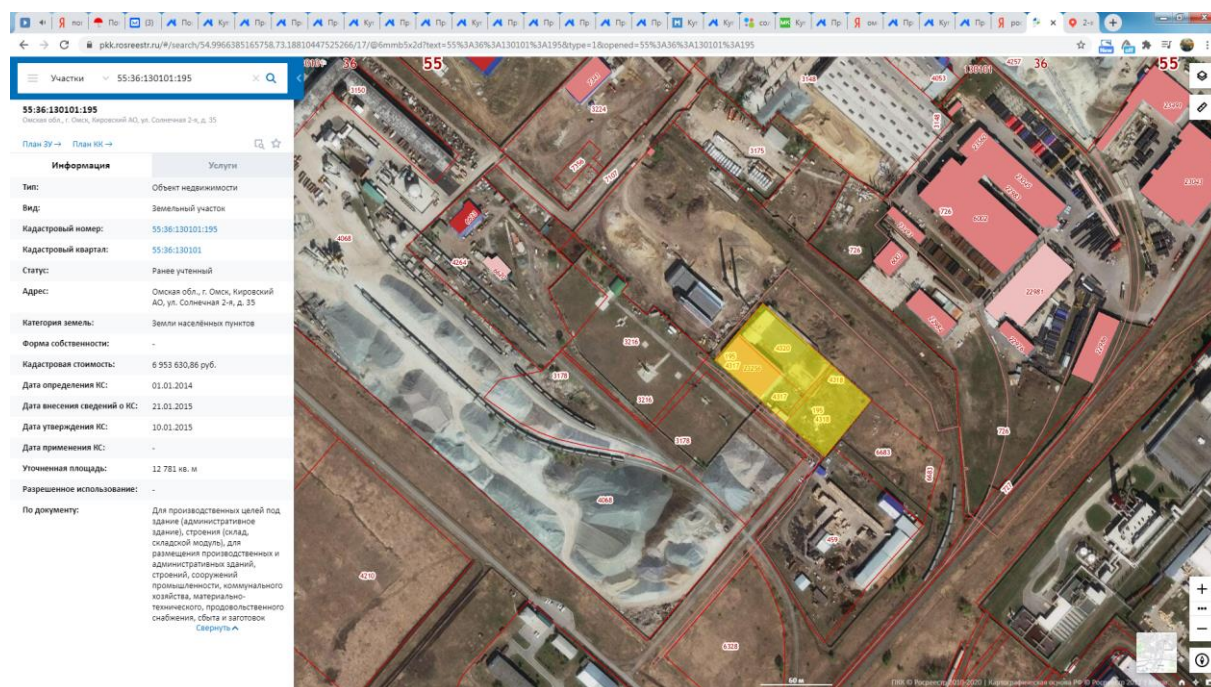
Объектом оценки является Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195, площадью 12 781 кв. м.

В своей оценке оценщик исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект. Обременения на оцениваемый участок не зарегистрированы.

Описание земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя
Местоположение	Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35
Кадастровый номер	55:36:130101:195
Площадь земельного участка, кв. м.	12 781
Категория земли	Земли населенных пунктов (ЗНП)
Целевое назначение земельного участка	Для производственных целей под здание (административное здание), строения (склад, складской модуль), для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Подъезд	Хороший

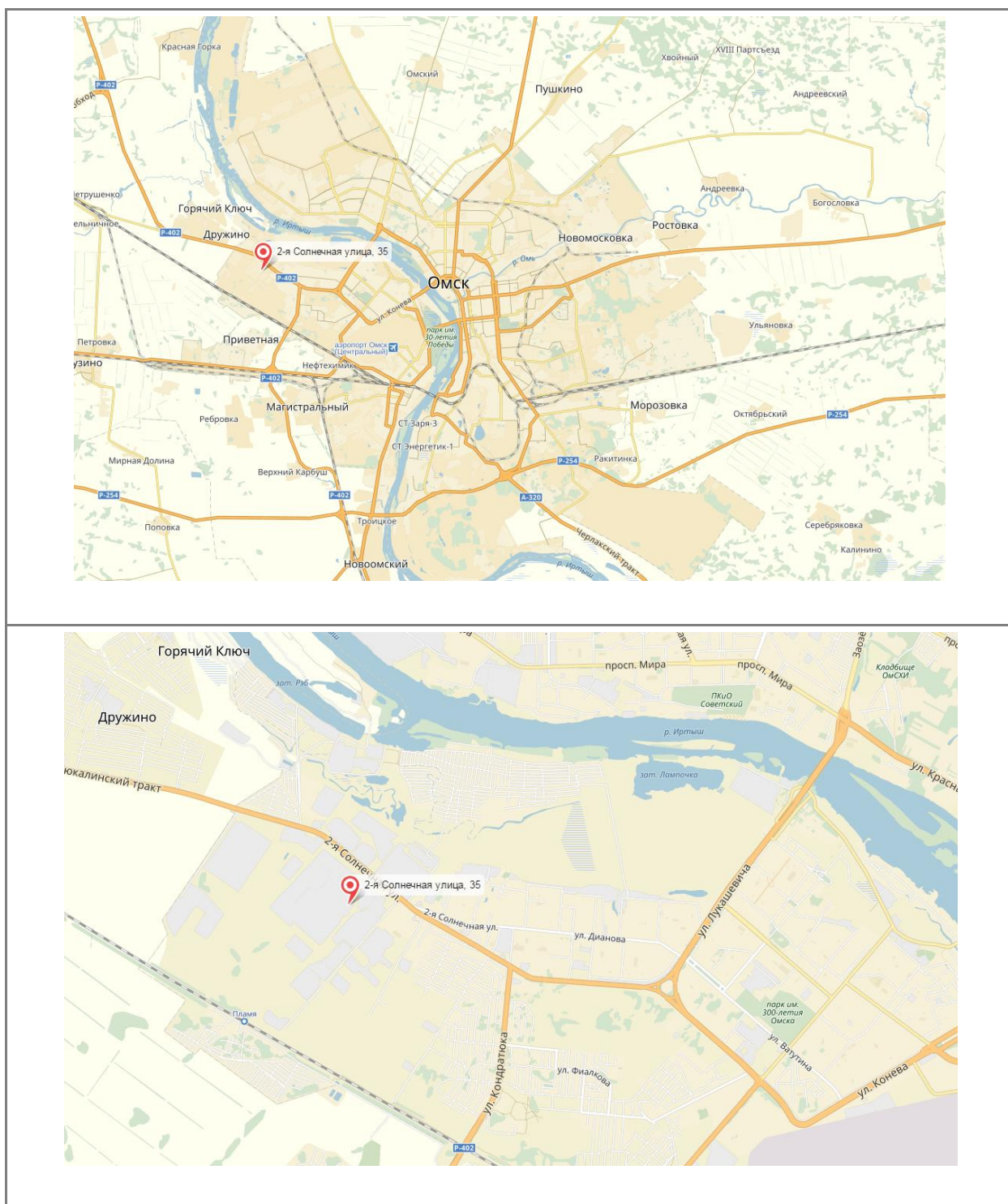
Рисунок 1. Данные публичной кадастровой карты Росреестр



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.9966385165758,73.18810447525266/17/@6mmb5x2d?text=55%3A36%3A130101%3A195&type=1&opened=55%3A36%3A130101%3A195>

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Омска



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

Ниже представлены основные характеристики города Омска.

Омск — один из крупнейших городов России, административный центр Омской области, расположенный на слиянии рек Иртыш и Омь. Удостоен почётного звания «Город трудовой славы», является крупным промышленным центром с предприятиями разных отраслей, включая оборонную и авиакосмическую. Город-миллионник 1 178 39 человек на 2017 год, второй по численности населения в Сибири и восьмой в России. Крупный транспортный узел: с запада на восток через город проходит железнодорожная Транссибирская магистраль, а с юга на север — судоходная река Иртыш.

Экономика

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

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

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

Промышленность

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

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

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

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

Рисунок 3. Границы расположения г. Омска



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

2.1. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 1. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

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

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

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

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики объектов расположенных на земельном участке.

Таблица 2. Качественные и количественные характеристики Объектов расположенных на земельном участке

Наименование оцениваемого объекта	право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4754	право собственности на нежилое помещение, кадастровый номер: 55:36:130101:4760	право собственности на нежилое здание, кадастровый номер: 55:36:000000:23256
Площадь	1 178,3	1 197,3	2 203,2
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое здание
Текущее использование	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Этажность	1, антресольный этаж	1, антресольный этаж	1
Год постройки	1999	1999	1999
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Описание конструктивных элементов	Фундамент: ФБС; стены: ж/б панели, перегородки: колонны металлические; кровля: сайдинг		Фундамент: ФБС; стены: ж/б панели, сайдинг; перегородки: колонны металлические; кровля: сайдинг; окна: сплошные двойные деревянные
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Имеются: отопление, электроосвещение	Имеются: отопление, электроосвещение	Имеются: отопление, электроосвещение

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
--	-------------	-------------	-------------

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

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

Таблица 3. Фотографии объекта оценки

Виз объектов, расположенных на земельном участке	
	

Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый объект представляет собой земельный участок производственно-складского назначения.

2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195, площадью 12 781 кв. м.

Право подтверждено Договором аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., Соглашение к договору аренды № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., зарегистрированному 25.07.2002 г.

3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

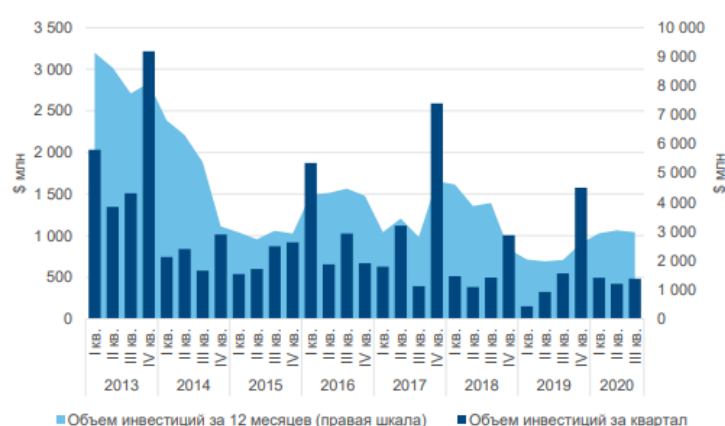
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ¹

	I–III кв. 2018	I–III кв. 2019	I–III кв. 2020
Общий объем инвестиций (I–III кв.), \$ млн	1 393	1 023	1 399
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

На фоне «коронакризиса» на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдалось перераспределение потока инвестиций и изменение интереса к тем или иным сегментам недвижимости, однако сокращения объема инвестиций не произошло. За девять месяцев 2020 г. коммерческая недвижимость привлекла \$1 399 млн, что на 36% больше, чем за аналогичный период 2019 г. Положительная динамика инвестиций объясняется наличием большого объема рублевой ликвидности в экономике, а также комфортными условиями на рынках коммерческой недвижимости — вакансия и ставки в отдельных сегментах демонстрируют динамику, свидетельствующую об устойчивости к текущим событиям. Наибольший интерес инвесторов привлекают сегменты, способные предоставить стабильный денежный поток в долгосрочной перспективе и демонстрирующие максимальную резистентность к последствиям пандемии, а именно качественная офисная и складская недвижимость. В то же время инвестиции в регионе EMEA сократились примерно на треть.

ГРАФИК 1:
Динамика объема
инвестиций



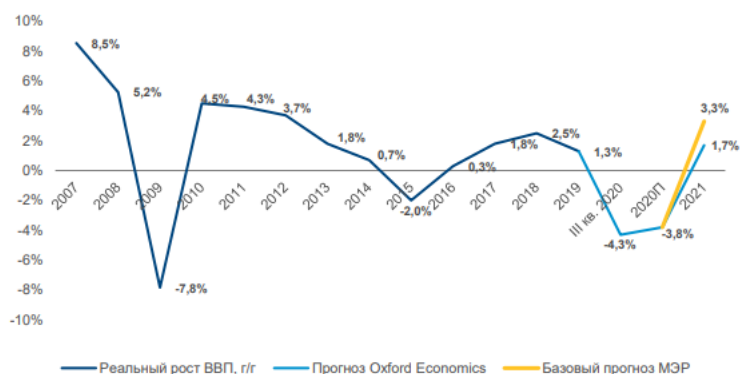
¹ Источник информации: <https://www2.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020>

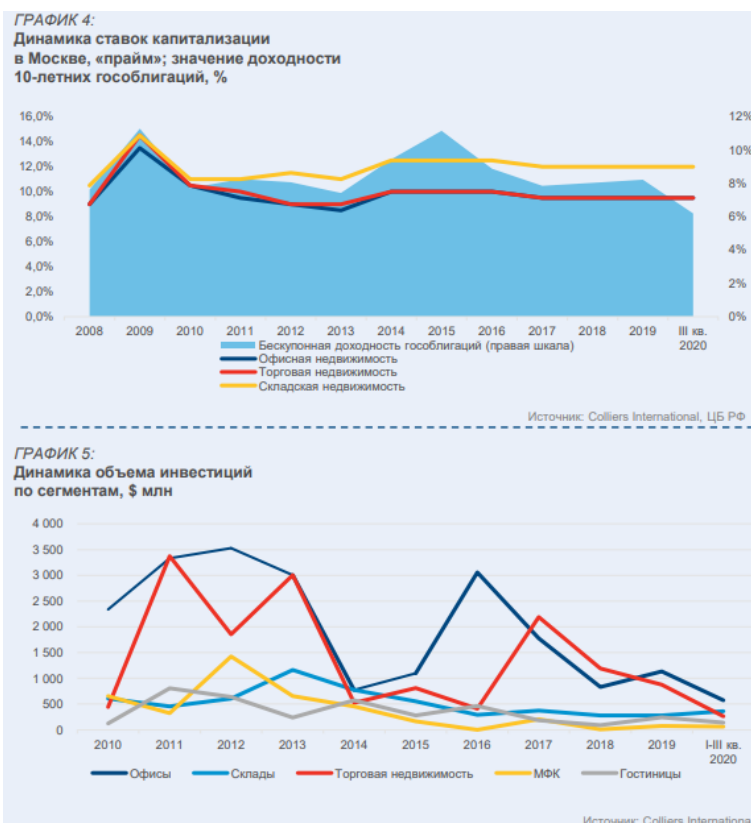
МАКРОЭКОНОМИКА

По итогам III квартала ВВП продемонстрировал рост относительно предыдущего квартала на 11%. Однако это по-прежнему меньше показателей III квартала 2019 г. на 4,3%, что связано с влиянием остаточных карантинных ограничений, переносом государственных инвестиционных программ на последующие периоды и отраслевыми проблемами — сокращением объемов добычи ископаемых, производства и международной торговли. После сокращения располагаемых доходов населения во II квартале 2020 г. на 8%, в III квартале, в связи со снятием большей части ограничений с работы бизнеса, произошла коррекция до уровня -2,8%. Oxford Economics скорректировал прогноз ВВП в 2020 г. до уровня -3,8% (в конце II квартала прогнозировалось сокращение до -6,3% YoY). Аналогичный прогноз дает Министерство экономического развития (-3,9%).

Инфляция на конец периода (III квартал 2020 г.) составила 3,5%. Центральный банк принял решение оставить ключевую ставку на уровне 4,25% (18 сентября 2020 г.), несмотря на то что в базовом прогнозе присутствует пространство для смягчения. Основной причиной послужил более высокий рост инфляции, связанный с восстановлением потребительского спроса и ослаблением рубля. Бескупонная доходность гособлигаций составила 6,19%, что значительно уступает доходности от инвестиций в качественную коммерческую недвижимость.

ГРАФИК 2:
Реальный рост ВВП, % г/г





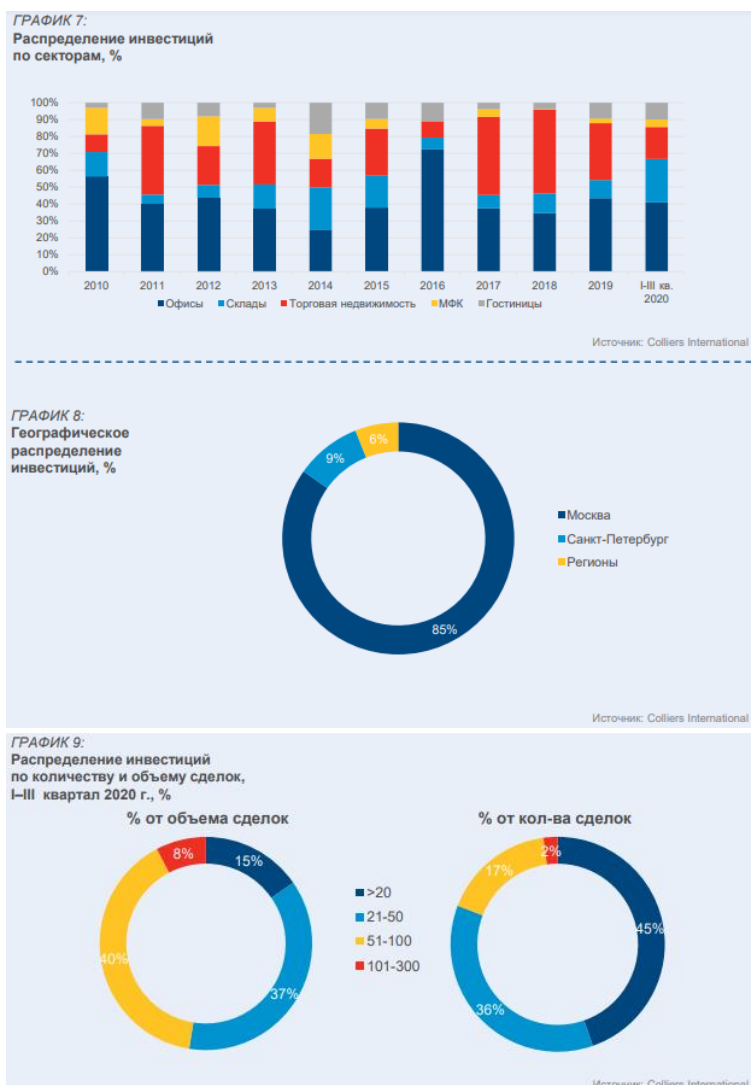
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ

Инвестиции в коммерческую недвижимость, несмотря на ограничения, связанные с коронакризисом, продемонстрировали рост относительно 9 месяцев предыдущего года. В III квартале объем инвестиций опередил показатели предыдущего квартала на 15%, составив \$483 млн. Многие инвесторы, занявшие выжидательную позицию в первой половине года, проявляют готовность финализировать переговоры по крупным сделкам. Основными инвесторами в текущем году выступают российские компании, на которые пришлось 88% от общего объема инвестиций. Большая часть иностранных инвестиций совершаются компаниями, уже имеющими в портфеле активы на российском рынке. Основной объем сделок заключается с активами в ценовом диапазоне до \$50 млн. Московский регион привлек наибольший объем инвестиций — 85%. На Санкт-Петербург и регионы пришлось 9% и 6% соответственно.

В структуре инвестиций произошли изменения, связанные с устойчивостью отдельных сегментов к вызовам коронакризиса. Инвесторы находятся в оживленном поиске объектов, демонстрирующих наименьшую просадку по арендному потоку и имеющих качественный пул арендаторов. Складской сегмент стал основной движущей силой на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость. Рост доли сегмента относительно предыдущего года составил 11 п.п. (доля складов выросла до 26%, или \$359 млн). Приток инвестиций наблюдался в различные типы складских активов, включая ОРЦ, склады последней мили, а также спекулятивные проекты класса А. Крупнейшими сделками стали приобретение складского комплекса «Логопарк Троицкий» (\$73 млн), ОРЦ «4 Сезона» (\$34 млн) и ОРЦ «Радумля» (\$29

млн). Также существенный объем инвестиций привлек офисный сегмент. За три квартала на рынке были совершены крупные сделки по покупке офисных помещений на общую сумму \$574 млн как для спекулятивных целей, так и под собственное использование.

Наиболее пострадавшими от последствий «коронакризиса» секторами стали торговая недвижимость и гостиницы. Доля инвестиций в гостиничную недвижимость сократилась почти в два раза — 9,9% в 2020 г. против 21,2% в 2019 г., когда объем инвестиций составил \$217 млн. Торговая недвижимость пострадала от ограничительных мер, связанных с полным или частичным закрытием торговых центров, однако восстановление покупательского спроса и снятие большей части ограничений в III квартале помогли вернуть инвестиционную привлекательность торговым центрам. Наиболее крупные сделки в сегменте торговой недвижимости в III квартале — закрытие сделки по продаже ТРЦ «Миля» и продажа ТРЦ «Сердце Митино». Гостиничный сегмент пострадал от закрытия международных и внутренних границ в первом полугодии, однако наиболее интересные активы остаются привлекательными, что иллюстрирует рост инвестиций в этот сегмент. Среди крупнейших сделок, закрытых в III квартале, — продажа Russian Seasons Hotel (\$23 млн) и Peak (\$12,4 млн) в Сочи.



ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

По прогнозам Министерства экономического развития, экономика выйдет на докризисный уровень к III кварталу 2021 г. По официальному прогнозу МЭР, рост ВВП в 2021 г. составит 3,3%. По мере восстановления мировой экономики и снятия ограничений на международные передвижения российская экономика в ближайшие годы будет демонстрировать умеренный рост. Oxford Economics прогнозирует, что сальдо торгового баланса к I кварталу 2021 г. вырастет вдвое относительно результата III квартала 2020 г. (до \$30 млрд), а производственный сектор и инвестиции в основной капитал продемонстрируют восстановительный рост на 7,86% и 4,0% ко II кварталу 2021 г.

IV квартал может стать наиболее активным с точки зрения сделок в этом году. По завершении квартала складской сегмент может стать лидером по объему привлеченных инвестиций. На финальной стадии переговоров находятся сделки с активами 100+ тыс. м², среди которых мультитемпературный склад «Вешки», Логопарк «Крекшино». Логистические центры с платежеспособными арендаторами и секторами продуктового ритейла, e-commerce, фулфилмента и курьерской доставки, приносящие стабильный арендный поток, становятся наиболее привлекательными объектами для инвесторов.

3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. ОМСК

Таблица 4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

№	Адрес местоположения	Площадь, кв. м.	Цена общая, руб.	Прямой источник	Цена за кв. м, руб.
1	Омская область, Омск, Кировский, ул. 2-я Солнечная, 42А	17 499	7 874 550	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/230560481/	450,00
2	Омская область, Омск, Кировский, ул. Кондратьюка	8 500	3 300 000	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/233541654/	388,24
3	Омская область, Омск, Октябрьский, дор. Окружная, 17	4 870	2 500 000	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/251320930/	513,35
4	Омская область, Омск, Советский, мкр. Юбилейный, ул. Попова, 3к1	500	300 000	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/195354159/	600,00
5	Омская область, Омск, Советский, мкр. Заозерный, ул. Коммунальная, 13	9 880	6 000 000	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/191502276/	607,29
Средне значение, руб. кв. м					511,78
Максимальное значение, руб. кв. м					607,29
Минимальное значение, руб. кв. м					388,24

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Выводы: Цена предложения на рынке г. Сыктывкар объектов коммерческих земельных участков, относящихся к одному сегменту с объектом оценки находится в диапазоне от 388,24 руб. кв. м до 607,29 руб. кв. м. В дальнейшем, при расчете справедливой стоимости объекта оценки, в качестве объектов-аналогов Оценщик подобрал объекты из вышепредставленной таблицы №№ 1,2,3 как наиболее сопоставимые с объектом оценки по местоположению физическим характеристика

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к жилым помещениям и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок

Метод распределения

Если продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения, следует обращаться к косвенным и менее надежным способам, в частности к методу

распределения, для успешного применения которого необходимы тщательный анализ исходной информации и определенный опыт оценщика.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости *разделяется на две части* - стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка².

Доля земли в стоимости объекта	=	Стоимость земли	=	Стоимость земли
		Стоимость объекта		Стоимость земли + Стоимость зданий

Соответственно, из данного соотношения можно вывести следующую формулу расчета стоимости земельного участка.

$$V_L = L * V_{\text{real estate}} - (1 - B) * V_{\text{real estate}}, \text{ где-}$$

L - доля земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости;

B - доля здания в стоимости всего объекта недвижимости;

$V_{\text{real estate}}$ - стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Для применения метода распределения необходимо выполнение ряда условий:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию³.

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

² Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С.

³ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости⁴.

Однако, изложенный метод, который кажется чрезвычайно простым для практического применения, наталкивается на серьезные затруднения, связанные с проблемой установления наиболее вероятной доли. Дело в том, что реальные данные по сделкам с землей практически отсутствуют поэтому рассчитать непосредственно требуемые для расчетов параметры рынка не представляется возможным. Возникает заколдованный круг: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в справедливой стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике может быть реализован с большими трудностями, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение справедливой стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны (территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.⁵

⁴ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

⁵ Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Кузьмин А.В., Лейфер И.Л. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. – Вопросы оценки, 2003 г., № 2, с. 53.

Метод выделения

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между справедливой стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями предусмотрены два условия применения метода выделения:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

$VL = V_{\text{real estate}} - VB$, где:

VB – стоимость воспроизводства (замещения) здания;

$V_{\text{real estate}}$ – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке земли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты в данной работе необходимо использовать следующую формулу:

$Y = (P_{ap.ст.} - N_{ap.ст.}) / KK$, где:

P_{ap.ст.} - рыночная арендная ставка;

N_{ap.ст.} - нормативная арендная ставка, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;

KK - коэффициент капитализации.

Полученное значение стоимости земельного участка не отражает рыночную стоимость оцениваемого земельного участка. Это объясняется тем, что рассмотренная модель не работает и не может применяться для оценки застроенных земельных участков, предоставленных для обслуживания имеющихся на нем улучшений, т.к. не один здравомыслящий человек не будет вовлекать в арендные отношения земельный участок под имеющимся на нем улучшением.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный

период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня

заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектами недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода Метод сравнения продаж - применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, позволил выявить объекты – аналоги земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Таким образом, для сравнения было выбрано 3 аналога.

Расчет стоимости аренды земельного участка методом сравнения продаж Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок аренды, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 7.1.).

Объекты - аналоги

Таблица 5. Объекты-аналоги – Земельные участки

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/230560481/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/233541654/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/251320930/
Местоположение	Омская область, Омск, Кировский, ул. 2-я Солнечная, 42А	Омская область, Омск, Кировский, ул. Кондратюка	Омская область, Омск, Октябрьский, дор. Окружная, 17
Дата предложения	Март 2021	Март 2021	Март 2021
Контактные данные	ID 32474024 +7 966 189-75-85	ID 52933942 +7 986 800-55-01	МЕГАПОЛИС +7 986 800-38-35
Цена продажи, руб.	7 874 550	3 300 000	2 500 000
Общая площадь, кв.м.	17 499	8 500	4 870
Цена за 1 кв.м., руб.	450,00	388,24	513,35
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Источник: открытые источники

Далее в цены аналогов вносились корректировки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Земельный участок, право аренды на который является объектом оценки, расположен в Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги расположены также в г. Сыктывкар, в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Оценщик счел правильным ввести коэффициент скидки (краткосрочное право аренды к праву собственности) в размере 0,75 к ценам всех аналогов.

Таблица 6. **Корректировка на юридические права**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
объект	Краткосрочное право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0,75	0,75	0,75

Источник: расчеты оценщика

2. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

3. Поправка на торг

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Оценщик счел правильным ввести скидку на торг для земельных участков в размере -11,9% к ценам всех аналогов.

4. Поправка на категорию земель

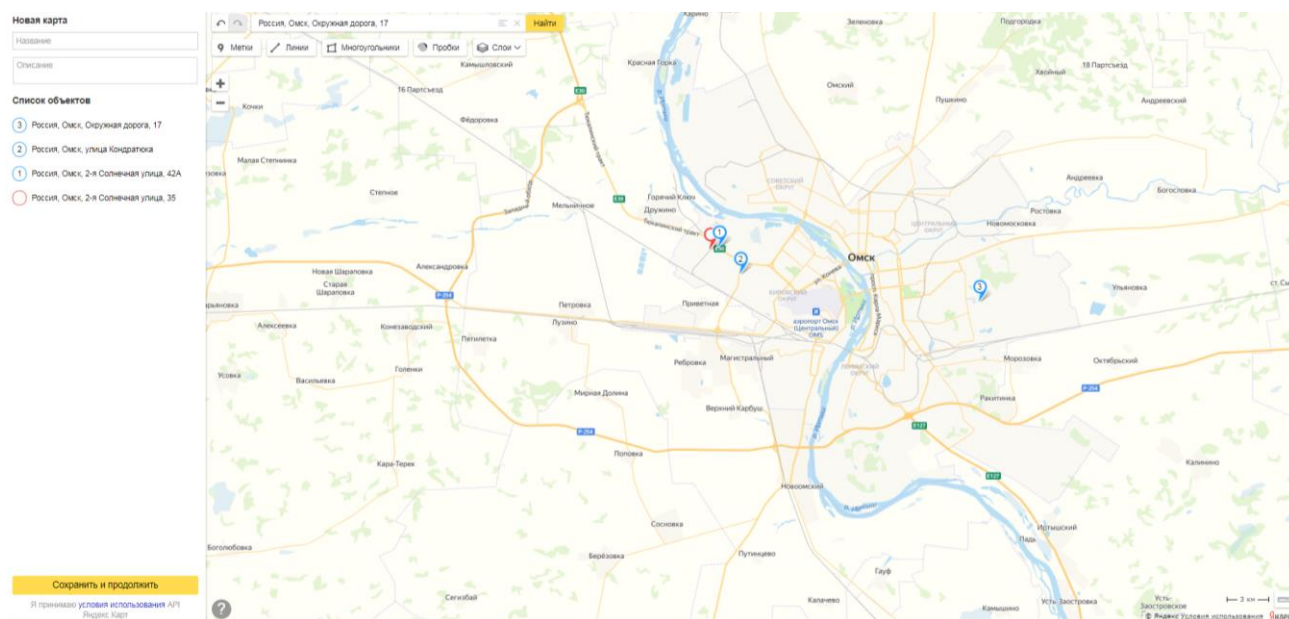
Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов под индустриальную застройку, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

5. Поправка на местоположение

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Объект оценки и все объекты аналоги имеют сопоставимое расположение, корректировка не применялась.

Рисунок 4. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



6. Поправка на площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 7. Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта	12 781	17 499	8 500	4 870
Корректировка		1,00	0,90	0,90

Источник: расчеты оценщика

7. Поправка на наличие коммуникаций

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Все объекты имеют сопоставимый набор коммуникаций, корректировка не применялась.

8. Поправка на наличие жд ветки

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8. Корректировка на наличие жд ветки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты оценщика

Таблица 9. Таблица расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/commercial/230560481/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/233541654/	https://omsk.cian.ru/sale/commercial/251320930/
Местоположение	г. Омск, ул.2 Солнечная, д.35	Омская область, Омск, Кировский, ул. 2-я Солнечная, 42А	Омская область, Омск, Кировский, ул. Кондратюка	Омская область, Омск, Октябрьский, дор. Окружная, 17
Контактные данные		ID 32474024 +7 966 189-75-85	ID 52933942 +7 986 800-55-01	МЕГАПОЛИС +7 986 800-38-35
Цена продажи, руб.	-	7 874 550	3 300 000	2 500 000
Общая площадь, кв.м.	12 781	17 499	8 500	4 870
Цена за 1 кв.м., руб.	-	450,00	388,24	513,35
Юридические права	Краткосрочное право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1. Поправка на юридические права (краткосрочная аренда)	-	0,75	0,75	0,75
Цена с учетом корректировки	-	337,50	291,18	385,01
2. Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	337,50	291,18	385,01
3. Поправка на торг	-	-11,90%	-11,90%	-11,90%
Цена с учетом корректировки	-	297,34	256,53	339,19
4. Поправка на категорию земель		1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки		297,34	256,53	339,19
5. Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки		297,34	256,53	339,19
6. Поправка на площадь объекта	-	1,00	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	297,34	230,88	305,27
7. Поправка на наличие коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки		297,34	230,88	305,27
8. Корректировка на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	297,34	230,88	305,27
Веса		0,33333	0,33333	0,33333
Справедливая стоимость 1 кв. м. Права аренды земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195 в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС		277,83		
Справедливая стоимость Права аренды земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195 в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС		3 550 945,23		
Справедливая стоимость Права аренды земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195 в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС		2 959 121,03		
Справедливая стоимость Права аренды 11717/12781 доли земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35 с кадастровым номером 55:36:130101:195 в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС		2 712 778,43		

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно, без НДС:

2 713 000 (Два миллиона семьсот тринадцать тысяч) рублей.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (СПРАВОЧНО)

Стоимость права аренды арендатора

Для оценки стоимости права аренды земли за определенный период времени, можно использовать следующее выражение:

$$V_a = \frac{R \times [(1 + e)^T - 1]}{e \times (1 + e)^T} \quad \text{где:}$$

V_a - стоимость выгод за период времени T (стоимость права аренды);

T – срок аренды;

R – чистый операционный доход от земли;

e - ставка дисконтирования.

Расчет стоимости права аренды земельного участка

Расчет чистого операционного дохода произведен на основании расчетов арендных платежей за 2020 год (см. Приложение № 2 к договору аренды земли № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., Соглашение к договору аренды № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г., зарегистрированному 25.07.2002 г.).

Сумма годовой арендной платы составляет: 196 979,76 руб.

Оставшийся срок аренды (T) составляет по информации Заказчика 6 лет (договор аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г.).

Таблица 10. Определение ставки дисконтирования

	Показатели	Определение величины показателя
1	Безрисковая ставка (r_f), %	В качестве безрисковой ставки взята ставка рефинансирования, которая составляет 4,25 % годовых.
2	Премия за риск вложения в недвижимость (p_1), %	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 2%
3	Премия за риск низкой ликвидности (p_2), %	$P_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$; Срок экспозиции ($T_{\text{эксп}}$) на сегменте рынка оцениваемого объекта составляет 4 месяца. $P_2 = 4,25\% \cdot 4/12 = 1,42\%$
4	Премия за риск инвестиционного менеджмента (p_3), %	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 2%
5	Ставка дисконтирования (r)	Определена методом кумулятивного построения: $r = r_f + P_1 + P_2 + P_3$ $r = 4,25 + 2 + 1,42 + 2 = 9,67\%$

Расчет стоимости права аренды в рамках доходного подхода:

$$V_a = \frac{196\,979,76 \times [(1 + 0,0967)^6 - 1]}{0,0967 \times (1 + 0,0967)^6} = 866\,258,71$$

Таким образом, стоимость (без учета НДС) объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

866 000 (Восемьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.

6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

Ввиду того, что в данной работе не ставилась задача расчета стоимости воспроизводства и замещения улучшений земельного участка, оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода при оценке объекта оценки.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты расчетов справедливой стоимости земельного участка, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов с целью определения достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

2 713 000 (Два миллиона семьсот тринадцать тысяч) рублей.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе справедливой информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Доходный подход значительно искажает результаты рыночной стоимости объекта оценки, в связи с этим, оценщиком принято решение отказаться от использования Доходного

Затратный подход. Оценщик не использовал затратный подход ввиду того, что в данной работе не ставилась задача расчета стоимости воспроизводства и замещения улучшений земельного.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги.

Таблица 8.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	0	5	0
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	0	5	0
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	0	5	0
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	0	5	0
5. Отражение подходом рыночной ситуации	0	5	0
Сумма	0	25	0
Сумма значений	25		
Весовой коэффициент	0	1	0
Справедливая стоимость по подходам, руб.	0	2 713 000	0
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, округленно руб. без НДС	2 713 000		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права аренды на 12 781 кв. м. земельного участка, расположенного по адресу: Омская обл., г. Омск, Кировский АО, ул. Солнечная 2-я, д. 35, по состоянию на 01 марта 2021 г., составляет округленно, без НДС:

2 713 000 (два миллиона семьсот тринадцать тысяч) рублей.

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собран нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:

Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Земельные участки

1. <https://omsk.cian.ru/sale/commercial/230560481/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial land plot (Земельный участок) located in Omsk, Kirovsky district, on Solnychnaya Street, plot 2-A. The plot area is 17,499 square meters. The price is 7,874,550 rubles. The listing includes a description of the plot, its location, and contact information for the agent. The agent's name is Ирида Дорит, and the phone number is +7 966 189-75-85. The listing also includes a table with the terms of the deal (Условия сделки).

Условия сделки			
Цена	7 874 550 ₽	Налог	УСН
Ставка	5 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

2. <https://omsk.cian.ru/sale/commercial/233541654/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The listing is for a commercial land plot (Земельный участок) located in Omsk, Kirovsky district, on Kondratyukha Street. The plot area is 85 square meters. The price is 3,300,000 rubles. The listing includes a description of the plot, its location, and contact information for the agent. The agent's name is Ирида Дорит, and the phone number is +7 986 800-55-01. The listing also includes a table with the terms of the deal (Условия сделки).

Условия сделки			
Цена	3 300 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	389 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

3. <https://omsk.cian.ru/sale/commercial/251320930/>

← → ↻ <https://omsk.cian.ru/sale/commercial/251320930/> 🔍 ☆ 📱 📧 📞 📷 📺 📹 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека [+ Добавить объявление](#) [Войти](#)

Находимость в Омске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Омске > Октябрьский > дорога Окружная

28 фев, 13:36 15 просмотров, 2 за 90 дней

Коммерческая земля, 50 сот.

Омская область, Омск, Октябрьский, д.р. Окружная, 17 По карте

[В избранное](#) [←](#) [→](#) [+](#) [-](#) [📷](#) [📹](#) [📺](#) [📱](#) [📲](#) [📳](#) [📴](#) [📵](#) [📶](#) [📷](#) [📸](#) [📹](#) [📺](#) [📻](#) [📼](#) [📽](#) [📾](#) [📿](#)



50 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Арт. 45540645 Площадь 50 соток.
Шансовый участок для организации бизнеса.
Расположен в непосредственной близости от окружной дороги (800м) и 10-Летия Октября, рядом с промышленно-промышленными базами, складами.
Есть возможность подключения всех коммуникаций!
Асфальтированная дорога к участку.
Все интересующие вопросы по телефону!
Помогем с получением ипотеки.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Условия сделки

2 500 000 Р

50 000 Р за сот.

ИЗГО: МЕГАПОЛИС
На рынке с 2003 года
Будет 147 объектов

+7 986 800-38-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются быстро. Звоните!
В объявлении указан контактный номер
Помогите, скажите, что нашли это объявление на сайте. И получите от нас после звонка

Григорий Топов
Порт отзывов

Первый коллманг в Москве. От 6.4 млн Р! - Старт продаж!

affiliates.ru

Инвестиционная привлекательность проекта до конца строительного цикла - до 50%.

[Выбрать квартиру](#)
[В окружении 7 парков](#)
[Близко к центру](#)
[Близко к метро](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

2209-103H

ДОГОВОР № 2-кп-2-1-3216
аренды земельного участка

г. Омск

Департамент недвижимости администрации г. Омска, действующий от имени муниципального образования, в лице начальника управления земельных ресурсов Еремина Сергея Борисовича, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного постановлением главы городского самоуправления г.Омска от 17.04.2000г. № 186-п, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью "Эргус" (руководитель Трусов А.А.), действующий на основании Устава (Положения), именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании Распоряжения МЭРА г. Омска от 04.02.2002г. № 140-р заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору в аренду сроком на 25 лет земельный участок в границах города Омска, именуемый в дальнейшем Участок, общей площадью 12781.00 м.кв., расположенный по адресу ул. 2-я Солнечная, 35 (Кировский округ), согласно прилагаемого плана земельного участка для производственных целей под здание (административное здание), строения (склад, складской модуль).

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Величина арендной платы за 1 месяц на предоставленном Участке устанавливается в размере 4 089.92 руб.

2.2. Величина арендной платы может быть пересмотрена в одностороннем порядке Арендодателем до окончания срока действия договора в соответствии с решениями Главы городского самоуправления или Омского городского Совета, изменяющим величину арендной платы на землю, что оформляется отдельным дополнительным соглашением.

2.3. Размер ежемесячной арендной платы не может быть меньше размера, исчисленного с применением установленных нормативных актами г. Омска базовых платежей за землю.

2.4. В случае несогласия Арендатора на внесение изменений в договор в части увеличения арендной платы, Арендодатель вправе обратиться в арбитражный суд Омской области с требованием внести соответствующие изменения в договор аренды Участка.

2.5. Арендатор перечисляет арендную плату Получателю в размере 4 089.92 рублей за каждый месяц вперед с оплатой до 25-го числа месяца предшествующего отчетному. Получателем является Управление федерального казначейства во Омской области. В платежном поручении (квитанции) указывать номер и дату регистрации договора, а также, за какой период осуществляется платеж.

2.6. Налоги на имущество, предусмотренные настоящим договором, уплачиваются Арендатором дополнительно в срок, установленный налоговым законодательством.

3. АРЕНДАТОР ИМЕЕТ ПРАВО

3.1. Заключить по истечении срока действия настоящего договора новый договор на согласованных сторонами условиях, в случае добросовестного исполнения арендатором обязательств по настоящему договору и при наличии утвержденной градостроительной документации, предусматривающей дальнейшее использование Участка по соответствующему назначению.

4. АРЕНДАТОР ОБЯЗАН

4.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2. Своеручно уплачивать Получателю арендную плату в соответствии с настоящим договором и в течение двух дней после осуществления платежа предоставлять Арендодателю копии платежных документов.

4.3. Не нарушать права соседних землепользователей и арендаторов.

4.4. Письменно в течение 2-х дней уведомить Арендодателя в случае изменения адреса и других реквизитов или стуждения строений (сооружений), расположенных на арендуемом Участке.

4.5. Соблюдать правила пожарной безопасности и санитарные нормы на арендуемой территории.

4.6. Возмещать Арендодателю убытки, связанные с оплатой штрафных санкций, предъявляемых контролирующим органами Арендодателю вине Арендатора.

4.7. Обеспечивать надлежащее санитарное состояние и внешнее благоустройство на прилегающей территории, застроенной Администрацией округа.

4.8. Обеспечить наличие на Участке копии настоящего договора аренды.

4.9. Реконструкцию или строительство объекта на предоставленном земельном участке вести в соответствии с проектом, утвержденным установленном порядке.

4.10. Обеспечить нормативные условия по обслуживанию и эксплуатации имеющихся на участке инженерных коммуникаций.

4.11. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях (тепло-, водо-, газо-, электро-снабжение,

140зем, [не определено], Комнатная И.Б.

телефонные кабели и т.п.), расположенных под (над) объектом на территории арендуемого Участка или в непосредственной близости от него, обеспечить свободный доступ для проведения работ.

4.12. Арендатор обязуется обеспечивать благоустройство, содержание в надлежащем санитарном состоянии и озеленение прилегающей к арендуемому земельному участку территории в соответствии с объемом, графиком работ и в границах, определенных соглашением с администрацией округа (Кировский округ).

4.13. Арендатор имеет право отдавать арендные права в залог, вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ или обществ либо вносить в производственный кооператив при условии уведомления об этом Арендодателя в письменном виде не позднее 10 дней с момента совершения соответствующих действий.

4.14. Арендатор имеет право передавать арендуемый земельный участок в субаренду в пределах срока действия договора при условии уведомления об этом Арендодателя в письменном виде не позднее 10 дней с момента заключения соответствующего договора.

5. АРЕНДОДАТЕЛЬ ИМЕЕТ ПРАВО

5.1. Вносить изменения и дополнения в договор в случае внесения таковых в действующее законодательство и нормативные акты г. Омска.

5.2. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением земельного законодательства или условий настоящего договора;

5.3. Досрочно в судебном порядке расторгнуть настоящий договор в случаях:

- допущении Арендатором задолженности по арендной плате за два месяца;
- использования участка не по целевому назначению;
- предоставления участка в субаренду без письменного уведомления Арендодателя;
- иного неоднократного нарушения Арендатором обязательств по настоящему договору.

6. АРЕНДОДАТЕЛЬ ОБЯЗАН

6.1. Передать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем для использования в целях, предусмотренных настоящим договором.

6.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора, а также действующему земельному законодательству.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 0.50% просроченной суммы за каждый день просрочки, которую перечисляет Получателю.

7.3. Договор расторгается в случае неисполнения арендатором обязательств по благоустройству, содержанию и озеленению территории, установленных пунктом 4.12.

7.4. Ненадлежащее исполнение в течение срока действия договора аренды обязанности по благоустройству, содержанию и озеленению прилегающей территории, предусмотренной условиями настоящего договора, прекращает преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

7.5. В случае нарушения Арендатором условий, предусмотренных разделом 4 настоящего договора, Арендатор уплачивает Получателю штраф в размере 20% годовой арендной платы.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникающие в ходе реализации настоящего договора или в связи с ним, разрешаются по договорности или в соответствии с действующим законодательством судом или арбитражным судом Омской области.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор подлежит обязательному внесению в Единый государственный реестр земель в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству г. Омска.

9.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Учреждении юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Арендатор приступает к фактическому использованию земельного участка после государственной регистрации договора.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

10.3 Налоги на платежи, предусмотренные п. 21. настоящего договора, уплачиваются Арендатором дополнительно в срок, установленный для внесения арендной платы.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1 Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

- Расчет арендной платы
- План земельного участка

Настоящий договор составлен в четырех экземплярах: один экземпляр хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству г. Омска, четвертый - в Учреждении юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Департамент недвижимости администрации г. Омска,

Адрес: 644099, г. Омск-99, ул. Краснофлотская 8, каб. 502,

телефон: 25-67-56, 23-50-94 (б/х.)

ПОЛУЧАТЕЛЬ: Министерство финансов РФ Управление федерального казначейства по Омской области

Р/счет № 40101810100000010000

ГРЗЦ ГУ ЦК РФ по Омской области г. Омск

БИК 045209001

УФК по Омской области

Код бюджетной классификации 2010202 "Арендная плата за земли городов и поселков"

ИНН налогового органа - 5503026340 (ЦАО № 1)

Адрес: 644099, г. Омск, ул. Красногвардейская 9.

АРЕНДАТОР: ООО "Эргус"

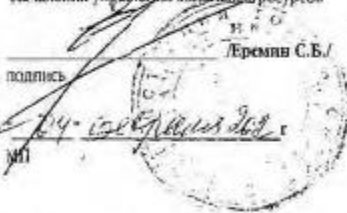
ИНН 5507012394, Код по ОКПО, Код по ОКОНХ,

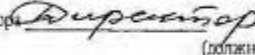
Г/сч: 4070281004000000000381 - ООО ОКБ "Сибирь" г. Омск (БИК банка 045202714, кор.счет банка 30101810700000000714).

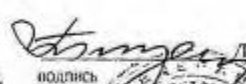
Адрес: Омск-73, ул. 2-я Солнечная, 35, телефон: 14-32-44

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя
Начальник управления земельных ресурсов

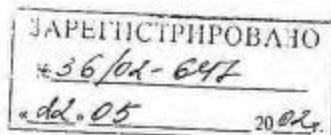

Еремкин С.Б.
подпись

От Арендатора 
(должность)


Трусов А.А. /
подпись

140зем, (не определен), Комнатная И.В.

29.03.02



3

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Омска

Наименование органа(организации), осуществляющего государственные кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"20" ноября 2008 г. № 36/08-4341

1	Кадастровый номер	55:36:13 01 01:0195	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
4	Общие сведения							
5	Предыдущий номер: <u>6</u>							
7	Наименование участка Землепользование							
7	Местоположение: установлено относительно административного здания имеющего почтовый адрес ул.2 Солнечная Дом 35 в КАО г.Омск							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование /назначение/: Для производственных целей под здание административное здание, строения (склад, складской модуль)							
10	Фактическое использование/характер деятельности:							
11	Площадь 12781 кв.м.	12	Нормативная цена земли	13	Ставка земельного налога	14	Базовая ставка арендной платы	
15	Сведения о правах							
16	Особые отметки: площадь земельного участка соответствует материалам межевания							
17	Цель предоставления выписки: для государственной регистрации прав							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок							
	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ 33/02-647						
	18.2	Номера образуемых участков						
	18.3	Номера ликвидированных участков						
Руководитель		Должность						Туркин М.А. Фамилия И.О.

M. Fed.
подпись



СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка №Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г

г. Омск

Департамент недвижимости администрации г. Омска, в лице начальника управления аренды земельных ресурсов **Соловьева Аркадия Васильевича**, действующего на основании Положения о департаменте, утвержденного постановлением Мэра города Омска от 10.08.2005г. № 395-п, именуемый в дальнейшем **Арендодатель**, с одной стороны и **Общество с Ограниченной Ответственностью "Эргус"** (руководитель **Трусов Александр Алексеевич**), действующий(ая) на основании Устава (Положения), именуемый в дальнейшем **Арендатор**, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 2 договора изложить в следующей редакции:

"2.1 Величина арендной платы на предоставленном Участке определяется ежемесячно расчетным путем согласно расчету арендной платы, приведенному в приложении к настоящему соглашению.

2.2 В течение первого месяца действия настоящего соглашения величина арендной платы составляет **12 883.25 руб. в 1 месяц**. В течение всего срока действия договора **Арендатор** самостоятельно осуществляет расчет арендной платы, исходя из расчета арендной платы, приведенного в приложении к настоящему соглашению, с учетом уведомлений об изменении величин, используемых в расчете.

2.3 При принятии нормативных актов, изменяющих значения величин, участвующих в расчете арендной платы, новые значения этих величин используются в расчете с указанного в данных актах момента (если такой момент в актах не указан - с момента вступления этих актов в законную силу).

Для надлежащего расчета арендной платы **Арендодатель**, письменно, по адресу указанному в разделе 12 настоящего договора, уведомляет **Арендатора** обо всех изменениях в вышеуказанных нормативных правовых актах с указанием момента начала применения тех их положений, которые определяют новые значения используемых в расчете арендной платы величин.

В случаях надлежащего уведомления **Арендатором** о смене адреса, указанного в пункте 12 договора, **Арендатор** считается уведомленным по адресу, указанному в договоре.

2.4 В случаях уплаты **Арендатором** арендной платы без учета действующих в соответствующем месяце величин, используемых в расчете арендной платы, размер арендной платы за данный месяц подлежит перерасчету в соответствии с установленным настоящим соглашением порядком расчета арендной платы. Произведенный перерасчет учитывается **Арендатором** при определении размера очередного месячного платежа.

2.5 Размер ежегодной арендной платы не может быть меньше размера, исчисленного с применением установленных нормативными актами г. Омска базовых платежей за землю.

2.6 Арендатор перечисляет арендную плату Получателю в размере, исчисляемом согласно приложению к настоящему соглашению, за каждый месяц вперед с оплатой до 25-го числа предшествующего отчетному. В платежном поручении (квитанции) указывать номер и дату регистрации договора также за какой период осуществляется платеж.

2.7 Налог на платежи, предусмотренные настоящим договором, уплативший **Арендатор** самостоятельно в срок, установленный налоговыми законодательством.

2.8 Арендная плата оплачивается **Арендатором** в размере и порядке, установленном настоящим договором, с момента подписания акта приема-передачи".

2. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка №Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г и действует с 01.05.2004 г.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя
Начальник управления аренды земельных ресурсов

подпись _____ /Соловьев А. В./

13.10.2005
МП
Омск-99, ул. Краснофлотская, 1

От Арендатора
(должность)

подпись _____
13.10.2005
ЭРГУС
Солнечная, 35
претензий
региональный

Приложение

к соглашению к договору №Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Расчет арендной платы осуществляется соответствии с постановлением Мэра г.Омска от 19.04.2004г. № 130-П "О ценовом зонировании и порядке расчета ставок арендной платы за землю и поправочных коэффициентов к ним на территории г. Омска".

$$Ap = B * K1 * K2 * Kп * S / 12, \text{ где:}$$

B - базовая ставка арендной платы;

K1 - коэффициент способа использования земельного участка ;

K2 - коэффициент категории арендатора ;

Kп = Kп-1 * K - коэффициент увеличения арендной платы, действующий в текущем году, рассчитываемый как произведение поправочных коэффициентов (K), устанавливаемых соответствующими федеральными правовыми актами на очередной календарный год;

где **п** - соответствующий календарный год

S - общая площадь земельного участка;

12 - количество месяцев в году.

От Арендодателя
Начальник управления аренды земельных ресурсов

Подпись: Соловьев А. В.
"13" "10" 2005 г.
МП



От Арендатора
(должность)

Подпись: А. В. Соловьев
"13" "10" 2005 г.
МП



Д-Кр-2-1-3216, дата: 13.10.2005 г.

2

Памятка арендатора
к договору аренды земельного участка №Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002 г

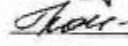
В соответствии с постановлением Мэра г.Омска от 19.04.2004г. № 130-П "О ценовом зонировании и порядке расчета ставок арендной платы за землю и поправочных коэффициентов к ним на территории г. Омска" размер величин, используемых при расчете ежемесячной арендной платы, составляет:

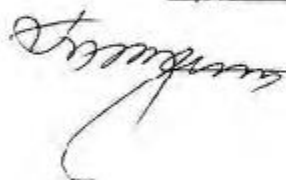
1. Для оценочной зоны № 27 $B = 86.40$ руб./кв.м в год (приложение №2);
2. $S = 1278100$ кв.м - общая площадь земельного участка;
3. $K_1 = 0.14$ (п. 1.16.4. приложение №3);
4. $K_2 = 1.06$ (приложение №4);
5. $K_n = 1.00$

Арендная плата с 01.05.2004 г. составляет:

$$A_p = 86.40 * 0.14 * 1.00 * 1.00 * 12781.00 / 12 = 12\ 883.25 \text{ руб. в 1 месяц}$$

Начальник управления арендой земельных ресурсов  / Соловьев А. В. /

Проверил:  / Геращенко И.Б. /

Арендатор  / Трусов А.А. /

Протокол разногласий
к соглашению к договору аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от
04.02.2002г

г.Омск

Редакция Арендодателя	Редакция Арендатора
п.2.Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002г и действует с 01.05.2004г.	п.2.Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002г и действует с момента государственной регистрации в ФРС.

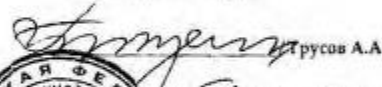
При согласовании разногласий по п.2 соглашения к договору аренды земельного участка № Д-Кр-2-1-3216 от 04.02.2002г принимается редакция арендатора.

Подписи сторон :

От Арендодателя
Начальник управления аренды земельных ресурсов

От Арендатора
Директор ООО «Эргус»


/Соловьев А.В./
«09.11.2005» г.
МП
Омск-99, ул. Краснофлотская, 8


Трусов А.А./
«09.11.2005» г.

Омск-73, ул. 2-я Солименная, 35

Правительство Российской Федерации
 регистрационный номер по Единому государственному реестру недвижимости - 55/01

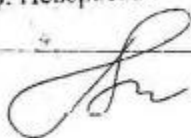
Место нахождения объекта - 195000

состояние

Дата: 06.03.2006г.

55/55-01/012/2006-827

Подпись: Т. В. Неворова



243 200

я

20



В. Григорьев
подпись
2022 г.

От Арендатора
Временный исполнительный директор
И.И. Кор
на основании
А.Л. Гаврилов
подпись





Росреестра"
(полное прав)

БТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ТЕРРИТОРИИ ОПЕ
РАЗВИТИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

--	--	--	--

--	--

	вид документа: Карта (план) объекта землеустройства наименование: карта (план) от: 2016-08-30 № 1 выдан: ООО "Природоохранный центр"; вид документа: Иные акты органов государственной власти или органов местного самоуправления наименование: Решение от: 2016-08-30 № 14 выдан: Управление Роспотребнадзора по Омской области; вид документа

--	--	--	--

--	--

Федерации, игровой

--	--	--	--

--	--	--

1.1		1		
		2		→
2		3		→
3		4		→
4.1				→
4.2	5			→
5	6			→
				→
6.1	7	8		→
6.2	9			→
		10		→
7.1				→
7.2	11			→
	12			→
8				→
9	13	14		→
	15	16		→
				→
10	17	18		→
	19	20		→
	21	22		→
	23	24		→
	25	26		→

1				1
2				2
3				3
4				4
5				5
6				6
7				7
8				8
9				9
10				10
11				11
12				12
13				13
14				14
15				15
16				16
17				17
18				18
19				19
20				20
21				21
22				22
23				23
24				24
25				25
26				26
27				27
28				28
29				29
30				30
31				31
32				32
33				33
34				34
35				35
36				36
37				37
38				38
39				39
40				40
41				41
42				42
43				43
44				44
45				45
46				46
47				47
48				48
49				49
50				50
51				51
52				52
53				53
54				54
55				55
56				56
57				57
58				58
59				59
60				60
61				61
62				62
63				63
64				64
65				65
66				66
67				67
68				68
69				69
70				70
71				71
72				72
73				73
74				74
75				75
76				76
77				77
78				78
79				79
80				80
81				81
82				82
83				83
84				84
85				85
86				86
87				87
88				88
89				89
90				90
91				91
92				92
93				93
94				94
95				95
96				96
97				97
98				98
99				99
100				100

8

1		1		-
2		1		-
3		1		-
4		1		-
5		1		-
6		1		-
7		1		-
8		1		-
9		1		-
10		1		-
11	1	1		-
12	1	1		-
13	1	1		-
14	1	1		-
15	1	1		-
16	1	1		-
17	1	1		-
18	1	1		-
19	1	1		-
20	1	1		-
21	1	1		-
22	1	1		-
23	1	1		-
24	1	1		-
25	1	1		-
26	1	1		-
27	1	1		-
28	1	1		-
29	1	1		-
30	1	1		-
31	1	1		-
32	1	1		-
33	1	1		-
34	1	1		-
35	1	1		-
36	1	1		-
37	1	1		-
38	1	1		-
39	1	1		-
40	1	1		-
41	1	1		-
42	1	1		-
43	1	1		-
44	1	1		-
45	1	1		-
46	1	1		-
47	1	1		-
48	1	1		-
49	1	1		-
50	1	1		-
51	1	1		-
52	1	1		-
53	1	1		-
54	1	1		-
55	1	1		-
56	1	1		-
57	1	1		-
58	1	1		-
59	1	1		-
60	1	1		-
61	1	1		-
62	1	1		-
63	1	1		-
64	1	1		-
65	1	1		-
66	1	1		-
67	1	1		-
68	1	1		-
69	1	1		-
70	1	1		-
71	1	1		-
72	1	1		-
73	1	1		-
74	1	1		-
75	1	1		-
76	1	1		-
77	1	1		-
78	1	1		-
79	1	1		-
80	1	1		-
81	1	1		-
82	1	1		-
83	1	1		-
84	1	1		-
85	1	1		-
86	1	1		-
87	1	1		-
88	1	1		-
89	1	1		-
90	1	1		-
91	1	1		-
92	1	1		-
93	1	1		-
94	1	1		-
95	1	1		-
96	1	1		-
97	1	1		-
98	1	1		-
99	1	1		-
100	1	1		-

--	--	--	--

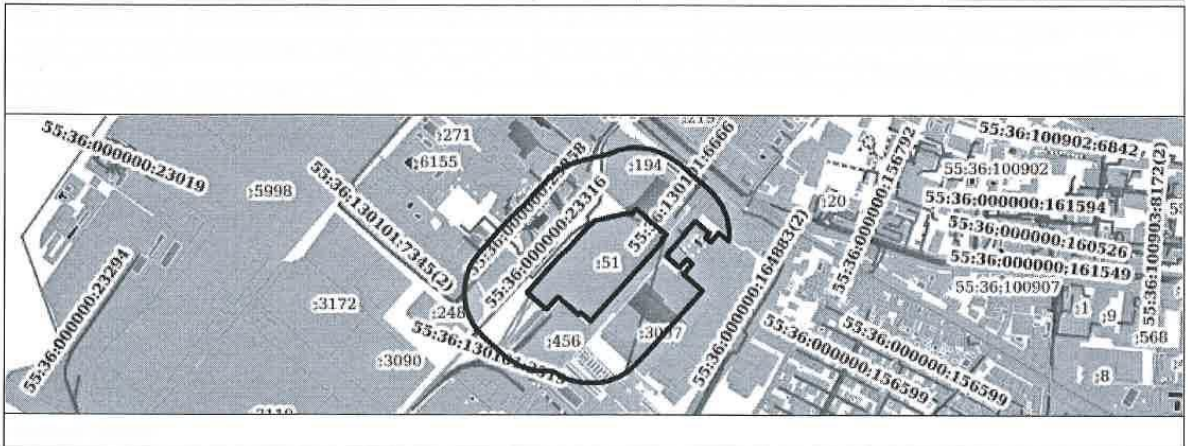
--	--

территории:

				-
				-
				-
				-
				-
				-
				-
				-

--	--	--	--

--	--



--	--	--

4

--	--

Прошито, пронумеровано и скреплено

на

Д.А.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан (Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

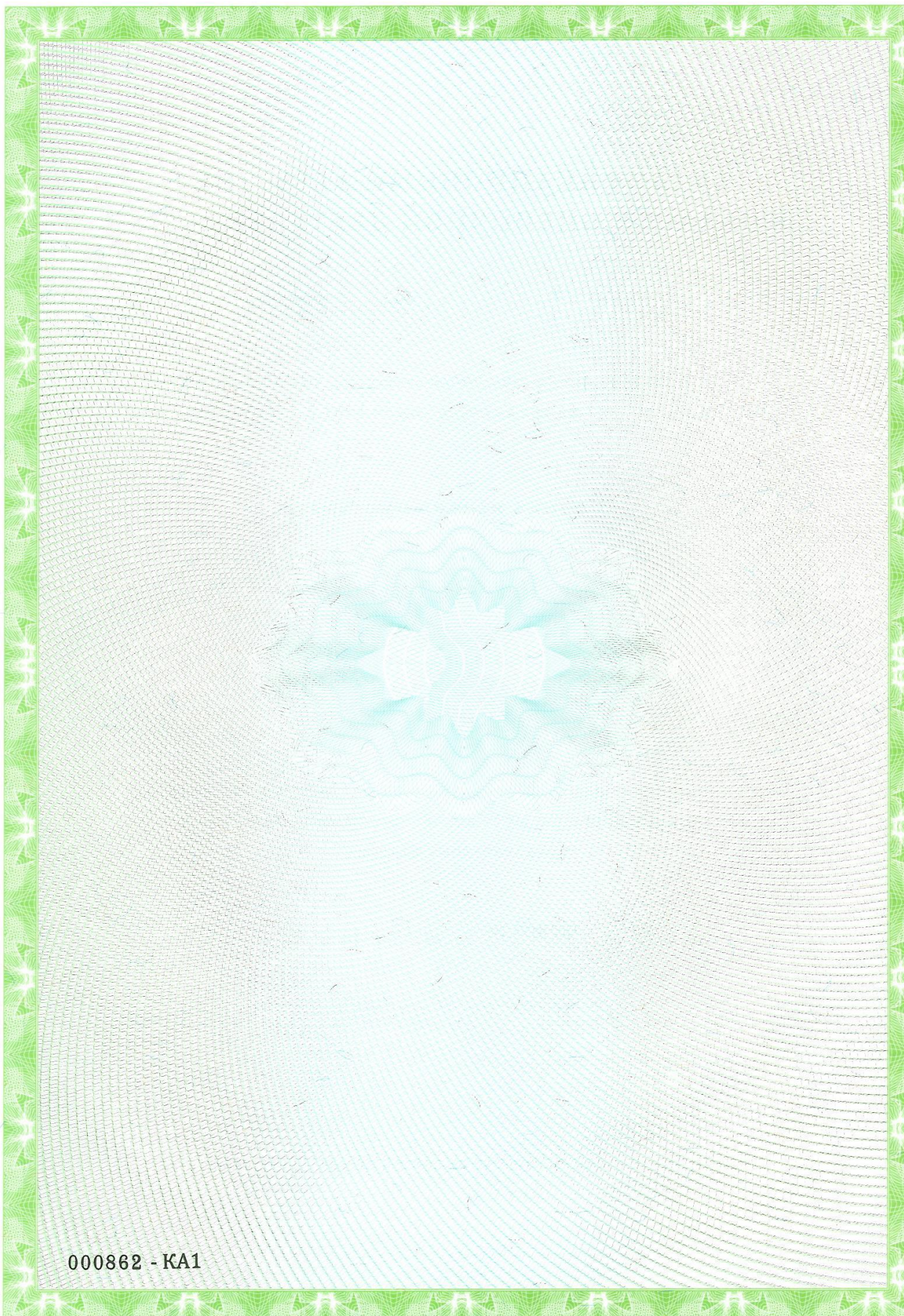
Директор



А.С. Бункин

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

АО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003-ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.obikon.ru



ПОЛИС № 022-073-005152/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005152/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич


«03» июня 2020г.

(Круглов Н.Т.)

ПОЛИС № 022-073-005716/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005716/20 от 24.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2020 г. по «01» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

Страхователь:
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»
(ООО «ОБИКС»)
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Слуцкий Д.Е.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407