

## **Отчет № 01-02/17**

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
ПО АДРЕСУ: Краснодарский край, г. Армавир, улица Урупская,  
дом №1а**

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 10.02.2017 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ИНЖЕНЕР»**

**г. МОСКВА, 2017**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике .....</i>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценки .....</i>	10
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	10
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата ...</i>	11
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	11
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки .....</i>	12
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки .....</i>	12
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	13
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	13
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки .....</i>	13
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	15
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	16
<i>Методология.....</i>	16
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	17
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	18
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки.....</i>	18
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	18
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	19
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	19
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	20
2.10.1. <i>Общие положения .....</i>	20
2.10.2. <i>Описание области - Краснодарский край.....</i>	21
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края .....</i>	25
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	25
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ....</i>	27
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....</i>	29
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки.....</i>	33
2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку .....</i>	33
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края .....</i>	33
2.11.7. <i>Выводы.....</i>	34
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации .....</i>	35
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>36</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	36
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....</i>	36
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>38</b>
4.1. <i>Общие положения .....</i>	38
4.2. <i>Затратный подход .....</i>	38
4.3. <i>Доходный подход .....</i>	40
4.4. <i>Сравнительный подход .....</i>	41
4.5. <i>Выводы:.....</i>	41

<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>42</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке .....</i>	<i>42</i>
5.2. <i>Выбор аналогов .....</i>	<i>44</i>
5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....</i>	<i>46</i>
5.2. <i>Обоснование внесенных корректировок: .....</i>	<i>47</i>
5.3. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков. ....</i>	<i>48</i>
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>49</b>
6.1. <i>Методология .....</i>	<i>49</i>
6.2. <i>Выбор аналогов .....</i>	<i>49</i>
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки .....</i>	<i>51</i>
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок: .....</i>	<i>54</i>
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. ....</i>	<i>54</i>
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>56</b>
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода .....</i>	<i>56</i>
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода .....</i>	<i>57</i>
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода .....</i>	<i>62</i>
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода .....</i>	<i>63</i>
7.5. <i>Расчет ставки капитализации .....</i>	<i>65</i>
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. ....</i>	<i>68</i>
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>71</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>74</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) .....</b>	<b>75</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. ....</b>	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ. ....</b>	<b>82</b>
<b>АНАЛОГИ ЗУ .....</b>	<b>82</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). ....</b>	<b>102</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: .....</b>	<b>114</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, улица Урупская, дом №1а (земельный участок с улучшениями).

Список см. ниже.

*Основание для оценки:*

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №79 от 06 февраля 2017 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 79 от 06.02.2017 г.

*Сроки проведения оценки:* с 06.02.2017 по 10.02.2017 года.

*Дата оценки:* 10.02.2017 года.

*Дата составления Отчета:* 10.02.2017 года.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 910 000	6 277 566	1	0	8 910 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	2 987 378	2 104 765	1	0	2 987 378
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	6 757 160	4 760 776	1	0	6 757 160
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	2 845 120	2 004 537	1	0	2 845 120
5	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	711 280	501 134	1	0	711 280
6	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	569 022	400 906	1	0	569 022
7	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	569 022	400 906	1	0	569 022
8	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 422 560	1 002 269	1	0	1 422 560
9	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	569 022	400 906	1	0	569 022
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул.	284 515	200 456	1	0	284 515



Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698					
11 Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	853 538	601 362	1	0	853 538
12 Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	9 957 920	7 015 881	1	0	9 957 920
13 Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 280 302	902 041	1	0	1 280 302
14 Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 493 685	1 052 380	1	0	1 493 685
15 Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 050 085	3 558 051	1	0	5 050 085
16 Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 209 178	851 930	1	0	1 209 178
17 Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 276 098	1 603 631	1	0	2 276 098
18 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	27 028 640	19 043 105	1	0	27 028 640
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 263 475	3 708 397	1	0	5 263 475
Всего	80 038 000	56 391 000			80 038 000

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

**1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 10.02.2017 года составляет округленно, без учета НДС:

80 038 000

(Восемьдесят миллионов тридцать восемь тысяч) рублей

## 1.4. Задание на оценку

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 79  
от «06» февраля 2017 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

#### 1. Объект оценки:

Объект
1. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:335.</b>
2. Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1 а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:697.</b>
3. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1А. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:583.</b>
4. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:657.</b>
5. Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:695.</b>
6. Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:696.</b>
7. Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:751.</b>
8. Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:733.</b>
9. Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:654.</b>
10. Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:698.</b>
11. Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:653.</b>
12. Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:449.</b>
13. Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:655.</b>
14. Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:656.</b>
15. Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:389.</b>
16. Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:387.</b>
17. Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:382.</b>
18. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по

адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540.

19. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840.

## 2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

## 3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

## 4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

## 5. Дата оценки:

«10» февраля 2017 года.

## 6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

## 7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. Натурный осмотр объекта оценки не производился, идентификация объекта производилась по представленным Заказчиком оценки фотографиям.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «Справедливая стоимость» - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

#### 8. Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

#### 9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат PDF файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

#### 10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЕВРОФИНАНСЪ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Ижецер»

Генеральный директор

М.П.

/М.В. Ефимов /

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»

Генеральный директор

М.П.

/Е. Ю. Гладкая/

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

Заказчик	АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г.Москва, Космодамианская наб., д.52,с. 4 Почтовый адрес: 115035, г.Москва, Космодамианская наб., д.52,с. 4 ОГРН 1047796532178 от 21.07.2004 г, ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162, БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Идентификация и описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, оформление Отчета, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юрисконсульт» застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление текстовых разделов Отчета и таблиц
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

### **1.7. Вид определяемой стоимости**

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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<sup>\*</sup>.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция,

<sup>\*</sup> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

### **1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата**

Помимо допущений и ограничений, указанных в задании на оценку, оценщики также принимают следующие допущения и ограничения:

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводилась. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком и выполнены в феврале 2017 года. По данным заказчика и эксплуатационных служб объекта, снос/новое строительство или капитальный ремонт на объекте с момента фотографирования не производились.
2. Данные о площадях и размерах оцененного объекта Оценщиком определены на основе представленных документов.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на оценку, на состояние собственности (конструкций, почв или грунтов, экологических или иных аномальных факторов). Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, и за необходимость выявления таковых.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в отчете об оценке в соответствующих местах по тексту.

### **1.9. Последовательность проведения оценки**

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке..

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав на объект оценки;
2. Технические паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
3. Кадастровые паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
4. Схема расположения зданий в составе объекта оценки;
5. Справка о балансовой стоимости составляющих объекта оценки
6. Справка о составе прав на объект оценки
5. Фотографии объекта оценки.

Копии (сканы) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

### 2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, улица Урупская, дом №1а (земельный участок с улучшениями).

**Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки**

Номер	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Свидетельство о регистрации права
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	серия 23-АН № 379972 от 13.11.2014
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	серия 23-АН № 379986 от 13.11.2014
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	серия 23-АН № 379975 от 13.11.2014
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	серия 23-АН № 379973 от 13.11.2014
5	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	серия 23-АН № 379980 от 13.11.2014
6	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	серия 23-АН № 379977 от 13.11.2014
7	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	серия 23-АН № 379978 от 13.11.2014
8	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	серия 23-АН № 379990 от 13.11.2014
9	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	серия 23-АН № 379891 от 13.11.2014
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	серия 23-АН № 379988 от 13.11.2014
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	серия 23-АН № 379989 от 13.11.2014
12	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	серия 23-АН № 379981 от 13.11.2014
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	серия 23-АН № 379983 от 13.11.2014
14	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	серия 23-АН № 379984 от 13.11.2014
15	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	серия 23-АН № 379976 от 13.11.2014
16	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	серия 23-АН № 379982 от 13.11.2014
17	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	серия 23-АН № 379987 от 13.11.2014
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	серия 23-АН № 379979 от 13.11.2014



Номер	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Свидетельство о регистрации права
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	серия 23-АН № 379974 от 13.11.2014

Источник: данные заказчика

### 2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: Общее долевое право собственности, владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### 2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

### 2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 2. Характеристики земельных участков.

Показатели	Значения
Адрес	Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а.
Кадастровый номер	23:38:0106053:335
Площадь, кв.м	24647,0
Разрешенное использование	для производственных целей
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	24 765 552,07
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, частично асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 3. Характеристики оцениваемых улучшений.

№ п/п	Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	Нежилое здание - цех по производству кабеля	произв.	2013	КС-6	2 639,1	2639,1	0,0	0	2653	1	9,4	24 939,0
2	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит.М	произв.	1994	КС-1	609,1	609,1	0,0	0	657,9	1	6,0 и 4,15	3 394,0
3	Здание трансформаторной	служебное	1995	КС-1	63,2	63,2	0,0	0	78,3	1	3,5	274,0
4	Здание ОВК	произв.	1997	КС-1	129,2	129,2	0,0	0	152	1	4,0	608,0
5	Здание ОВК	произв.	1997	КС-1	1 125,1	1125,1	0,0	0	548	3	11,90	5 213,0
6	учебно-производственный корпус	произв.	1987	КС-1	267,5	267,5	0,0	0	338	2	3,2 и 3,3	1 098,0
7	учебно-производственный корпус	произв.	1987	КС-1	172,7	172,7	0,0	0	245,2	1	4,9	995,0

№ п/п	Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объём, куб.м.
8	административно-хозяйственное здание АЗС	произв.	1980	КС-1	662,3	662,3	0,0	0	402,8	1	8,5	3 404,0
9	склад	склад	1987	КС-1	34,5	0,0	34,5	0	45,7	1	3,8	173,0
10	склад №2, №3	склад	1987	КС-1	187,8	0,0	187,8	0	213	1	3,1	660,0
11	склад	склад	1980	КС-1	106,0	106,0	0,0	0	133,8	1	3,1	415,0
12	линейный участок	произв.	1980	КС-1	214,8	214,8	0,0	0	230	1	5,3	1 219,0
13	линейный участок	произв.	1980	КС-1	107,5	107,5	0,0	0	108	1	3,8	379,0
14	Здание трансформаторной	произв.	1995	КС-1	47,2	47,2	0,0	0	59	1	3,5	206,0
15	Здание слесарно-механического цеха	произв.	1999	КС-1	2 638,9	2638,9	0,0	0	1482	2	8,6	12 678,0
16	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит.Д	произв.	1994	КС-6	2 884,8	2884,8	0,0	0	1959,5	3		13 950,0
17	Склад (пристройка основная), лит.Д1	склад	2012	КС-6	552,2	552,2	0,0	0	598,3	1	6,1	3 650,0
18	Трубный склад	склад	1997	КС-1	298,8	0,0	298,8	0	320	1	3,8	1 212,0
	<b>Всего</b>				<b>12 740,7</b>	<b>12 219,6</b>	<b>521,1</b>	<b>0</b>	<b>7507,7</b>			

Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объём, куб.м.
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	офисное.	1980	КС-1	662,3	662,3	0,0	0	402,8	1	8,5	3 404,0
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	произв.	1994	КС-6	2 884,8	2884,8	0,0	0	1959,5	3		13 950,0
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	произв.	1994	КС-1	609,1	609,1	0,0	0	657,9	1	6,0 и 4,15	3 394,0
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	служебное	1995	КС-1	63,2	63,2	0,0	0	78,3	1	3,5	274,0
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	произв.	1995	КС-1	47,2	47,2	0,0	0	59	1	3,5	206,0
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	произв.	1980	КС-1	107,5	107,5	0,0	0	108	1	3,8	379,0
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.	произв.	1980	КС-1	214,8	214,8	0,0	0	230	1	5,3	1 219,0

Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733											
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	склад	1980	КС-1	106,0	106,0	0,0	0	133,8	1	3,1	415,0
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	склад	1987	КС-1	34,5	0,0	34,5	0	45,7	1	3,8	173,0
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	склад	1987	КС-1	187,8	0,0	187,8	0	213	1	3,1	660,0
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	произв.	1999	КС-1	2 638,9	2638,9	0,0	0	1482	2	8,6	12 678,0
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	произв.	1987	КС-1	267,5	267,5	0,0	0	338	2	3,2 и 3,3	1 098,0
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	произв.	1987	КС-1	172,7	172,7	0,0	0	245,2	1	4,9	995,0
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	произв.	1997	КС-1	1 125,1	1125,1	0,0	0	548	3	11,90	5 213,0
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	произв.	1997	КС-1	129,2	129,2	0,0	0	152	1	4,0	608,0
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	склад	1997	КС-1	298,8	0,0	298,8	0	320	1	3,8	1 212,0
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	произв.	2013	КС-6	2 639,1	2639,1	0,0	0	2653	1	9,4	24 939,0
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	склад	2012	КС-6	552,2	552,2	0,0	0	598,3	1	6,1	3 650,0

Источник: данные БТИ, данные заказчика.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии паспортов БТИ, фотографии объектов оценки).

## 2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией состояний (см. Таблица 5).

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

**Таблица 4. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки**

Наименование, № по плану (литер)	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	хорошее	по назначению	без ограничений
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	хорошее	по назначению	без ограничений
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	хорошее	по назначению	без ограничений
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	хорошее	по назначению	без ограничений
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	хорошее	по назначению	без ограничений
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	хорошее	по назначению	без ограничений
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	хорошее	по назначению	без ограничений
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	хорошее	по назначению	без ограничений
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	хорошее	по назначению	без ограничений
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	хорошее	по назначению	без ограничений
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	хорошее	по назначению	без ограничений
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	отличное	по назначению	без ограничений
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	отличное	по назначению	без ограничений

## 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Количественный расчет и описание износов и устареваний объекта приведено в разделе

### Методология

В соответствии с требованиями ФСО-7 (разд.24, пункт и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Устаревание** (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа»)  $AD$  определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где:  $AD$  – накопленный износ, %;  
 $D$  – физический износ, %;  
 $FO$  – функциональное устаревание, %;  
 $EO$  – внешнее устаревание, %.

**Физический износ** (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

**Внешнее (экономическое) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

#### **Расчет величины физического износа объекта оценки**

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

**Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 6).

#### **Расчет величины функционального устаревания объекта оценки**

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо повышению эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании. Функциональное устаревание не выявлено.

#### **Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки**

Место расположения и окружение объекта, а также конъюнктура рынка содействуют потере стоимости объекта. Производственные и складские здания советской постройки, расположенные вне крупных городов пользуются спросом на рынке, в основном из-за избыточности объемов. Многие объекты находятся на рынке год и более.

С другой стороны, объект оценки используется в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке.

Более подробный анализ и количественный расчет внешнего устаревания не производился, так как величина внешнего устаревания не используется в дальнейших расчетах стоимости.

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

#### **Расчет совокупного износа**

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

**Таблица 6. Расчет совокупного износа объектов оценки**

Наименование, № по плану (литер)	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	0,30	0	0	0,30
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	0,50	0	0	0,50
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	0,20	0	0	0,20
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по	0,30	0	0	0,30

Наименование, № по плану (литер)	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695				
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,30	0	0	0,30
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,30	0	0	0,30
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	0,30	0	0	0,30
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,30	0	0	0,30
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	0,30	0	0	0,30
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	0,30	0	0	0,30
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	0,30	0	0	0,30
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	0,30	0	0	0,30
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	0,30	0	0	0,30
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь: 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	0,30	0	0	0,30
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	0,30	0	0	0,30
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	0,30	0	0	0,30
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	0,05	0	0	0,05
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	0,05	0	0	0,05

### **2.8. Балансовая стоимость объекта оценки**

Балансовая стоимость объектов оценки представлена в Приложении 5.

### **2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки**

Описание конструктивных элементов улучшений приведено далее по тексту отчета (см. Таблица 3, Раздел 4.7.3. Расчет).

## 2.10. Описание местоположения объекта оценки

### 2.10.1. Общие положения

Все объекты расположены по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, улица Урупская, дом №1а, в пределах населенного пункта.



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Рис. 2. Расположение объектов оценки на карте города



### 2.10.2. Описание области - Краснодарский край

Инвестиционный рейтинг регионов — 1А. Высокий потенциал - минимальный риск  
(Источник: <http://raexpert.ru/database/regions/krasnodar/>)



Краснодарский край (Кубань) — субъект Российской Федерации, расположенный на юго-западе Российской Федерации. Входит в состав Южного федерального округа. Образован 13 сентября 1937 года. Граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Карачаево-Черкесией, Адыгеей и Республикой Абхазией. По морю граничит с Республикой Крым. Административный центр — город Краснодар.

Географическое положение. Краснодарский край находится на юге России, в юго-западной части Северного Кавказа и входит в состав Южного федерального округа. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке — со Ставропольским краем, на западе с Республикой Крым (через Керченский пролив, сухопутной границы нет), на юге — с Республикой Абхазия. Внутри региона находится Республика Адыгея. Территория края омывается водами Азовского на северо-западе и Чёрного на юго-западе морей.

Из общей протяжённости границы в 1540 километров — 740 километров проходит вдоль моря. Наибольшая протяженность края с севера на юг — 327 км и с запада на восток — 360 км. Территория Краснодарского края занимает площадь 75,5 тысяч квадратных километров.

Природные условия. Краснодарский край делится рекой Кубань на две части: северную — равнинную (2/3 территории), расположенную на Кубано-Приазовской низменности, и южную — предгорную и горную (1/3 территории), расположенную в западной высокогорной части Большого Кавказа. Высшая точка — гора Цахвоа (3345 м). Климат на большей части территории умеренно-континентальный, на Черноморском побережье от Анапы до Туапсе — полусухой средиземноморский климат, южнее Туапсе — влажный субтропический. В горах выражена высотная климатическая зональность. В течение всего года типичны резкие изменения погоды — значительны месячные, сезонные и многолетние колебания температур.

Средняя температура января на равнине -3... -5 °С, на Черноморском побережье 0...+6 °С, в Сочи +5,9 °С. Средняя температура июля +22...+24 °С. Годовое количество осадков — от 400 до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более — в горной. Каждую весну край затапливают паводки. В целом для края характерны жаркое лето и мягкие зимы..

Население. Численность населения края по данным Росстата составляет 5 513 804 [2] чел. (2016). Край занимает 3-е место среди регионов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 73,05 чел./км<sup>2</sup> (2016).

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области насчитывается 491 муниципальное образование в т. ч.: муниципальных районов — 37, городских округов — 7, городских поселений — 30, сельских поселений — 422.

Наиболее крупные города (тыс. человек): Краснодар — 805,68, Сочи — 399,673, Новороссийск — 256,58, Армавир — 191,799.

Экономика. В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года произошёл приток инвестиций в инфраструктуру Черноморского побережья Краснодарского края.

В отраслевой структуре краевого ВВП выделяются транспорт (16,2 % против 8,2 % для России в целом) и сельское хозяйство (16,0 % против 7,8 %). Удельный вес промышленности по сравнению со среднероссийским показателем в два раза ниже — 16 % (против 33 % по РФ в целом и 23 % для Южного федерального округа).

Промышленность. Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8 % общего объёма

промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4 %), топливная отрасль (10,5 %), машиностроение и металлообработка (9,4 %) и промышленность строительных материалов (7,9 %). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4 % промышленного производства. Доля легкой отрасли совсем незначительна (1,3 %).

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске.

В Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38 % объёма промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

*Сельское хозяйство.* В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны (7 % валовой продукции сельского хозяйства России, 1-е место в России). Краснодарский край — лидер по валовому сбору зерна (10 % от общероссийского) и сахарной свёклы (17,3 %), один из ведущих производителей семян подсолнечника (15 %) и виноградных вин (37 %)[16].

*Транспорт.* Водный транспорт. Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Чёрное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта. Портовыми городами на Азовском море являются: Ейск и Темрюк. Портовые города Чёрного моря: Порт Кавказ, Тамань, Анапа, Новороссийск, Геленджик, Туапсе, Сочи. Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75 % сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти. В крае функционируют восемь морских портов: Новороссийск, Туапсе, Сочи, Анапа, Геленджик, Ейск, Темрюк, Порт-Кавказ, а также речной порт Краснодар. На них приходится до 40 % грузооборота всех портов Российской Федерации. Крупнейшие судоходные компании: ОАО «Новороссийское морское пароходство» (ОАО «Новошип»).

*Железнодорожный транспорт.* По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Чёрного и Азовского морей. В Краснодарском крае находятся железные дороги, принадлежащие ОАО «РЖД» и относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через край проходят железнодорожные маршруты, ведущие в Ставропольский край, Абхазию и в Крым, через паромную переправу Керченского пролива. В Апшеронском районе находятся Апшеронская узкоколейная железная дорога крупнейшая горная узкоколейная железная дорога на территории России.

*Трубопроводный транспорт* представлен международным нефтепроводом «Тенгиз — Новороссийск» и газопроводом «Россия — Турция» («Голубой поток»).

*Воздушный транспорт.* В Краснодарском крае работают пять аэропортов, объединённые в группу «Базэл Аэро». Аэропорты в Краснодаре, Сочи и Анапе являются международными, аэропорты в Геленджике и Ейске — внутренними. Воздушными воротами края является аэропорт «Пашковский» (Краснодар) — один из крупнейших аэропортов в России (в 2010 г. занял 7 место по пассажиропотоку).

*Автомобильный транспорт.* По территории Краснодарского края проходят федеральная автомагистраль Е 115—М4 «Москва — Новороссийск»; автомагистраль Е 50—М29 «Кавказ»; автомагистраль Е 97—М25 «Новороссийск — Керченский пролив»; автомагистраль Е 97—М27 «Джубга — граница с Абхазией»; трассы А146, А148, Р253. Существуют планы строительства моста через Керченский пролив, соединяющий Кубань с Крымом.

*Строительство.* В производстве строительных материалов края работают около одной тысячи производств, в том числе свыше 50 крупных и средних профильных предприятий, трудится свыше 23 тысяч человек. Цементное производство в крае представлено тремя крупными предприятиями: ОАО «Новоросцемент» ОАО «Верхнебаканский цементный завод» и ООО «Атакайцемент» (все — г. Новороссийск). В 2012 году краевыми предприятиями было выпущено более 5,2 млн. тонн цемента, что позволило краю остаться на второй позиции в России, пропустив вперед в этом рейтинге Белгородскую область.

Вторым по значимости сегментом промышленности стройматериалов края является производство железобетонных и бетонных изделий. Производством железобетонных и бетонных



изделий в крае занимается около 20 предприятий, среди них крупнейшие ЗАО «ОБД» (Краснодар), ОАО "Агропромышленный комбинат «Гулькевичский», Кавказский завод железобетонных шпал, Гирейское ЗАО «Железобетон», ОАО «Блок» (все четыре предприятия расположены в Гулькевичском районе). В 2012 году с показателем выпуска более 1,1 млн куб. метров железобетона край занял пятое место в российском рейтинге.

Производство гипсовой продукции представлено выпуском гипса, сухих строительных смесей, гипсокартонных листов. В российском рейтинге в 2012 году по выпуску гипса край занял первое место, гипсокартонных листов — 3 место, сухих строительных смесей — четвертое место. Крупнейший производитель гипсовой продукции ООО «Кнауф Гипс Кубань» находится в Мостовском районе.

Производством нерудных строительных материалов в крае занимается около сотни предприятий. В 2012 году по выпуску нерудных с показателем более 21 млн куб. метров край занял в стране третье место.

Производство керамического кирпича является одним из крупнейших в стране, по итогам 2012 года край с объемом выпуска кирпича более 540 млн. штук занял первое место в стране. В крае действуют около 100 кирпичных производств, крупнейшими производителями керамического кирпича на Кубани являются ОАО «Славянский кирпич», ОАО «Новокубанский завод керамических стеновых материалов», ООО «Фабрика керамических изделий», ОАО «Губский кирпичный завод», которые работают на импортном или отечественном энергосберегающем оборудовании.



Рис. 3. Расположение Краснодарского края на карте России

### **Муниципальное образование город Армавир.**

Город Армавир — муниципальное образование в составе Краснодарского края России, имеет статус городского округа. Административный центр — город Армавир.

Территория муниципального образования город Армавир расположена в юго-восточной части Краснодарского края на левом и правом берегах реки Кубань при впадении в неё левого притока реки Уруп.

Население (2016) - 191 007 чел.

В состав муниципального образования город Армавир входят город Армавир и 3 сельских округа: Заветный сельский округ - п. Заветный, Приреченский сельский округ - х. Красная Поляна, Старостаничный сельский округ - ст-ца Старая Станица

Климатические условия.

Климат: умеренно-континентальный. Ветры: юго-восточные и восточные. Среднегодовая скорость ветра 4.9 м/сек. Среднегодовое количество осадков 500—550 мм. Температура: среднегодовая температура +10 °С, самого холодного месяца января — 2,5 °С, а самого тёплого июля +23 °С.

Экономика. Торговля: сети магазинов «Эконом», «Магнит», «Кредо», «Лавина», «сеть медиамаркетов ТРЕС», Кибермаркет электроники «Юлмарт», «Сеть мультимедийных магазинов ЭСКО», гипермаркеты «Магнит» и «Лента», Торгово-развлекательный центр «Красная Площадь».

Пищевая промышленность: самая крупная в регионе кондитерская фабрика «Метрополис», ОАО Масложиркомбинат «Армавирский», кондитерская фабрика «Армавирская», Армавирский мясоперерабатывающий завод, молочный комбинат — ОАО «Кубарус-молоко», хлебокомбинат — ОАО «Армхлеб», кондитерское предприятие «Людмила», консервный завод совхоза «Восток», Армавирская табачная фабрика и т. д. Также в городе расположено более 80 частных пекарен, имеющих сбыт по всему Северному Кавказу и за его пределами.

Мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность: ОАО «Армавирский хлебопродукт»

Приборостроение: ОАО «Армавирский электротехнический завод», ЗАО Кабельный завод «Кубанькабель», ОАО «Армавиркабель», Армавирский завод газовой аппаратуры.

Машиностроение и металлообработка (ОАО «Армавирский опытный машиностроительный завод», Армавирский электромеханический завод — филиал ОАО «ЭЛТЕЗА», ОАО «Армавирский завод тяжелого машиностроения», завод железнодорожного машиностроения — ЗАО «Кубаньжелдормаш», ОАО «АРМЕЗ» — Армавирский Механический Завод, ООО «Армавирский завод промышленных весов», Армавирский завод весоизмерительного оборудования «Армвес», ЗАО «Кубаньтрансмаш» и др.).

Цветная металлургия: ООО «Лабиринт» -специализируется на производстве марочных алюминиевых сплавов

Химическая и нефтехимическая промышленность: Армавирский завод резиновых изделий (АЗРИ), ООО «КИПр», ООО «Оксоль».

Лёгкая промышленность: ОАО Армавирская фабрика нетканых материалов, швейное предприятие ООО «Шатл», ООО «Эдельвейс Плюс» и т. д.

Промышленность строительных материалов: ОАО «Домостроитель», Армавирский завод железобетонных изделий.

Целлюлозно-бумажная промышленность: ООО «Аполинария», ООО «Виво» и т. д.

Деревообрабатывающая промышленность: Армавирская мебельная фабрика и т. д.

Электроэнергетика: Армавирская ТЭЦ.



Рис. 4. Расположение Муниципального образования Армавир на карте области.

## **2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края**

### **2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости**

**Офисные помещения.** Классификация офисов на российском рынке\* приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения.

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса С – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности, располагающиеся в бывших НИИ или зданиях производственного предприятия. Иногда их называют советскими. Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса E – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

*Производственные и складские помещения* являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

Как правило, на российском рынке производственную и складскую недвижимость рассматривают в рамках единого сегмента (за исключением специальной недвижимости – современных автоматизированных складских комплексов).

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

---

\* «Директор-инфо №10 2001», <http://www.director-info.ru/>

Таблица 7. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
<b>Основные характеристики складских помещений класса «А+»</b>		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
<b>Основные характеристики складских помещений класса «А»</b>		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
<b>Основные характеристики складских помещений класса «В+»</b>		
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно



№ п/п	Необходимые условия	Наличие
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В»		
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «Д»		
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

Источник: Knight Frank, Коммерческая недвижимость №10 (22) октябрь 2004 г..

### **2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.**

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных комплексов (баз). Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями,

снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, относятся к землям промышленности или к землям населенных пунктов, виды разрешенного использования - для производственных нужд, эксплуатации существующих строений и т.п.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 8. Классификация и сегментирование объекта оценки**

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс	
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет	
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697			производственно-складская недвижимость	С
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583			(подсегмент производственных комплексов (баз))	С
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657				С
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695				С
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696				С
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751				С
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733				С
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654				С
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698				С
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653				С
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449				С
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655				С
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656				С
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389				С
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387				С
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382				С
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540		С		
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840		С		

Источник: суждения оценщика



Сегмент производственных комплексов (баз), являясь частью рынка недвижимости производственного и складского назначения, имеет свои особенности.

В данном сегменте объекты обычно предлагаются на продажу в виде единого комплекса, цена предложения назначается за весь объект, включающий участок земли, производственные и иные помещения, а также элементы благоустройства и инженерного обеспечения.

### **2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости**

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

#### **Учет НДС (для улучшений)**

Необходимость для продавца уплачивать НДС приводит к включению НДС в цены предложений. В то же время продавцы—физические лица не уплачивают НДС.

Учет или неучет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок.

#### **Объем оцениваемых прав**

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

#### **Назначение и разрешенное использование**

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.

#### **Условия финансирования и особые условия продажи.**

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

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

#### **Дата сделки/предложения.**

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки (торг, уторговывание).**

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

В различных источниках приводятся различные данные о диапазонах корректировок на уторговывание.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», стр.118, т.3, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков под индустриальную застройку (неактивный рынок) составляет 14-16%, среднее значение 15%.

Диапазон корректировок на уторговывание для объектов производственно—складской недвижимости (продажа), Средние города, по данным издания Сборник рыночных корректировок

(СРК) Под ред.Е.Е.Яскевича - М, НПЦПО, 2016 (таблица 56, стр.97), составляет 15,2%, небольшие города и населенные пункты – среднее значение 16%.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

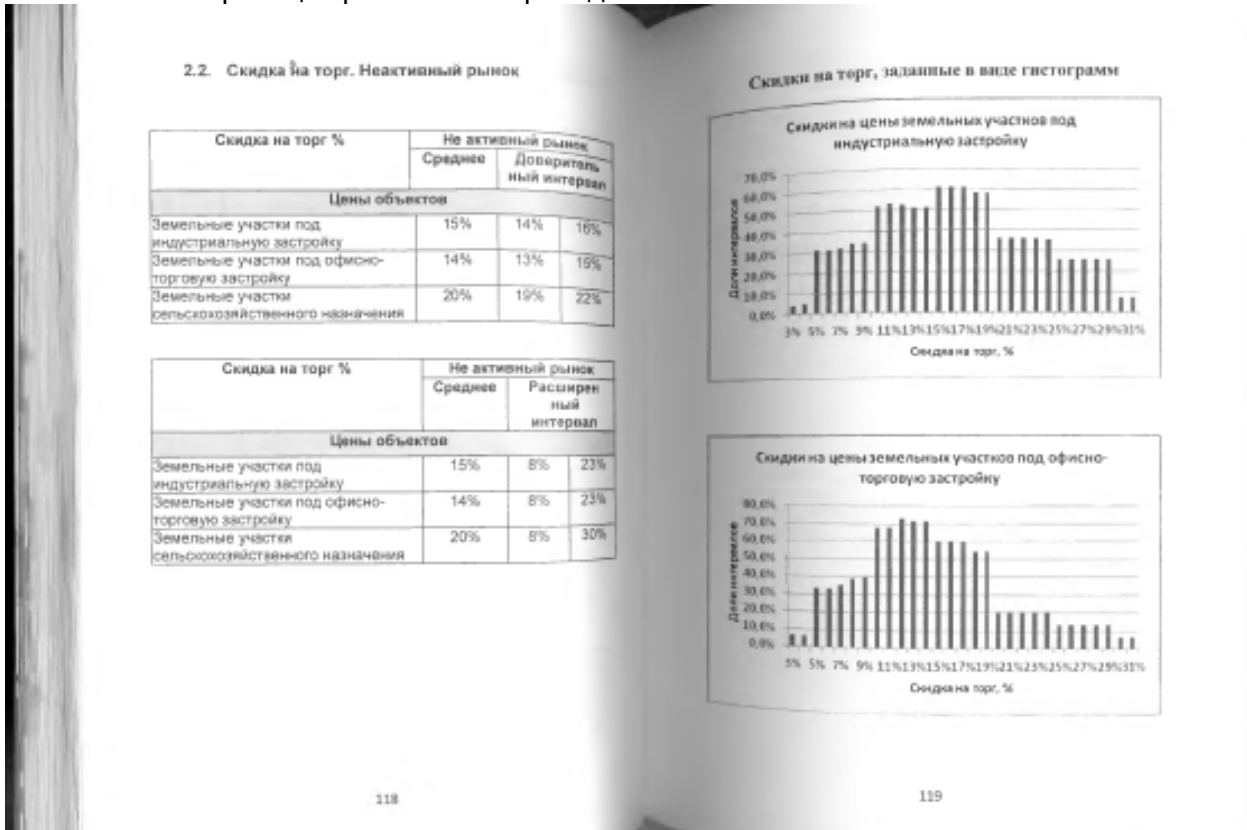


Рис. 5. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Скидки на торг.

**НЦ**

**1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ**

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г. %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	-
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	-
Москва	8-15 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-15 (11)	12-18 (13)	10-16 (13,5)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	-
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-15 (12,5)	9-11 (10)	12-15 (14)	-	13-16 (15,5)	-	12-18 (14,5)	12-14 (13,5)	-
Санкт-Петербург	8-12 (10)	9-14 (11)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	8-14 (11,5)	-
<b>Среднее по крупным городам</b>	<b>10,1</b>	<b>11,9</b>	<b>10,8</b>	<b>14,8</b>	<b>10,6</b>	<b>14,4</b>	<b>11,8</b>	<b>15,5</b>	<b>12,9</b>	<b>11,9</b>
март 2016 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9	-
март 2015 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1	-
ноябрь 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Средние города</b>										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	8-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-13 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	-
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,5)	9-14 (11,5)	10-14 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	-
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	-
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	8-13 (11)	11-16 (13,5)	8-11 (10)	14-18 (16,5)	13-16 (14,5)	-
<b>Среднее по средним городам</b>	<b>7,9</b>	<b>11,8</b>	<b>10,6</b>	<b>14,2</b>	<b>10,5</b>	<b>13,7</b>	<b>10,5</b>	<b>15,2</b>	<b>15,1</b>	<b>13,6</b>
март 2016 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6	-
март 2015 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2	-
ноябрь 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-13 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)	-
Москва	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (13,5)	12-14 (13)	-
март 2015 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	9-12 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)	-
ноябрь 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 3-5%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследованной рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Рис. 6. Скан страницы СРК-2016. Скидки на торг.

**3.3. Производственно-складская недвижимость**

**Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру**

Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,68	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,63	0,87
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,45	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,38	0,62

Рис. 7. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на местоположение относительно краевого центра.

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно краевого центра. Зависимость от расположения выражается в том, что наиболее высокие цены отмечаются на объекты, предлагаемые к продаже непосредственно в краевом центре.

**Физические параметры объекта****Масштабный фактор (площадь объекта)**

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

**9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений****Таблицы**

Таблица 9.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

148

Рис. 8. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014, стр. 148

**Средние значения масштабного фактора**

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Рис. 9. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015

**Наличие инфраструктуры**

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

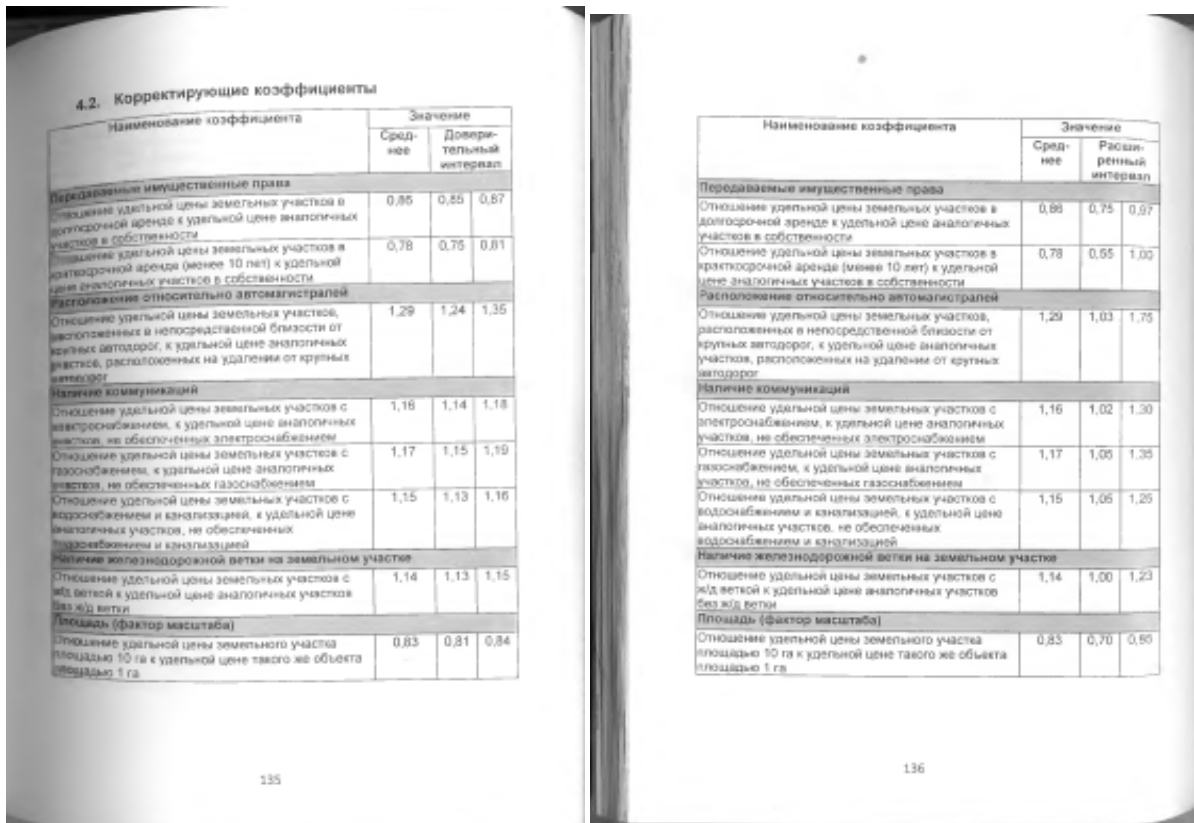


Рис. 10. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015.

**Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.**

Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

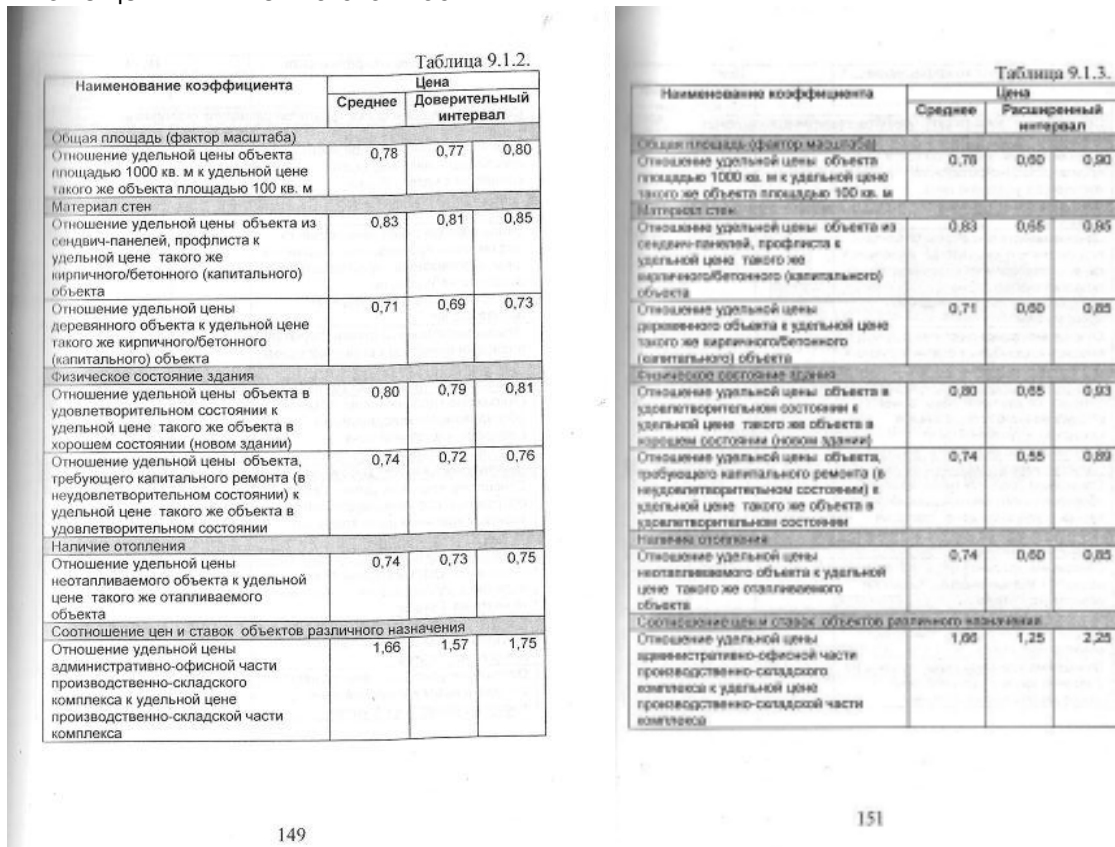


Рис. 11. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости Том 1. Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014. Поправки на состояние для производственно-складских объектов. Источник: Справочник оценщика недвижимости.

#### 2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки

Рынок недвижимости Ростовской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие в ожидании «второй волны» мирового финансового кризиса.

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости в конце 2016 года оказали ожидания повышения кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

Региональные власти решили воспользоваться предоставленной федеральным центром возможностью отказаться от четырехлетнего моратория на пересмотр кадастровой оценки. По данным Росреестра, пересчитать кадастровую стоимость намерено большинство регионов\*.

По предварительным расчетам, в случае отмены моратория рост налогов на промышленные и сельскохозяйственные земли может составить от 100 до 700%.

Власти выгоден переход к рыночной оценке, так как налогооблагаемая база увеличивается, и можно рассчитывать на значительное увеличение поступления в бюджет. Увеличение налоговой нагрузки приведет к дополнительным расходам и снизит конкурентоспособность. Начиная с 2017 года, кадастровая оценка будет осуществляться по единой федеральной методике, ею займутся исключительно госучреждения. Предпринимателей такой монополизм пугает, так как у региональной власти априори есть рычаги применения «планового» подхода в отношении деятельности госоценщика, с помощью которого она может потребовать от предпринимателей все больше налоговых поступлений.

Все вышеперечисленные факторы привели к достаточно резкому снижению цен предложения, особенно земельных участков.

#### 2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 41 предложений продажи земельных участков Краснодарского края площадью более 1 га, пригодных под индустриальную застройку. По ряду участков недостаточно данных для анализа. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

**Таблица 9. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку**

Показатели	Февраль 2017			Ноябрь 2016			Снижение удельной цены
	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га	
Минимальное значение	1,0	1000,0	416,7	1,0	150,0	102,3	–
Максимальное значение	64,2	180 000	91 667	90,0	480 000	145 833	–
Среднее значение	6,6	27 507	8 816	5,4	36 231	13 631	-0,3533
Медианное значение	2,2	10 000	3 000	2,0	15 750	6 080	-0,5066

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

**Таблица 10. Распределение земельных участков под индустриальную застройку по площадям**

Диапазоны площадей	Количество участков	Удельная цена, тыс. руб./га
от 1 га включительно до 2 га	15	15 678
от 2 га включительно до 5 га	13	5 032
от 5 га включительно до 10 га	6	4 152
более 10 га	5	2 469

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

Все цены предложений учитывают возможность торга.

#### 2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 110 предложения на продажу производственно- складских комплекса. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

**Таблица 11. Цены производственных комплексов Краснодарского края**

Показатели	Февраль 2017	Ноябрь 2016
Цена за кв.метр улучшений, руб.		

\* Большинство российских регионов хотят пересмотреть кадастровую оценку - и вряд ли в интересах налогоплательщиков, 23 декабря 2016 г., [http://realty.newsru.com/article/23dec2016/kadastr\\_peresm](http://realty.newsru.com/article/23dec2016/kadastr_peresm)

Показатели	Февраль 2017	Ноябрь 2016
Минимальное значение	1 216,67	360,72
Максимальное значение	180 000,00	146 666,67
Среднее значение	18 136,60	18 253,77
Медиана	13 737,75	11 952,38
Площадь земельного участка, га		
Минимальное значение	0,16	0,03
Максимальное значение	34,58	9,01
Среднее значение	1,91	1,67
Медиана	1,00	1,00
Площадь улучшений, руб.		
Минимальное значение	500,00	150,00
Максимальное значение	25 208,70	32 345,40
Среднее значение	2 847,43	3 074,53
Медиана	1 865,00	2 011,35
Цена, млн. руб.		
Минимальное значение	1,00	2,00
Максимальное значение	300,00	185,00
Среднее значение	38,90	33,94
Медиана	26,00	20,95

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

**Таблица 12. Распределение производственных баз по площади улучшений**

Диапазоны площадей, кв.м	Количество участков	Удельная цена, руб./кв.м
Всего исследовано	110	
300-1000	25	22 523,99
1000-3000	59	17 758,80
более 3000	31	15 256,48

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

Высокое среднее значение удельных цен в расчете на квадратный метр зданий в крае объясняется наличием больших площадей свободных земельных участков в составе комплексных объектов (среднее значение коэффициента застройки 0,23, медианное 0,18).

Кроме того, оказывает влияние наличие крупнейших центров логистики и хранения (Новороссийск), а также крупнейших курортных кластеров (Сочи и окружение), а также поступление на рынок новых предложений средних и малых объектов с высокой инвестиционной привлекательностью, что показывает рост медианного значения удельной цены.

Максимальные цены достигаются в особых случаях – например, наличие спецоборудования (козловых кранов), ж/д путей и платформ для разгрузки грузов, или возможность перевода участка под рекреацию за счет расположения в престижном месте.

Структура рынка по местоположению в пределах области приведена ниже.

**Таблица 13. Распределение производственных комплексов (баз) по местоположению**

Показатели	Количество
Краевой центр	28
Населенные пункты в непосредственной близости от краевого центра	10
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	21
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	25
Прочие населенные пункты	20

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

### 2.11.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Краснодарского края (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.

2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Краснодарском крае объектов расположено вне краевого центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.

3. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния. Следует отметить, что за пределами краевого центра наиболее существенным элементом ценообразования является состояние объекта, наличие энергоснабжения и инфраструктуры, а его расположение особой роли уже не играет (при наличии хорошего подъезда).

4. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
5. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 1,2 – 180 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр составляет 11,2 тыс.руб./кв.м, медиана 13,7 тыс.руб./кв.м при этом средняя цена в краевом центре составляет 33,9 тыс. руб./кв.м. до применения скидки на уторговывание и корректировки на площадь земельного участка в составе объекта.
6. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,4 млн. руб./га вне райцентров до 416,7 млн. руб./га в краевом центре, средняя цена по области, включая краевой центр, составляет 8,8 млн. руб./га, медиана 3,0 млн.руб./га до применения скидки на уторговывание.

### **2.12. Анализ достаточности и достоверности информации**

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщикам Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

*На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.*

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщиков нет оснований сомневаться в ее достоверности.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым Оценщикам путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

*На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.*



### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

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

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

#### 3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

*Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.*

#### 3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями был проведен методом качественного анализа по комплексу показателей. По каждому показателю существующему объекту для трех вариантов возможного использования присваивался балл по четырехбалльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	3	3	3
2. Объемно-планировочное решение	4	2	2
3. Транспортная доступность	3	2	4
4. Наличие инженерных сетей	4	2	2
5. Общее физическое состояние	3	2	3
6. Местонахождение	2	2	2
Суммарный балл	19	13	16

Для производственных помещений

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	3	3	3
2. Объемно-планировочное решение	1	1	2
3. Транспортная доступность	3	2	4
4. Наличие инженерных сетей	2	2	4



Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
5. Общее физическое состояние	3	1	3
6. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

**Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод:** наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование (в качестве производственных и административных зданий в составе существующего производственного комплекса).

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. Общие положения**

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7).

Согласно п. 20 федерального стандарта ФСО-1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

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

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применимость затратного подхода.

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- большинство улучшений, входящие в состав Объекта оценки не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:\*

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно

---

\* С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

### **4.3. Доходный подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости.

Применимость доходного подхода к оценке.

При принятии решения о применении доходного подхода к оценке мы учли следующие положения:

В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;

Прогноз будущих арендных поступлений / доходов от коммерческого использования объектов, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об

оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным справочно применить доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости (В рамках доходного подхода мы применяли метод капитализации дохода. Описание методологии приведено ниже в соответствующем разделе настоящего Отчета).

#### **4.4. Сравнительный подход**

Сравнительный подход, в определении Федерального стандарта оценки ФСО №1 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22 ФСО-7). В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- На рынке области представлены предложения на продажу имущественных комплексов, состоящих из земельных участков с улучшениями, находящиеся вне краевого центра.
- На рынке области представлены в достаточной мере данные по свободным земельным участкам.

#### **4.5. Выводы:**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод корректировок) будет применен при оценке объекта оценки.

Доходный подход (метод капитализации) будет применен при оценке объекта оценки справочно.

В силу изложенных выше аргументов нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений (прямого сравнения продаж).

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где  $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$  - количество аналогов  
 $V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

Основные элементы сравнения приведены выше в разделе «2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости».

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ* (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ издержек*. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

*Анализ вторичных данных*. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод* расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные



характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения).

**Итоговое значение** определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где –  $\bar{x}$  среднее значение,  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $Var \leq 30 \%$ .

## 5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – регион;
- сегмент рынка - участки под индустриальную застройку (включают следующие категории и виды разрешенного использования земель: категория земель – земли поселений, земли промышленности, разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий);
- общая площадь участка - не менее 1 га;
- прочие характеристики.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см.Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

**Таблица 14. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Продам участок1,5 га,земли промназначения,в черте города	Продам участок4 га,земли промназначения,в черте города	Продам участок1,5 га,земли промназначения,15 км до города	Продам участок1 га,земли промназначения,в черте города	Продам участок4,63 га,земли промназначения,130 км до города
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	размещение складских комплексов, административных зданий, производственных баз	промышленного назначения	под пром.базу, производство, площадки	для размещения производственной базы	под строительство производственной базы
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Краснодарский край, г.Краснодар, р-н Карасунский, ул Аэропортовская, Восточная промзона (промзона аэропорта)	Краснодарский край, Северский район, пгт Афипский	Краснодарский край, МО г.Краснодар, промзона, 200 м от федеральной трассы	Краснодарский край, Тбилисский район, ст.Тбилисская, ул. Элеваторная	Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	краевой центр	населенные пункты в ближайшей окрестности краевого центра	населенные пункты в ближайшей окрестности краевого центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств	собств	ППА
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Удаленность от краевого центра, км		0	15	15	100	130
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	15 000	400 000	15 000	10 000	46 300
Площадь, га	2,46	1,5	40	1,5	1	4,63
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации					
Ж/д	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	да	нет
Вода	да	нет	да	нет	да	нет
Электроснабжение	да	нет	да	нет	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Цена предложения, тыс.руб.	-	7 500 000	180 000 000	3 900 000	3 500 000	10 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		5 000	4 500	2 600	3 500	2 160
Источник		<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_g_a_promnaznacheniya_646606045">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_g_a_promnaznacheniya_646606045</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_384755597">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_384755597</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_g_a_promnaznacheniya_470639745">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_g_a_promnaznacheniya_470639745</a>	<a href="https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_787745862">https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_787745862</a>	<a href="https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4.63_ga_promnaznacheniya_667210410">https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4.63_ga_promnaznacheniya_667210410</a>

**5.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка**

**Таблица 15. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков**

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		5 000	4 500	2 600	3 500	2 160
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	ППА
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	0,928
Скорректированная цена		5 000	4 500	2 600	3 500	2 004
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 000	4 500	2 600	3 500	2 004
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 000	4 500	2 600	3 500	2 004
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Февраль 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		5 000	4 500	2 600	3 500	2 004
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		4 250	3 825	2 210	2 975	1 704
6. Местоположение						
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	краевой центр	населенные пункты в ближайшей окрестности краевого центра	населенные пункты в ближайшей окрестности краевого центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,75	1,00	0,85	0,85	0,57	0,57
Корректирующий коэффициент		0,8	0,9	0,9	1,3	1,3
Скорректированная цена		3 188	3 375	1 950	3 914	2 242
7. Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	размещение складских комплексов, административных зданий, производственных баз	промышленного назначения	под пром.базу, производство, площадки	для размещения производственной базы	под строительство производственной базы
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 188	3 375	1 950	3 914	2 242
8. Величина участка, га	2,5	1,5	40,0	1,5	1,0	4,6
	1-2,5	1-2,5	более 10	1-2,5	1-2,5	2,5-5
Корректирующий коэффициент		0,96	1,11	0,96	0,96	1,00
Скорректированная цена		3 060	3 746	1 872	3 757	2 242
9. Инженерные коммуникации						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	да	нет
Вода	да	нет	да	нет	да	нет
Электроснабжение	да	нет	да	нет	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,16	1,00	1,16	1,00	1,16

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,16	1,00	1,16	1,00	1,16
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,15	1,00	1,15	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,53	1,00	1,53	1,00	1,34
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		4 695	3 746	2 872	3 757	3 004
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,06	0,17	0,10	0,07	0,39
Скорректированная цена		4 695	3 746	2 872	3 757	3 004
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 615					
<b>Расчет коэффициента вариации</b>						
Квадрат отклонения		1 166 690	17 264	552 165	20 329	373 355
Среднее квадратов отклонений	425 961					
Среднее квадратичное отклонение	653					
Коэффициент вариации	0,18					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

### 5.2. Обоснование внесенных корректировок:

Корректировки к объектам-аналогам по отношению к объекту оценки вносятся в % (со знаком (+) если объект оценки превосходит по ценообразующему фактору объект-аналог, и со знаком (-) если по ценообразующему фактору объект оценки уступает объекту аналогу).

*Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия финансирования и особые условия сделки*

Условия аренды при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Рынок земельных участков является неактивным.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

*Корректировка на местоположение.*

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно краевого центра.

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен выше (см. Таблица 17).

*Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов (допускают возведение промышленных объектов).

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Физические характеристики*

*Площадь объекта, га*

Объект оценки имеет площадь 2,5 га.

Аналоги имеют различную площадь (от 1,0 до 40 га). Величина корректировки для аналогов принята на основании справочных данных по имеющимся источникам (раздел 2.11.3).

*Инженерные коммуникации и инфраструктура*

Наличие коммуникаций – наличие железнодорожной ветки, газоснабжение, водоснабжение и канализация, энергоснабжение – оказывает влияние на стоимость участка.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен в таблице выше.

Расчет коэффициента вариации приведен в таблице выше. Разброс результатов в пределах допустимого. Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

### **5.3. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.**

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

**Таблица 16. Расчет рыночной стоимости прав на землю**

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Земельный участок, общая площадь: 24647 кв.м.	24 647,0	361,5	8 910

Источник: расчеты оценщика

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Методология

Общая методология аналогична описанной в разделе 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке.

### 6.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным критериям:

- Вид аналога – комплекс зданий на земельном участке (база);
- местоположение аналогов (регион объекта оценки, расположение в райцентре или иных населенных пунктах вне райцентра);
- категория земель – земли поселений, земли промназначения
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- прочие характеристики.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю, путем вычитания расчетной стоимости участка земли, как свободного. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости земельного участка, скорректированной на уторговывание и местоположение.

**Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки и расчет удельных цен предложения улучшений.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Тип	Производственный комплекс (база)	Складской комплекс	Производственное помещение, 2631.3 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 6000 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 2545 м <sup>2</sup> / 1.94 га	Продам землю и производственные помещения	Производственно - складская База	Производственное база, 3000 м <sup>2</sup>	Производственно- складское помещение, 1620 м <sup>2</sup>
Тип земель	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли населенных пунктов	пром	Земли населенных пунктов	посел	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	для производственных целей	склады	производство	производство	производственно- складское, административное	производственное, складское, любой вид деятельности	производственно- складское, гаражи, административное, свободное	производственно- складское, административное	для производства или как складской комплекс
Площадь участка, га	2,4647	0,47	1,2	3,5	1,9386	0,8716	0,86	1,4	0,336
Площадь участка, кв.м.	24 647	4 700,00	12 000,00	35 000,00	19 386,00	8 716,00	8 600,00	14 000,00	3 360,00
Общая площадь, кв.м.	12 741	3 000	2 631	6 000	2 545	912	1 860	3 000	1 620
Удаленность от краевого центра	0,52	0,64	0,22	0,17	0,13	0,10	0,22	0,21	0,48
Населенный пункт	Краснодарский край, г.Армавир	Краснодарский край, г.Армавир	Краснодарский край, г.Армавир, ул.20-я Линия, 24	Краснодарский край, Белореченский район, г.Белореченск, п. Дружный, Промплощадка "ЕВРОхим"	Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, ул. Калинина, 151	Краснодарский край, Северский район, ст.Северская, ул. Комендантская, 100	Краснодарский край, Белореченский район, г.Белореченск, Промышленный проезд, 54	Краснодарский край, г.Армавир, ул.Первомайская, 20	Краснодарский край, Тихорецкий район, г. Тихорецк, ул.Северная
Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Дата продажи (предложения)	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Права на землю	собств	собств	собств	ППА	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нд	да	да	нд	да	да	да
Вода	да	да	нд	рядом	рядом	нд	да	да	да
Электроснабжение	да	да	нд	да	рядом	нд	да	да	да
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	неудовл	неудовл	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник		<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovy_y_biznes_ul_zhelez_nodorozhnaya_2153_40964">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovy_y_biznes_ul_zhelez_nodorozhnaya_2153_40964</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_po_meschenie_2631.3_m_714147545">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/roizvodstvennoe_po_meschenie_2631.3_m_714147545</a>	<a href="https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6000_m_812665294">https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6000_m_812665294</a>	<a href="https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2545_m_1.94_ga_6814_04713">https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2545_m_1.94_ga_6814_04713</a>	<a href="https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zemlyu_i_proizvodstvennyye_pomescheniya_2888_40841">https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zemlyu_i_proizvodstvennyye_pomescheniya_2888_40841</a>	<a href="https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskaya_baza_854212615">https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskaya_baza_854212615</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/p_roizvodstvennoe_baza_3000_m_899343_174">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/p_roizvodstvennoe_baza_3000_m_899343_174</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_1620_m_793_521511">https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_1620_m_793_521511</a>
Контакт		Александр 8 988 379-78-88	8 988 248-88-06 Василий	8 918 435-23-92 Владимир	8 903 628-85-20	8 918 116-81-04	8 918 366-33-08	8 928 255-99-77 Александр	8 928 929-00-79
Цена предложения, руб.		<b>35 000 000</b>	<b>12 100 000</b>	<b>35 000 000</b>	<b>20 000 000</b>	<b>8 000 000</b>	<b>19 800 000</b>	<b>35 000 000</b>	<b>12 300 000</b>
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной		3 614 859	3 614 859	3 614 859	3 614 859	3 614 859	3 614 859	3 614 859	3 614 859



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)									
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание (1/1-0,15)		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,57
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	до 1	1-2,5	2,5-5	1-2,5	до 1	до 1	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь		1,08	1,04	1,00	1,04	1,08	1,08	1,04	1,08
Ж/д ветка	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нет	да	да	нет	да	да	да
Электроснабжение	да	да	нет	рядом	рядом	нет	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	рядом	нет	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,00	1,16	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,15	1,00	1,15	1,15	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,14	0,65	0,86	0,75	0,65	1,00	1,00	1,00
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		5 213 080	2 887 725	3 986 068	3 335 322	2 980 877	4 572 877	4 429 975	3 475 386
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		2 450 147	3 465 270	13 951 237	6 465 855	2 598 132	3 932 674	6 201 964	1 167 730
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		32 549 853	8 634 730	21 048 763	13 534 145	5 401 868	15 867 326	28 798 036	11 132 270
Цена предложения, руб./кв.м		10 850	3 282	3 508	5 318	5 923	8 531	9 599	6 872

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

### 6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Цена предложения, руб./кв.м		10 850	3 282	3 508	5 318	5 923	8 531	9 599	6 872
НДС в составе цены	расчет без НДС	да	да	да	да	да	да	да	да
Корректировка на НДС		0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Скорректированная цена, руб.		9 195	2 781	2 973	4 507	5 020	7 230	8 135	5 824
1. Объем оцениваемых прав	собств	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		9 195	2 781	2 973	4 507	5 020	7 230	8 135	5 824
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		9 195	2 781	2 973	4 507	5 020	7 230	8 135	5 824
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		9 195	2 781	2 973	4 507	5 020	7 230	8 135	5 824
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		7 816	2 364	2 527	3 831	4 267	6 145	6 915	4 950
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,32
Скорректированная цена		7 816	2 364	2 527	3 831	4 267	6 145	6 915	6 513
7. Площадь улучшений, кв.м	12 741	3 000	2 631	6 000	2 545	912	1 860	3 000	1 620
Диапазон площадей улучшений, кв.м	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000	300-1000	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		7 816	2 364	2 527	3 831	3 968	6 145	6 915	6 513
8. Коммуникации									
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нд	да	да	нд	да	да	да
Электроснабжение	да	да	нд	рядом	рядом	нд	да	да	да
Вода	да	да	нд	да	рядом	нд	да	да	да
Корр. коэфф на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на Ж/д ветка		0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на Газ		1,00	1,16	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на Электроснабжение		1,00	1,16	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,15	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		0,88	1,53	1,00	1,00	1,53	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		6 856	3 626	2 527	3 831	6 087	6 145	6 915	6 513
9. Состояние улучшений	хорошее	хорошее	неудовл	неудовл	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,35	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.</b>		6 856	4 900	3 415	3 831	6 087	6 145	6 915	6 513
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да
<b>Среднее значение, руб..кв.м</b>	5 583								

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Расчет коэффициента вариации									
Среднее скорректированных цен	5 583								
Квадрат отклонения		1 620 718	465 643	4 699 498	3 069 632	254 423	316 215	1 774 304	865 666
Среднее квадратов отклонений	1 633 262								
Среднее квадратичное отклонение	1 278								
Коэффициент вариации	0,20								

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**6.4. Обоснование внесенных корректировок:***Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия финансирования и особые условия сделки*

Условия аренды при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все аналоги предложены к сдаче в аренду на дату оценки.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

*Корректировка на местоположение.*

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно краевого центра.

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.10.3 и приведен выше (см. Таблица 20).

*Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

Категория земель и разрешенное использование земельного участка не совпадают, однако для данного объекта и данных аналогов такой параметр на стоимость не влияет.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Физические характеристики - Площадь объекта, га*

Объект оценки имеет площадь 12,741 тыс. кв.м. Все аналоги имеют различную площадь.

Объекты большей площади, как правило, продаются по более низкой цене за единицу площади. Корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

*Физические характеристики - Состояние улучшений*

Состояние улучшений ряда аналогов соответствует объекту оценки. Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Для аналогов, состояние которых отличается от объекта оценки, корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.11.3).

Расчет коэффициента вариации приведен выше.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

**6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.**

Расчет стоимости комплекса улучшений без учета стоимости земельного участка приведен ниже.

**Таблица 19. Расчет стоимости улучшений в комплексе**

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	12 740,7
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к	5 583

Показатели	Значения
оценке, руб.	
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	71 128 176
То же, округленно, руб.	71 128 000

Распределение рыночной стоимости улучшений по объектам оценки произведено с учетом долей каждого из объектов в общей рыночной стоимости, рассчитанной по данным бухгалтерского учета.

**Таблица 20. Распределение расчетного значения рыночной стоимости улучшений между отдельными объектами недвижимости**

№ п/п	Наименование	Доля в стоимости улучшений, %	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС
1	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	4,20%	2 987 378
2	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	9,50%	6 757 160
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	4,00%	2 845 120
4	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	1,00%	711 280
5	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,80%	569 022
6	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,80%	569 022
7	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	2,00%	1 422 560
8	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,80%	569 022
9	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	0,40%	284 515
10	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	1,20%	853 538
11	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	14,00%	9 957 920
12	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1,80%	1 280 302
13	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	2,10%	1 493 685
14	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	7,10%	5 050 085
15	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1,70%	1 209 178
16	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	3,20%	2 276 098
17	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	38,00%	27 028 640
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	7,40%	5 263 475
	Всего, руб.	100%	<b>71 128 000</b>

Источник: расчеты оценщика

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Выбор метода: учитывая, что:

- оцениваемое недвижимое имущество на дату оценки по данным Заказчика сдается в аренду;
- оцениваемое недвижимое имущество в комплексе является универсальной производственно–складской недвижимостью;
- доход от аренды оцениваемой недвижимости прогнозируется стабильным
- в обозримом будущем, рыночный уровень доходов от объектов недвижимости останется близким к состоянию на дату оценки,
- целесообразно применить метод прямой капитализации.

*Метод прямой капитализации.*

Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем денежных потоков, стабильных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

$$C_p = \frac{NOP}{R},$$

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;

3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

**7.2. Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовый доход формируется от сдачи объекта недвижимости (площади, способной генерировать доход), и определяется по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

- где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;
- S – арендопригодная площадь, кв. м;
- A – арендная ставка (плата) за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

В состав объекта оценки входят следующие площади, которые потенциально могут быть сданы в аренду на открытом рынке.

Расчет арендопригодной площади оцениваемого недвижимого имущества проводился через коэффициент арендопригодной площади и коэффициент использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений по данным сайта СтатРиэлт.Ру.

Коэффициент арендопригодной площади<sup>5</sup> представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2015 года\***

№	Наименование и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижний и верхний пределы	Среднее значение	Нижний и верхний пределы	Среднее значение
<b>1</b>		<b>Здания, построенные до 1992 года</b>			
1.1	Здания и встроенные помещения различной этажности	1,04 - 1,10	1,07	0,84 - 0,95	0,90
1.2	Административные и представительственные здания и строения многоэтажные	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и боксы	1,02 - 1,14	1,08	0,85 - 0,95	0,90
1.4	Производственные здания и боксы	1,07 - 1,10	1,08	0,84 - 0,95	0,91
<b>2</b>		<b>Здания, построенные после 1991 года</b>			
2.1	Здания и строения помещений промышленно-складского назначения	1,15 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2	Офисные здания, встроенные здания и строения помещений	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
2.3	Складские здания и боксы	1,07 - 1,09	1,08	0,87 - 0,98	0,93
2.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,16	1,09	0,85 - 0,90	0,92

**Рис. 1. Рыночные данные о коэффициенте арендопригодной площади**

Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 21. Распределение площадей объекта по типам площадей**

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	11 557,30	<b>0,92</b>	10 632,72
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	521,10	<b>0,92</b>	479,41
Офисные помещения, кв. м	662,30	<b>0,84</b>	556,33
<b>Итого</b>	<b>12 740,70</b>		<b>11 668,46</b>

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

<sup>5</sup>Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.



Рыночная арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве административно-офисных и производственно-складских площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Краснодарском крае. В качестве объектов-аналогов рассматривались производственно-складские помещения. Для расчета использовались цены предложений. В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв. м площади объекта недвижимости.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

**Таблица 22. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	производственное помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Функциональное назначение	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения
Местоположение	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Наличие отопления	хол	отапл	хол	хол	отапл	отапл	отапл	отапл
Состояние помещений	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Общая площадь, кв. м	39-318	4000 (от 180 м)	125	339	43	810	1 500	2 000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	200	100	118	176	200	250	180

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	2 400	1 200	1 416	2 118	2 400	3 000	2 160
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	2 034	1 017	1 200	1 795	2 034	2 542	1 831
Факт сделки	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено	Предложено
Дата, на которую указана цена	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль	2017, февраль
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_40_m_85_7151058">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_40_m_85_7151058</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_310m_180m_250m_190m_i_1023_96353">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_310m_180m_250m_190m_i_1023_96353</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_ot_42_m_8_59325259">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_ot_42_m_8_59325259</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_16.17.37.339_m_22_4524720">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_16.17.37.339_m_22_4524720</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_42.5_m_61491713_7">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_42.5_m_61491713_7</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_810_m_76929069_8">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_810_m_76929069_8</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_ofisnye_pomescheniya_2000_kv._m_7215808_81">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_ofisnye_pomescheniya_2000_kv._m_7215808_81</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_ofisnye_pomescheniya_2000_kv._m_7215808_81">https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_ofisnye_pomescheniya_2000_kv._m_7215808_81</a>

### Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения<sup>6</sup>:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, наличие отопления, уровень отделки, техническое состояние).
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

### Обоснование и расчет введенных корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывая передачу идентичных прав у объектов капитального строительства и объектов-аналогов-правааренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особых условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения

<sup>6</sup>Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

4. Изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки. Поправка учитывает рост арендных ставок на рынке недвижимости. Арендные ставки всех объектов-аналогов представлены по состоянию на дату оценки. Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости на рынке аренды составляет в среднем 1-3 месяцев, поэтому в течение квартала арендные ставки обычно не меняются. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным справочного издания СРД-18, 2016, в размере округленного среднего значения диапазона – минус 10%. Корректирующий коэффициент составляет 0,9.

6. Месторасположение объекта. Все объекты аналоги находятся в Армавире, транспортная доступность схожая. корректировка не вводилась. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, уровень отделки, техническое состояние).

7. Назначение. Оцениваемые помещения и часть аналогов представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Физическое состояние здания</b>			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
<b>Наличие отопления</b>			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
<b>Соотношение цен и ставок объектов различного назначения</b>			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

**Рис. 2. Скан страницы справочного издания – корректировки на отопление, назначение помещений, состояние помещений**

8. Площадь. Площади объектов – аналогов отличны от площади объектов капитального строительства, однако практика сдачи нежилых помещений (за исключением торговых помещений) в аренду показывает, что различия в площади, как правило, не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

9. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, все объекты-аналоги имеют удовлетворительное (рабочее) состояние. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

10. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Все аналоги сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

**Таблица 23. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	2 034	1 017	1 200	1 795	2 034	2 542	1 831
Корректировки по элементам сравнения:								
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
между аффилированными лицами, иные условия)								
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,37	1,37	1,00	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 254	1 831	1 254	1 479	1 615	1 831	2 288	1 647
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 454</b>							
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73							
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69							
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 062</b>							
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>2 458</b>							
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	10 632,72							
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	479,41							
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	556,33							
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>17 340 369</b>							

### 7.3. Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$EGL = PGL \times (1 - V \& L),$$

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;  
 PGL – потенциальный валовый доход, руб.;  
 V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и

неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю. Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной приведен (Таблица 30).

#### **7.4. Расчет чистого операционного дохода**

Рыночная стоимость каждого из объектов оценки рассчитывается, как восстановительная стоимость улучшений за вычетом совокупного износа (амортизированные затраты на замещение).

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR),$$

- где:
- NOI – чистый операционный доход, руб.;
  - EGL – действительный валовый доход, руб.;
  - FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;
  - VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;
  - RR – расходы на замещение, руб.

Эксплуатационные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные.

При определении резерва на замещение предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

- постоянные эксплуатационные расходы;
- переменные эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

##### *Расчет постоянных расходов*

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости, платежи управляющей компании (операционные расходы).

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве

первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов недвижимости в составе объекта оценки.<sup>7</sup> Норма амортизации рассчитывалась от срока экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка<sup>8</sup>. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 30).

Расходы на страхование имущества (страховые платежи) рассчитываются по формуле:

$$C_1 = V_p \times I_p \times K,$$

где:  $C_1$  – страховые платежи, руб.;  
 $V_p$  – страховая сумма имущества, руб.;  
 $I_p$  – базовая страховая премия, %;  
 $K$  – коэффициент страхователя.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась в размере рыночной стоимости рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

Размеры базовых страховых премий представлены в следующей таблице. Расчет среднего размера базовой страховой премии был определен как среднеарифметическая величина медианных значений приведенных в таблице ниже диапазонов.

**Таблица 24. Расчет ставки страховых взносов.**

Наименование компании	Диапазон значений базовой страховой премии, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Медианное значение
«АльфаСтрахование»	0,070	0,130	0,100
Группа «Ингосстрах»	0,067	0,123	0,095
Группа «Росгосстрах»	0,065	0,120	0,093
Средний размер базовой страховой премии			0,096

Затраты на управление объектом Подуправлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%<sup>9</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

**Рис. 3. Копия страницы справочника СРД-18, 2016**

В рамках настоящего отчета об оценке расходы на управление принимаются в размере 1%, учтены в составе коэффициента капитализации.

*Расчет переменных эксплуатационных расходов.*

Для объекта оценки это эксплуатационные расходы, которые необходимы для

<sup>7</sup> Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см.

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

<sup>8</sup> Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

<sup>9</sup> Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.



поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки основан на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных расходов на данном рынке. Переменные расходы находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

- коммунальные платежи;
- расходы на уборку помещений;
- затраты на текущий мелкий ремонт и техническое обслуживание и др.

Расходы для данной типа недвижимости не входят в ставку аренды и оплачиваются арендодателем отдельно по факту, в связи с чем их расчет при определении чистого операционного дохода не проводится.

#### *Расчет резерва на замещение*

Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.

В качестве ставки накопления определена ставка доходности к погашению по рублевым облигациям РФ по состоянию на дату оценки.

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 30).

### **7.5. Расчет ставки капитализации**

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Ставка капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в ставке капитализации возмещения капитала. Для целей настоящей оценки ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования) рассчитывалась методом кумулятивного построения. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

*Безрисковая норма доходности* – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств с минимально возможным в текущей экономической ситуации риском.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками принята эффективная доходность к погашению рублевых облигаций федерального займа РФ.

*Риск инвестиций в недвижимость.* Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими условиями на рынке. Примеры этого риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение



в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Это, например, трещины в фундаменте, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и т.д.

Диапазон премии за риск вложения в оцениваемую недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Расчет премии за риск вложений в недвижимость приведен ниже.

**Таблица 25. Определение поправки на риск вложений в недвижимость.**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1		
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ объекта	динамичный		1			
Неполучение платежей	динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамичный	1				
Неправомерные действия третьих лиц	динамичный		1			
Изменение курсов валют	динамичный					1
Нарушение поставок сырья	динамичный					1
Снижение спроса на продукцию	динамичный					1
Количество наблюдений		2	2	3	0	4
Взвешенный итог, %		2	4	9	0	20
Сумма		35				
Количество факторов		10				
<b>Поправка на риск вложений в оборудование, %</b>		<b>3,50%</b>				

Рассчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска и составляет 1,0%.

*Поправка на ликвидность объекта недвижимости.* Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при обычном, типичном для рынка сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого типичного срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$Kл = 1 - \frac{1}{(1 + r_{безр})^{CPэк}}$$

где:  $r_{безр}$  – безрисковая ставка;

$CPэк$  – срок экспозиции

Для целей настоящей оценки срок экспозиции принят в размере 12 месяцев (1 год) по данным анализа рынка (верхнее значение диапазона 6–12 месяцев), размер рассчитанной поправки на ликвидность представлен в таблице ниже.

**Таблица 26. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки**

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	8,50%
Срок экспозиции для объекта, мес.	12
Срок экспозиции для объекта, лет	1
Поправка на ликвидность	7,83%

Источник: анализ рынка, суждения и расчеты оценщика

*Поправка на инвестиционный менеджмент* связана с необходимостью затрат на профессиональное управление объектом недвижимости. Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе

принятых решений. В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 1–5%. В данном случае планируется, что управление объектом недвижимости будут осуществлять опытные управляющие компании, в связи с чем, поправка принимается на минимальном уровне из указанного диапазона в размере 1%.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

**Метод Ринга.** Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет происходить равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, иначе говоря, она представляет величину обратную сроку службы актива.

**Метод Инвуда.** Этот метод применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна часть этого потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Более того, сумма потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Также, сумма возврата капитала будет реинвестироваться по ставке дохода на инвестиции (капитал). В этом случае норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации будет равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям (этот фактор берется из таблицы шести функций сложного процента). Сам же коэффициент капитализации при потоке равновеликих доходов будет равен сумме ставки дохода на инвестиции и фактору фонда возмещения для этого же процента (коэффициент капитализации можно взять из таблицы шести функций сложного процента в графе взнос на амортизацию единицы).

**Метод Хоскольда.** Его используют в тех случаях, когда ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление реинвестирования по той же ставке. Поэтому для инвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Для целей настоящей оценки величина возврата капитала определена по методу Инвуда по формуле:

$$K = \frac{r}{(1-r)^n - 1}$$

где:

K – величина возврата капитала;

r – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в таблице ниже.

**Таблица 27. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	8,50%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
Риск инвестиций в недвижимость	3,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	7,83%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>20,83%</b>	расчет
Оставшийся срок экономической жизни, лет	65	взвешенное по площади значение оставшихся сроков экономической жизни отдельных зданий
Период начисления в год, в конце	1,0	расчет ведется в процентах годовых
Фактор фонда возмещения по Инвуду	0,0001%	расчет
<b>Ставка капитализации (округленно)</b>	<b>21%</b>	расчет

### 7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов оценки на базе затратного подхода без учета стоимости прав на землю к оценке приведена ниже.

**Таблица 28. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Определение общих потерь</b>		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	
Средняя частота смены арендатора, мес.	36	
Скидка на недозагрузку	16,67%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	<b>16,67%</b>	
<b>Среднее значение годовых амортизационных отчислений</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
<b>Расчет налога на имущество</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	71 128 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 451 011	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	71 128 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	69 676 989	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	70 402 495	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>1 548 855</b>	
<b>Расчет налога за земельный участок</b>		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	42 482 308,61	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
<b>Земельный налог, руб.</b>	<b>637 235</b>	
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	71 128 000	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>68 283</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	17 340 369	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>173 404</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	71 128 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,33%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	179 807	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>	17 340 369	
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	14 449 729	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	1 548 855	
налог на землю, руб.	637 235	
страховой сбор, руб.	68 283	
расходы на управление, %	173 404	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 427 776	
Резерв на замещение, руб.	179 807	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>11 842 146</b>	
Ставка капитализации	21,00%	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.</b>	<b>56 391 000</b>	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода.

**Таблица 29. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	11,13%	6 277 566
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3,73%	2 104 765
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	8,44%	4 760 776
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3,55%	2 004 537
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	0,89%	501 134
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,71%	400 906
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,71%	400 906
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1,78%	1 002 269
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,71%	400 906
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.	0,36%	200 456

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС
Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698		
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	1,07%	601 362
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	12,44%	7 015 881
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1,60%	902 041
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1,87%	1 052 380
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	6,31%	3 558 051
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1,51%	851 930
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2,84%	1 603 631
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	33,77%	19 043 105
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6,58%	3 708 397
<b>Всего</b>	<b>100,00%</b>	<b>56 391 000</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0, как наиболее достоверно отражающему сложившуюся рыночную ситуацию.

Результат доходного подхода получен с использованием прогнозных данных. В условиях экономического кризиса достоверность прогнозов значительно снижается. Кроме того, при расчете значений рыночной стоимости по отдельным объектам применены доли в стоимости, определенные на основании результатов сравнительного подхода к оценке. Поэтому принято решение присвоить доходному подходу нулевой вес.

Затратный подход не использовался. Обоснование отказа от применения приведено в соответствующем разделе Отчета.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

**Таблица 30. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки**

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 910 000	6 277 566	1	0	8 910 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	2 987 378	2 104 765	1	0	2 987 378
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	6 757 160	4 760 776	1	0	6 757 160
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит.	2 845 120	2 004 537	1	0	2 845 120

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657					
5 Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	711 280	501 134	1	0	711 280
6 Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	569 022	400 906	1	0	569 022
7 Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	569 022	400 906	1	0	569 022
8 Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 422 560	1 002 269	1	0	1 422 560
9 Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	569 022	400 906	1	0	569 022
10 Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	284 515	200 456	1	0	284 515
11 Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	853 538	601 362	1	0	853 538
12 Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	9 957 920	7 015 881	1	0	9 957 920
13 Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 280 302	902 041	1	0	1 280 302
14 Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 493 685	1 052 380	1	0	1 493 685
15 Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 050 085	3 558 051	1	0	5 050 085
16 Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 209 178	851 930	1	0	1 209 178
17 Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 276 098	1 603 631	1	0	2 276 098
18 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	27 028 640	19 043 105	1	0	27 028 640
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 263 475	3 708 397	1	0	5 263 475
<b>Всего</b>	<b>80 038 000</b>	<b>56 391 000</b>			<b>80 038 000</b>

Источник: расчет оценщика

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, вправе привести свое суждение о

возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.30 ФСО-7).

В соответствии с п.30 ФСО 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

**Таблица 31. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	80,0
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	65,2
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	94,8



## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

**Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 10.02.2017 года составляет округленно, без НДС:**

**80 038 000**

**(Восемьдесят миллионов тридцать восемь тысяч) рублей**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

*Таблица 32. Итоговая сводная таблица*

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб., без НДС, округленно
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 910 000
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	2 987 378
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	6 757 160
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	2 845 120
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	711 280
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:896	568 022
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	568 022
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 422 560
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	568 022
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	284 515
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	853 538
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	9 957 820
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 280 302
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 493 685
Здание ОБК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 050 085
Здание ОБК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 209 178
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 276 098
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	27 028 640
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 263 475
<b>Всего</b>	<b>80 038 000</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»,  
Оценщик 1 категории

**Е.Ю.Гладкая**

Оценщик 1 категории

**В.Г.Фомин**

## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

#### Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород.: 2014;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п.п.25 и 26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015
5. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.
6. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
7. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

#### Нормативные и правовые акты

8. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
9. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
10. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
11. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
12. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
13. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
14. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

15. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
16. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
17. Официальный сайт Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).
18. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
19. Портал услуг Росрестра. Публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
20. Портал Avito.Ru
21. Портал Roszem.Ru
22. иные ресурсы Интернета.
23. Статьи и материалы сайтов Интернета.
24. База данных оценщика.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фотографии выполнены в феврале 2017 года, по данным Заказчика существенных изменений в составе и состоянии объектов недвижимости влияющих на стоимость с момента фотографирования до даты оценки не было.



Фото.1 Здание ОВК



Фото.2 Здание слесарно механического цеха (1)



Фото.3 Здание слесарно механического цеха (2)



Фото.4 Здание слесарно механического цеха (3)



Фото.5 Литер А (1)



Фото.6 Литер А (2)



Фото.7 Литер Б (1)



Фото.8 Литер Б (2)



Фото.9 Литер Б (3)



Фото.10 Литер В (1)



Фото.11 Литер В (2)



Фото.12 Литер Д (1)



Фото.13 Литер Д (2)



Фото.14 Литер Д1





Фото.15 Литер Д2 (1)



Фото.16 Литер Д2 (2)



Фото.17 Литер Ж (1)



Фото.18 Литер Ж (2)



Фото.19 Литер Ж (3)



Фото.20 Литер З (1)



Фото.21 Литер З (2)



Фото.22 Литер И (1)



Фото.23 Литер И (2)



Фото.24 Литер И (3)



Фото.25 Литер И (4)



Фото.26 Литер К (1)



Фото.27 Литер К (2)



Фото.28 Литер М



Фото.29 Литер Н



Фото.30 Литер О (1)





Фото.31 Литер О (2)



Фото.32 Литер С Здание ОВК



Фото.33 Нежилое здание



Фото.34 Трубный склад (1)



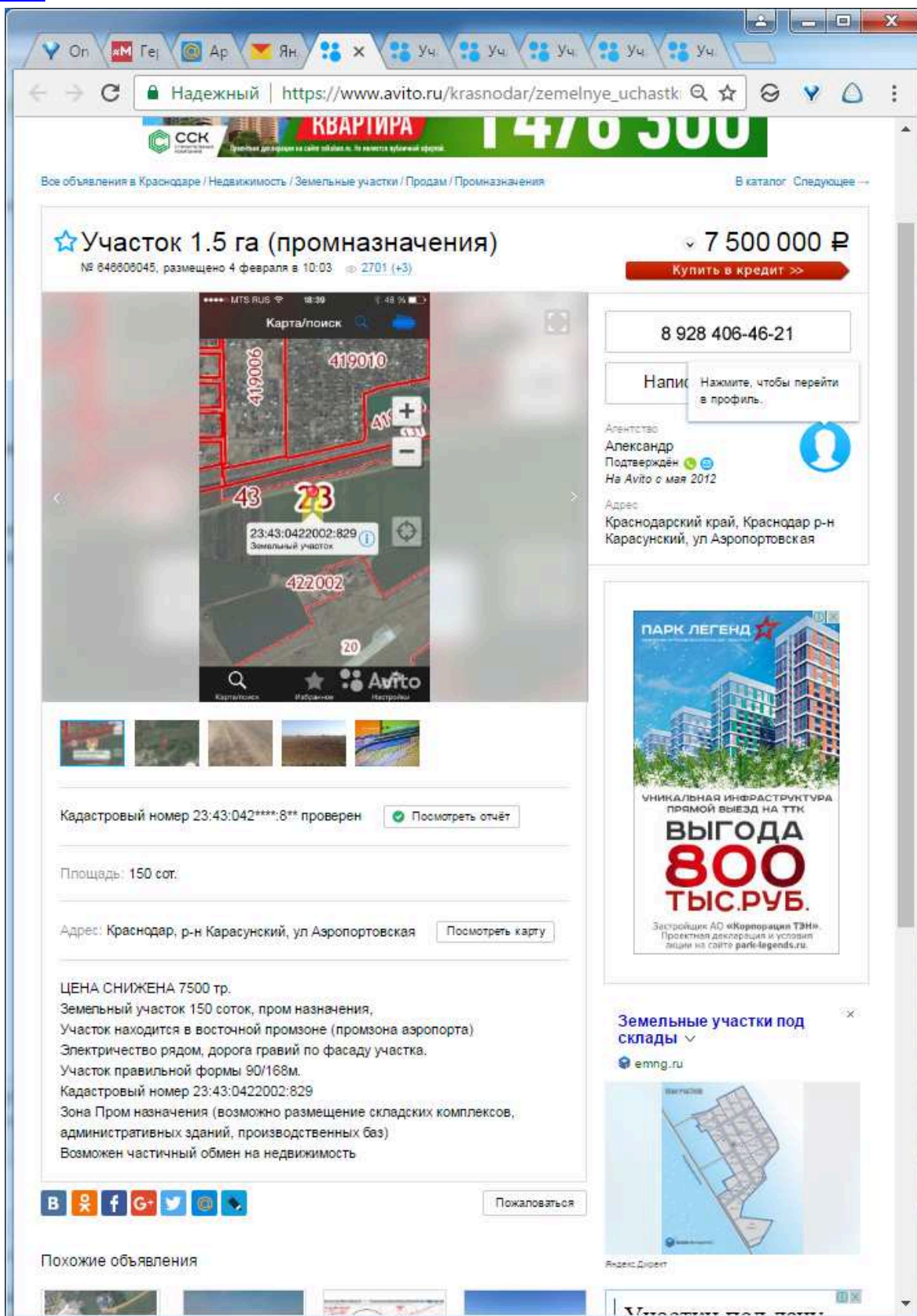
Фото.35 Трубный склад (2)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.**

**Аналоги ЗУ**

[https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_646606045](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_646606045)



[https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_38475597](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_38475597)

**Участок 4 га (промназначения)**  
 № 384755597, размещено 26 января в 09:18 • 5348 (+)

**250 000 ₪**  
 Купить в кредит >>

Показать телефон  
 в 918 XXX-XX-XX

Написать  
 Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство:  
**Виктория**  
 Подтвержден  
 На Avito с июля 2012

Контактное лицо:  
**Виктория**

Адрес:  
 Краснодарский край, Краснодар р-н Карасунский

Площадь: 400 сот.

Адрес: Краснодар, р-н Карасунский [Посмотреть карту](#)

Участки от собственника в г.Краснодаре и п.Афипский  
 Продаю земельный участок в районе ТРЦ OZ МОЛЛ и автосалона "ЛАДА", по трассе М4-Дон и Краснодар-Кропоткин.  
 Категория земель - земли населенных пунктов  
 Вид разрешенного использования: для размещения промышленно-складских помещений (Для объектов складского назначения различного профиля)  
 Имеет удобные подъездные пути, установлен трансформатор на 1000 кВт.  
 Хорошее место для размещения логистического центра, складских ангаров, производственной базы.  
**Цена за 1 сот – 250 000 руб.**  
 А так же в районе п. Афипского земли промышленного назначения (общ. площадь 40 га), рядом с федеральной трассой Краснодар-Новороссийск.  
 Цена за 1 сот от 45000 руб. Есть электричество (трансформатор на 500 кВт), газ, вода. А так же возможна сдача в долгосрочную аренду.  
 Рассмотрим обмен на машину, стройматериалы, квартиру, дом в гКраснодаре  
 Возможна продажа от 50 сот.  
 ТОРГ  
 Собственник!

ВКонтакте

СТРАТЕГИЯ  
 ОКУПАЕМОСТЬ ОТ 5 ЛЕТ  
 ПРОДАЖА  
 ПОМЕЩЕНИЙ С АРЕНДАТОРОМ  
 В МОСКВЕ И РЕГИОНАХ РФ

VIVALD  
 Взять больше >

Покаловаться



[https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_470639745](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_470639745)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_470639745](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_470639745). The Avito header includes navigation links for 'Объявления', 'Магазины', and 'Помощь', along with a search bar containing 'Земельные участки' and a location filter set to 'Краснодар'. A prominent banner asks 'ГОЛОДЕН?' (Hungry?) with an image of a burger. The main listing is for 'Участок 1.5 га (промназначения)' (1.5-hectare industrial plot) for sale for 3,900,000 rubles. The listing includes a contact number '8 961 859-46-49' and identifies the agent as 'АН "Ордер-Р"' (AN "Order-R"). The description states the plot is 15 km from the city, 150 sotki in size, and suitable for industrial use. Below the listing are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' (Report) button. To the right, there are two advertisements: one for 'СТРАТЕГИЯ' (STRATEGY) real estate agency advertising 'ПРОДАЖА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ' (SALE OF COMMERCIAL PREMISES), and another for '2-х КОМНАТНАЯ КВАРТИРА' (2-room apartment) for 1,476,300 rubles.

[https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_787745862](https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_787745862)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_787745862](https://www.avito.ru/tbilisskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_787745862). The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main listing is for a plot of land with the following details:

- Title:** Участок 100 сот. (промназначения)
- Price:** 3 500 000 ₪
- Contact:** 8 918 398-58-08
- Agency:** Агенство НОТРА, Подтвержден, На Avito с августа 2014
- Contact Person:** ИринаКА
- Address:** Краснодарский край, Тбилисская, ул Элеваторная
- Description:** Продаю земельный участок 1га промназначения- для размещения производственной базы. Участок прямоугольный, ландшафт ровный, вода, газ, электричество на участке, рядом транспортная и ЖД дороги. Собственник подготовил все необходимые документы для продажи.

Additional elements include a large photo of the plot, a smaller photo of a road, and a sidebar advertisement for 'СТРАТЕГИЯ' (STRATEGY) regarding the sale of non-residential premises.





Аналоги комплексных объектов

[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_sklad\\_gotovyy\\_biznes\\_ul\\_zheleznodorozhnaya\\_215340964](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_ul_zheleznodorozhnaya_215340964)

**Продам склад (готовый бизнес), ул. Железнодорожная** 35 000 000 ₽

№ 215340964, размещено 28 января в 19:59 ● 3737 (+4)

8 988 379-78-88

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**ООО "Строй Стиль"**  
 Подтвержден   
 На Avito с февраля 2012

Контактное лицо  
**Александр**

Адрес  
 Краснодарский край, Армавир, ул. Железнодорожная 61

Еще ищете офисное помещение?

smindex.com

Ридекс Директ

Площадь: 2700 м²

Адрес: Краснодарский край, Армавир, ул. Железнодорожная 61

Продается территория 0,47га, склады 2700м2 (1600м2 с рампой), офис 300м2 ЖД ветка все в собственности. Коммуникации: Газ, Свет, Вода, Канализация центральная. Состояние идеальное, без вложений. (р-н 3 школа) Возможен Торг. Все площади сданы в аренду. СРОЧНО!!! возможна продажа по частям. ТОРГ

Похожие объявления

Помещение свобод... ул. Железнодорожная	Помещение свобод... ул. Энгельса	Помещение свобод... ул. Пушкина 99	Нежилое помещен... Ул. Энгельса, 99

**Строительные вагончики**  
magazinbitovok.ru

**СВЯТО**



https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2631.3\_m\_714147545

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Армавир | Найти

Джип-туры по Московской области! От 4000 руб./чел! 5 видов внедорожников! Гонки до 100.0 участников! Кликай! Адрес и телефон Москва

Дачный 1-этажн дом «Барвиха» 6х7м всего за 258 560р. с верандой, санузлом, кухней и 2 спальнями. Раборочка! Адрес и телефон Москва

Вагончик с туалетом и душем. Жми! Вагончик с туалетом и душем. Долговечные. КРАУС. Вагончик. Не пропустите! Адрес и телефон. Москва

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение | В каталог | Следующее

★ Производственное помещение, 2631.3 м<sup>2</sup> | 12 100 000 ₽

№ 714147545, размещено 16 января в 14:24 | 1763 (+2)

8 988 248-88-06

Напи... Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Владелец  
Подтвержден  
На Avito с марта 2015

Контактное лицо  
Василий

Адрес  
Краснодарский край, Армавир, 20-я Линия ул, 24

Площадь: 2631.3 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Армавир, 20-я Линия ул, 24 | Посмотреть карту

Продаётся производственное помещение общей площадью 2631,3 м<sup>2</sup>, состоящее из двух цехов: 1094,1м<sup>2</sup> и 427,6м<sup>2</sup>, а также офисного трёхэтажного помещения со всеми коммуникациями.  
Земельный участок, на котором находится производственное помещение, площадью 1,2 га.  
Собственник.  
Возможен торг.

Пожаловаться

Опалиха Парк жилой комплекс  
95 + 20,5 ТЫС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ  
= СВОЯ КВАРТИРА  
г. Красногорск 14км от МКАД  
Выбрать квартиру

КВАРТИРЫ 15 МЛН

https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_6000\_m\_812665294

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Белореченск | Найти

Все объявления в Белореченске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение | В каталог | Следующее →

### ★ Производственное помещение, 6000 м<sup>2</sup>

№ 812665294, размещено 16 января в 08:52 | 1316 (+1)

**35 000 000 ₪**

Показать телефон в 918 xxx-xx-xx

Написать | Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
 ГП "Кубанский модульный дом"  
 Подтвержден | На Avito с января 2012

Контактное лицо  
 Владимир

Адрес  
 Краснодарский край, Белореченск, Промплощадка "ЕВРОхим" п. Дружный.

Площадь: 6000 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Белореченск, Промплощадка "ЕВРОхим" п. Дружный. | [Посмотреть карту](#)

Производственный комплекс, расположенный на земельном участке 3,5 га, огороженном бетонным забором, и забетонирован. Земля в аренде на 49 лет. Основное здание площадью 4000 м<sup>2</sup>, высотой 12-14 м. Мостовой кран 10 тн, в центральном пролёте, кран-балки в остальных помещениях. Оборудования нет. Подстанция в основном помещении 1000 квт. Подстанция в/в питания рядом. Офис 3 этажа, на первом этаже столовая. Склад 1000 м<sup>2</sup>. Все здания бетонного каркаса в хорошем состоянии, требуют ремонта. Все коммуникации. Возможно подключение газа. Развитая система канализации, в т.ч. ливнёвая. Все документы свежие, в полном порядке. Имущественный комплекс в собственности ООО с одним учредителем. По цене хороший торг. Возможны варианты. Звоните, договоримся.

Создание безопасного подключения...

**Опалиха Парк**  
 жилой комплекс

**95 + 20,5**  
 ТМС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС    ТМС. РУБ. В МЕСЯЦ

**= СВОЯ КВАРТИРА**

г. Красногорск 14км от МКАД

**Выбрать квартиру**

**Продажа помещения магазин**

arbat6.ru



https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2545\_m\_1.94\_ga\_681404713

**Производственное помещение, 2545 м<sup>2</sup>** / 1.94 га 20 000 000 ₽

Агентство  
**Прайм Принт**  
 На Avito с ноября 2015

Адрес  
 Краснодарский край, Северская, ул. Калинина, 151

Площадь: 2545 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Северская, ул. Калинина, 151  
[Посмотреть карту](#)

Продаётся производственно-складская база в станице Северская (35 км от Краснодара).

Земельный участок площадью 1,94 га (19,386 кв.м.)

- Фасад на дорогу (ул. Калинина)
- Удобный заезд
- Дороги на территории замощены бетонными плитами
- Вода – скважина на границе участка
- Центральная канализация
- ТП на границе участка
- Подключено 150 кВт
- Газ через дорогу
- Участок огорожен с 3 сторон

На участке расположено 4 здания общей площадью 2.545 кв.м.:

- Двухэтажное здание с производственными и офисными помещениями (1.692 кв.м.). В производственной части высокие потолки, кран-балки, ямы для ремонта автотранспорта.
- 3 одноэтажных здания со складами и подсобными помещениями (общая площадь 853 кв.м.)

Земля и здания в собственности, без обременений, без арендаторов.  
 Собственник, не агентство.

Цена – 20 млн. рублей.

Апартменты **START ПРОДАЖ**  
 ОТ 5,9 МЛН РУБ.

КВАРТИРЫ НА РУБЛЕВКЕ  
 ОТ 2 ДО 12,5 МЛН РУБ.  
**СКИДКА 25%** URBAN GROUP

ЖК «Хорошевский» от 4,7 млн руб.  
 bonton.ru

https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_zemlyu\_i\_proizvodstvennyye\_pomescheniya\_288840841

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_zemlyu\\_i\\_proizvodstvennyye\\_pomescheniya\\_288840841](https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zemlyu_i_proizvodstvennyye_pomescheniya_288840841). The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main content of the advertisement includes:

- Title:** Продам землю и производственные помещения (For sale: land and industrial premises)
- Price:** 8 000 000 ₪
- Reference Number:** № 288840841, размещено 30 января в 21:19
- Phone Number:** 8 918 116-81-04
- Seller:** ЛИДИЯ, собственник (LIDIA, owner), Подтвержден (Verified), На Avito с января 2014
- Address:** Краснодарский край, Северская, ул. Комендантская, д.100
- Area:** Площадь: 912 м²
- Description:** Назначение: Земли поселений общ.пл.уч-ка 8716 кв.м в собственности, доступность -хорошая. здание мехмастерских- 634,8кв.м. здание склада -66,3 кв.м. здание цеха деревообработки - 80,8кв.м. охранный пункт - 9,6 кв.м. матер. склад-94,4 кв.м. навес-240 кв.м. Использование: 1. Офис + Склад малый, I2. Производство, I2. Производственно-Складские, I2. Производственная база, I2. Деревообработка-производство, I2. Мебельно-столярный цех, I5. Любой Вид Деятельности

Additional elements on the page include a gallery of images showing the property, a sidebar with advertisements for 'Обучение тендерам с нуля' (Tender training) and 'Возьмите склад класса А в аренду!' (Rent a Class A warehouse), and a footer with the URL <https://www.avito.ru/profile>.

https://www.avito.ru/belorechensk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvenno\_-skladskaya\_baza\_854212615

**Производственно - складская База** 19 800 000 ₽

№ 854212615, размещено 23 января в 12:08 536 (+3)

8 918 366-33-08

Написать Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Собственник  
Подтвержден  
На Avito с февраля 2014

Адрес  
Краснодарский край, Белореченск, Промышленный проезд 54

Площадь: 1800 м²

Адрес: Краснодарский край, Белореченск, Промышленный проезд 54  
Посмотреть карту

Многофункциональная База , удобная планировка. Строения расположены по периметру территории.

Административный комплекс 800 м2. Двухэтажное, ГАЗИФИЦИРОВАННОЕ здание. Имеется грузовой лифт на 2 этаж 2,5 т.

Здание гаражей 560 м2 состоящее из 10 боксов и подсобных помещений.

Здание свободной планировки 500м2. Капитальное строение утеплённая крышка , пластиковые окна , ГАЗОВОЕ отопление.

Во всех зданиях 380 W.

Территория 0,86 га.

Возможно продажа по частям.

Краснодар - 90 км.

Подключение...

АПАРТАМЕНТЫ  
**СТАРТ ПРОДАЖ**  
ВЗНЯТЬ БОЛЬШЕ >

Застройщик ООО «Вивальди»  
Проектная декларация на рекламном сайте

**Возьмите склад класса А в аренду!**

sklad-darveter.ru

Яндекс.Директ



https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_baza\_3000\_m\_899343174

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_baza\\_3000\\_m\\_899343174](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_baza_3000_m_899343174). The Avito header includes navigation links like 'Объявления', 'Магазины', and 'Помощь', along with a search bar and a 'Подать объявление' button. The main listing is titled 'Производственная база, 3000 м²' with a price of '35 000 000 ₽'. It features a large photo of a furnished interior space. To the right of the photo, there is a contact number '8 928 255-99-77' and a profile for 'Александр', who is a verified user on Avito since March 2012. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The listing details include 'Площадь: 3000 м²' and 'Адрес: Краснодарский край, Армавир, ул Первомайская, 20'. At the bottom of the listing, there are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. On the right side of the page, there are two advertisements: one for 'VIVALD' apartments with the text 'АПАРТАМЕНТЫ СТАРТ ПРОДАЖ ОТ 5,9 МЛН РУБ.' and another for 'ЖК «Малая Истра»' with a price breakdown of '95 ТЫС. РУБ. ПЕРВЫЙ ВЗНОС + 14 ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ'.

https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\_pomeschenie\_1620\_m2\_793521511

**Производственно-складское помещение, 1620 м²** 12 300 000 ₽  
 № 793521511, размещено 23 января в 14:35 996 (+4)

Агентство  
**Евгений**  
 Подтвержден  
 На Avito с июля 2014

Адрес  
 Краснодарский край, Краснодар р-н Западный, ул Северная

Площадь: 1620 м²

Адрес: Краснодар, р-н Западный, ул Северная [Посмотреть карту](#)

Продается производственная база в г. Тихорецке, Краснодарского края. Может использоваться для различного производства или как складской комплекс. Общая площадь территории в собственности 3 360 кв. м. Общая площадь производственно-складских построек 1 620 кв. м. База расположена в удачном месте, в г. Тихорецке, в 1 км. от трассы М29 Кавказ, что открывает широкие логистические возможности. Территория базы полностью благоустроена, заведены: газ, вода, электричество (не ограничено по количеству кВт). Стоимость 15,8 млн. руб. Дополнительные вопросы по телефону

Аренда

[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_ot\\_40\\_m\\_857151058](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_40_m_857151058)

**Производственные помещения от 40 м<sup>2</sup>** 4 000 ₺/мес.  
Залог 4 000 ₺  
№ 857151058, размещено 6 февраля в 08:30 428 (+7)

8 903 411-07-13  
Написать сообщение

Агентство  
**Евразийская Весовая Компания**  
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо:  
**Галина Викторовна**

Адрес:  
Краснодарский край, Армавир,  
Северная промзона территория, 13

**Евразийская Весовая Компания**  
Евразийская Весовая Компания -  
производитель автомобильных и вагонных  
весов.

34 объявления агентства

**Юридический адрес в БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ**

УК «Столица»  
~~35.000₽~~  
**16.000₽**

Площадь: 40 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Армавир, Северная промзона территория, 13  
Посмотреть карту

Сдаются боксы производственного назначения. Находятся на территории завода весов Промзона 13, охраняемая территория, видеонаблюдение, электричество. Стоимость 100 рублей кв.м./месяц + компенсационные расходы (санузел, душевая).

Бокс производственного назначения с ямой. Длина 18,35 м, ширина 6,85 м, высота потолка 4 м. Общая площадь: 125,7 кв. м, 13 тр.

Бокс производственного назначения с кран балкой: длина 11,85 м, ширина 3,25 м, высота потолка 4 м. Общая площадь: 38,5 кв. м. 4000 руб.

Бокс производственного назначения: длина 18,35 м, ширина 17,5 м, высота потолка 4 м. Общая площадь: 318,9 кв. м.



[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_310m\\_180m\\_250m\\_190m\\_i\\_102396353](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_310m_180m_250m_190m_i_102396353)

Надежный | [https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_310m\\_180m\\_250m\\_190m\\_i\\_102396353](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_310m_180m_250m_190m_i_102396353)

Объявления Магазины Помощь Выход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям Армавир Найти

**МАЛАЯ ИСТРА** ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС **КВАРТИРЫ от 1 300 000 РУБ** [Выбрать квартиру](#)

Всё объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение [Назад](#) [Следующее](#)

★ **Складское помещение, 310м², 180м², 250м², 190м², и** Цена договорная  
Без залога

№ 102396353, размещено 28 января в 19:58 [8833 \(+3\)](#)

**8 988 379-78-88**

[Написать](#) Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**ООО "Строй-Стиль"**  
Подтвержден   
На Avito с февраля 2012

Контактное лицо  
**Александр**

Адрес  
Краснодарский край, Армавир, г. Армавир, ул. Железнодорожная, 61, ул. Желябова 2

**АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ В ТЦ "ЗЕЛЕНый" - ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ**

[gflncorp.com/ТЦ\\_Зеленый](http://gflncorp.com/ТЦ_Зеленый)

Торговые помещения в новом ТЦ у метро! От 7м2, от 21т.р/м2/год. Собственник

Площадь: 4000 м²

Адрес: Краснодарский край, Армавир, г. Армавир, ул. Железнодорожная, 61, ул. Желябова 2 [Посмотреть карту](#)

ИНФОРМАЦИЯ ПО АРЕНДЕ В ТЦ "СТРОЙ-СТИЛЬ" ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ, ТОРГОВЫХ, ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1. Холод \* 100 руб/м2, 2.Теплый \* 200 руб/м2, 3. Торговые \* 350руб/м2, 4. Офисы \* 350руб/м2, год постройки 2012г.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [✉](#) [Пожаловаться](#)

**Продаю 0,4 га трасса М-3 под Кафе** [s85297.lpmotorrest.ru](#)

[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennye\\_pomescheniya\\_ot\\_42\\_m\\_859325259](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennye_pomescheniya_ot_42_m_859325259)

Производственные помещения, от 42 м² 4 200 Р/мес. Галина Викторовна 8 903 411-07-13 Написать сообщение

8 903 411-07-13

Написать сообщение

Агентство  
Евразийская Весовая Компания  
На Avito с февраля 2014

Контактное лицо  
Галина Викторовна

Адрес  
Краснодарский край, Армавир, Северная Промзона 13

Евразийская Весовая Компания  
Евразийская Весовая Компания - производитель автомобильных и вагонных весов.

34 объявления агентства

Площадь: 42 м²

Адрес: Краснодарский край, Армавир, Северная Промзона 13  
Посмотреть карту

Сдаются гаражи производственного назначения. Находятся на территории завода весов Промзона 13, охраняемая территория, видеонаблюдение, электричество. Стоимость 100 рублей кв.м./месяц + компенсационные расходы (санузел, душевая, охрана).

Гараж производственного назначения, состоящий из 2 помещений:  
Помещение 1: Длина 14, 72 м, ширина 8, 4 м, высота потолка 4, 45 м. Площадь: 123, 6 кв. м. Помещение 2: Длина 20 м, ширина 2, 55 м, высота потолка 4, 45 м. Площадь: 50, 6 кв. м. Общая площадь 174, 2 кв.м, 17 500 руб.

Гараж: длина 8, 36 м, ширина 4, 98 м, высота потолка 4, 45 м. Общая площадь: 41, 6 кв.м, 4,5 т.р.

Гараж производственного назначения, состоящий из 2 помещений:  
Помещение 1: Длина 2, 25 м, ширина 9, 6 м, высота потолка 4, 45 м. Площадь: 21, 6 кв. м. Помещение 2: Длина 8, 4 м, ширина 9, 6 м, высота потолка 4, 45 м. Площадь: 80, 6 кв. м. Общая площадь 102, 2 кв.м, 10 т.р.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Telegram

Пожаловаться

Аренда помещений под производство

lirslarenda.ru

Другие объявления агентства Евразийская Весовая Компания



[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_16.17.37.339\\_m\\_224524720](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_16.17.37.339_m_224524720)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse space. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_16.17.37.339\\_m\\_224524720](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_16.17.37.339_m_224524720). The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main listing features a large photograph of a long, single-story brick building with several red doors. To the right of the photo, there is a blue button to 'Show phone' and a profile card for the agent, Andrei Vasilievich, from the agency 'AZRI'. The listing text specifies a price of 24,069 rubles per month, an area of 339 sqm, and an address in Armavir. Below the main text, there are social media sharing icons and a 'Report' button. At the bottom of the page, there are thumbnails for similar listings and a separate advertisement for 'Opalixa Park' residential complex.

**Складское помещение, 16.17.37.339**  
 М<sup>2</sup>  
 № 224524720, размещено 30 января в 13:55 ⚡ 3220 (+3)

24 069 ₪/мес.  
 Без залога

Показать телефон  
 в 918 xxx-xx-xx

Напи... Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
 ОАО "АЗРИ"  
 Подтвержден  
 На Avito с февраля 2013

Контактное лицо  
 Андрей Васильевич

Адрес  
 Краснодарский край, Армавир, г.  
 Армавир ул. Новороссийская 2/4

Площадь: 339 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Армавир, г. Армавир ул. Новороссийская 2/4  
 Посмотреть карту

Организация предлагает в аренду помещения под склады или производство площадью 16 кв. м.; 17 кв. м.; 37 кв. м.; и 339 кв. м. расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Новороссийская 2/4 на территории АО "Армавирский завод резиновых изделий".

Цена: - 71 руб. за квадратный метр под склады  
 - 118 руб. за квадратный метр под производство

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

Продаю 0,4 га трасса М-3 под Кафе  
 s85297.ipmotortest.ru

<https://www.avito.ru/profile>

[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_42.5\\_m\\_614917137](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_42.5_m_614917137)

**Рубль крепче - цены легче**  
Самые хитовые товары прошлых лет по суперценам в М.Видео Go to mvideo.ru

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

В каталог Следующее

**Складское помещение, 42.5 м<sup>2</sup>** **7 500 ₺/мес.**  
№ 614917137, размещено 27 января в 09:25 651 (+2) Без залога

**Показать телефон**  
в 818 XXX-XX-XX

**Напи** Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
Собственник  
Подтвержден  
На Avito с января 2012

Адрес  
Краснодарский край, Армавир,  
Армавир ул. Тоннельная 9

**НОВЫЙ ШЕДЕВР АРХИТЕКТУРЫ**  
КРОСТ  
Город-музей под открытым небом Portofino в ЖК ART - искусство жить красиво!

Площадь: 42.5 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Армавир, Армавир ул. Тоннельная 9  
[Посмотреть карту](#)

сдается в аренду складское помещение 42.5 кв.м. , также возможно использовать под производство , закрытая территория круглосуточная охрана , видео наблюдения , пожарная сигнализация ,

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

**Распродажа бытовок. Звоните!**  
kraust.ru

Похожие объявления

Складское помеще...  
Складское помеще...  
Помещение под скл...  
Складское помеще...

[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_pod\\_sklad\\_810\\_m\\_769290698](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_810_m_769290698)

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация


**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Армавир Найти

1. Трейд-ин. С 1 по 28 февраля 2017 года при условии сдачи автомобиля (АВМ) с пробегом по программе Lexus Трейд-ин (программа обмена АВМ с пробегом на новую) при покупке АВМ Lexus ES 200, ES 250, NX, RX, LX 2016 года выпуска в любой из существующих комплектаций предоставляется выгода 200 000 рублей. Выгода достигается посредством предоставления скидки от максимальной цены перепродажи (МЦП) АВМ. Количество АВМ ограничено. Подробности об программе акции, порядке и условиях ее проведения, участвующих в акции Дилеров уточняйте на сайте [www.lexus.ru](http://www.lexus.ru) и по телефону: 8 800 200 38 83.

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение [Назад](#) [Следующее](#)

**★ Помещение под склад, 810 м<sup>2</sup>** **162 000 ₺/мес.**  
 № 769290698, размещено 6 февраля в 08:11 ● 848 (+7) Залог 162 000 ₺




89 Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**ЗАО "КУБАНЬОПТПРОДТОРГ"**  
 Подтвержден ● ●  
 На Avito с марта 2015

Контактное лицо  
**Геннадий**


Адрес  
 Краснодарский край, Армавир,  
 Мичурина ул, 6




Площадь: 810 м<sup>2</sup>

Адрес: Краснодарский край, Армавир, Мичурина ул, 6 [Посмотреть карту](#)

Сдается складское помещение по ул. Мичурина, 6  
 Новый склад  
 Установлено оборудование для хранения  
 Охраняемая территория  
 Видео наблюдение  
 Пожарная и охранная сигнализация  
 Оборудовано осветительными приборами  
 Городской телефон и высокоскоростной интернет  
 Возможность парковки  
 В складе расположено отапливаемое помещение для кладовщика (5 кв.м.)  
 Есть возможность аренды дополнительного офиса для сотрудников и обслуживающего персонала в административном здании на территории

**СТРАТЕГИЯ**  
  
**ПРОДАЖА**  
 НЕЖИЛЫХ  
 ПОМЕЩЕНИЙ

**Склады в аренду в 1км от ТТК!**  
 holod-moroz-sklad.ru  




[https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskie\\_i\\_ofisnye\\_pomescheniy\\_a\\_2000\\_kv.\\_m\\_721580881](https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_i_ofisnye_pomescheniya_2000_kv._m_721580881)

**Купить Jaguar**  
 Jaguar в наличии - Звоните и получите преимущество до 842 000 рублей!  
 Перейти в [r.jaguar.ru/avito.ru](http://r.jaguar.ru/avito.ru)

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

**Складские и офисные помещения**  
 2000 кв. м  
 № 721580881, размещено 13 января в 14:30 1160 (+8)

Цена договорная  
 Залог не указан

Почему не видно? Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
**Арендодатель**  
 Подтвержден  
 На Avito с января 2015

Контактное лицо  
**Сергей**

Адрес  
 Краснодарский край, Армавир, Промзона

Площадь: 1500 м²; Класс здания: b

Адрес: Краснодарский край, Армавир, Промзона [Посмотреть карту](#)

Сдаётся в аренду складские, производственные, и офисные помещения:  
 Складские до 2000 кв.м.  
 (цена за 1 кв.м. 180 руб.!) в месяц.  
 Производственные до 1500 кв.м.  
 (цена за 1 кв.м. 250 руб.!) в месяц.  
 Офисные до 300 кв.м.  
 (цена за 1 кв.м. 450 руб.!) в месяц.  
 Всё в хорошем тех. состоянии.  
 Полы ровные бетонные. Рассматриваем только долгосрочные договора не менее одного (1) года!!!  
 Все интересующие вопросы по телефону. Собственник!  
 Звонить с 10:00 до 20:00!!!  
 Любителей просто поболтать просьба не беспокоить!!!

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Print

[Пожаловаться](#)

**Green Land**  
 Искусственные цветы и растения, альтернативное озеленение без хлопот!  
 Оптом и в розницу

**Продаю 0,4 га трасса М-3 под Кафе**  
 s85297.ipmotortest.ru

**Приложение 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).**

		Федеральное государственное учреждение «Абсолют Страхование» ООО «Абсолют Страхование» 125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341 49-99-99-99-99 49-99-99-99-99 www.absolut.ru	
<b>ПОЛИС № 022-073-000384/16</b> <b>страхования ответственности оценщика</b>			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования 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.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.		
Предлагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявления на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Начальник Управления Коммунальных продаж на основании Доверенности №39/176 от 19.08.2016г.  (Милорадова Т.М.) м.п. «05» октября 2016г.	Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна  (Гладкая Е.Ю.) «05» октября 2016г.		







Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в Едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205  
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,  
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 512  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «29» октября 2007 г. за регистрационным № 941.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева











Страховая компания с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174  
 тел./факс: +7(495) 747-3428  
 e-mail: info@absolut.ru  
 www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-000385/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2016г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Фомин Василий Георгиевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>В рассрочку, в соответствии с п. 4.5 Договора страхования</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательству, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- 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.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем 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 действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
**ООО "Абсолют Страхование"**  
 Начальник Управления Коммерческих продаж  
 на основании Доверенности №393/16 от 18.08.2016г.

  
 (Мухоморова Т.М.)  
 м.п.  
 «05» октября 2016г.

Страхователь:  
**Фомин Василий Георгиевич**

  
 (Фомин В.Г.)  
 «05» октября 2016г.







Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОС»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205  
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,  
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка <sup>1511</sup>  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

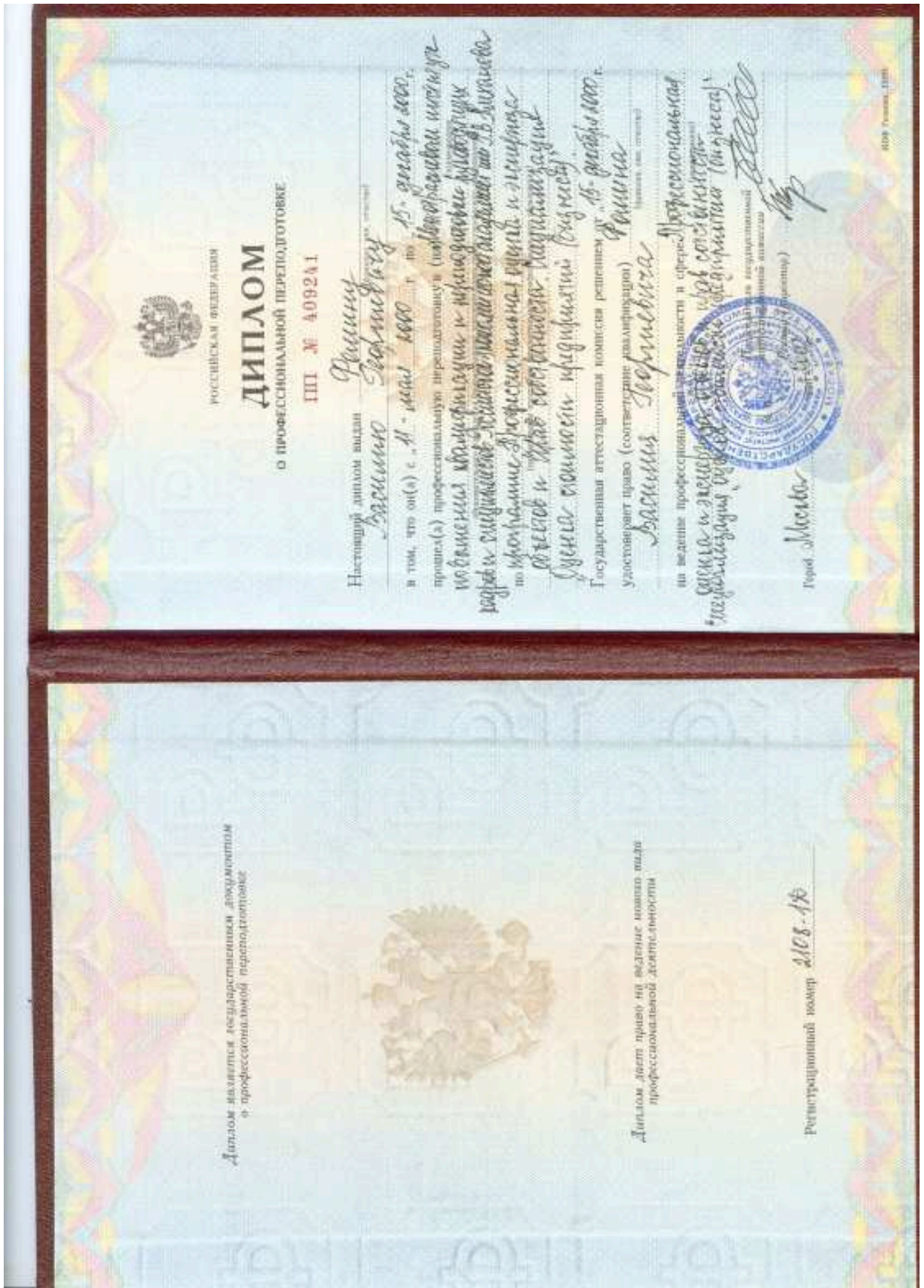
Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОС»



Н.Н. Бабичева







**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Жошину Василию Георгиевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 сентября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повысил(а) свою квалификацию в (на) Финансовом университете имени академика Г.Д. Гурьевского (наименование организации, осуществляющей повышение квалификации) по программе "Бюджетные дисциплины" (наименование программы повышения квалификации)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения след(а) зачет(ы) и ведомости по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Бюджетные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Изобави компетенций</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование организации, осуществляющей стажировку)

выполнил(а) учебную работу (на тему) нет (наименование темы)

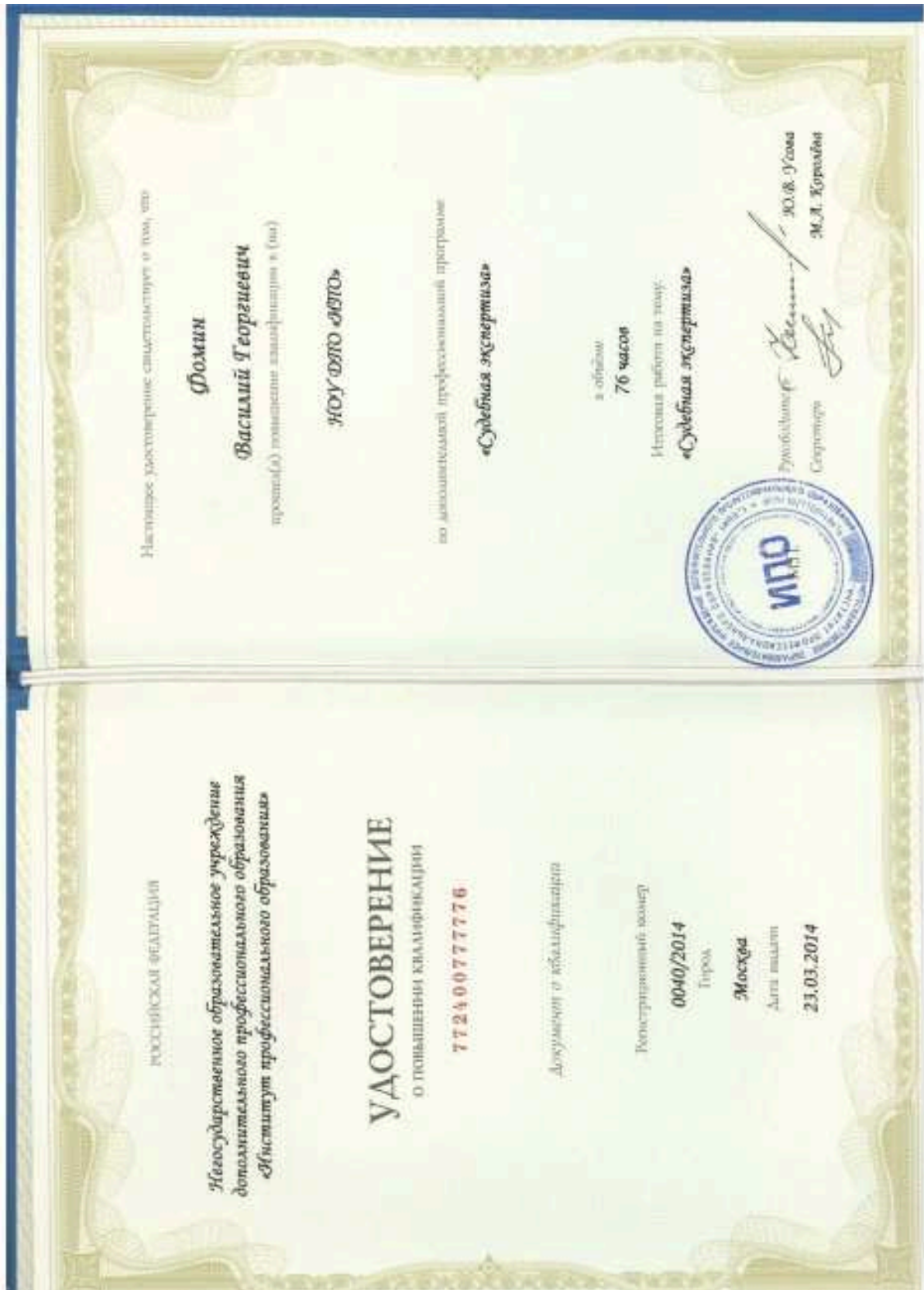
Город Москва год 2012

Свидетельство является государственной документацией о повышении квалификации

Регистрационный номер 5571



(подпись)







Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 1-й Набережный проезд,  
 дом 18, г. Москва, 123201 | т/ф 495 981 10 00 | 800 7341100  
 info@absolut.ru | www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-000300/16**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности третьих лиц ООО «Абсолют Страхование» от 25.02.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 600 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 г.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
 Объектом страхования являются на протяжении 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 (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность.  
 - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, исполнителю 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 Страхователем факт:  
 - нарушение договора на проведение оценки действиями (бездействиями) 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 является оценщик на момент причинения ущерба;  
 - причинение вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) 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 является оценщик на момент причинения ущерба.  
 Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

- Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:
1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»
  2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2016г.

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления Коммерческих продаж  
 на основании Доверенности № 01/16 от 18.08.2016г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»  
 Генеральный директор на основании Устава

  
 М.И. МIRONOV  
 «01» сентября 2016г.



  
 М.П. «Ваш юрисконсульт»  
 «01» сентября 2016г.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:**

КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1 Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2 Лист № 2	3 Всего листов: 31
--	------------	--------------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка

5 Масштаб 1:2500

Главный специалист (полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Леконова Е.И. (инициалы, фамилия)

КВ.3

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1 Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2 Лист № 3	3 Всего листов: 31
--	------------	--------------------

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	1	159	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
2	10	44	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
3	11	133	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
4	12	147	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
5	13	2166	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
6	14	9	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
7	15	233	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
8	16	59	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
9	17	280	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
10	18	132	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
11	19	743	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
12	2	232	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
13	3	337	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
14	4	1800	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
15	5	574	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав
16	6	202	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав

Главный специалист (полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Леконова Е.И. (инициалы, фамилия)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 4	3	Всего листов: 31
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	2	3	4			
17	7	33	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
18	8	409	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
15	9	89	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
20	—	весь	Доверительное управление Управляющая компания "ЕВРОФИНАНСЫ"			

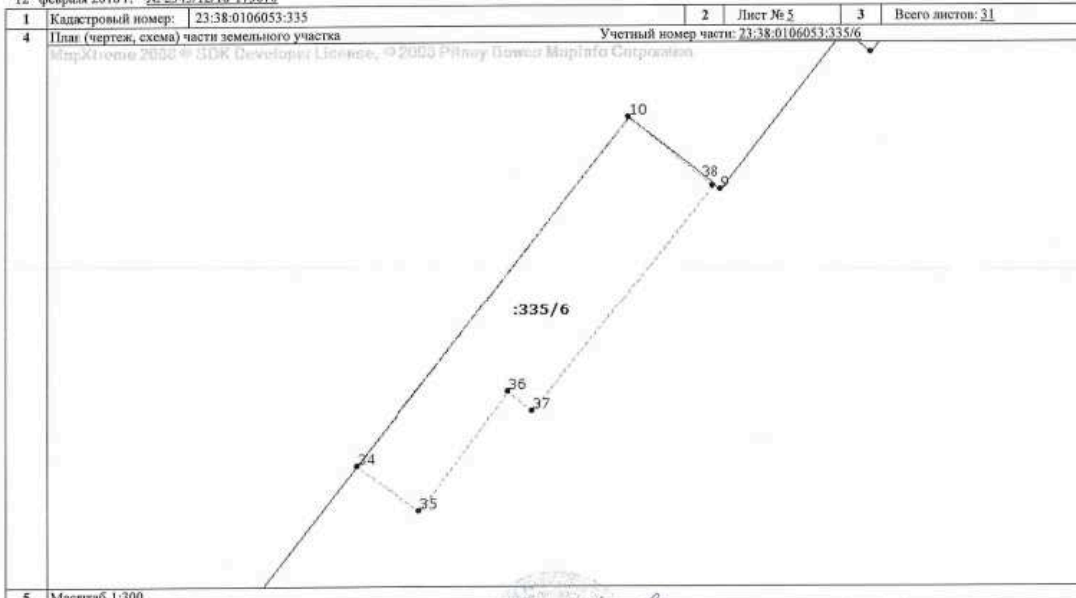
главный специалист (полное наименование должности) *Андрей Степанов & П* (подпись) (инициалы, фамилия)



КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670



главный специалист (полное наименование должности) *Андрей Степанов & П* (подпись) (инициалы, фамилия)

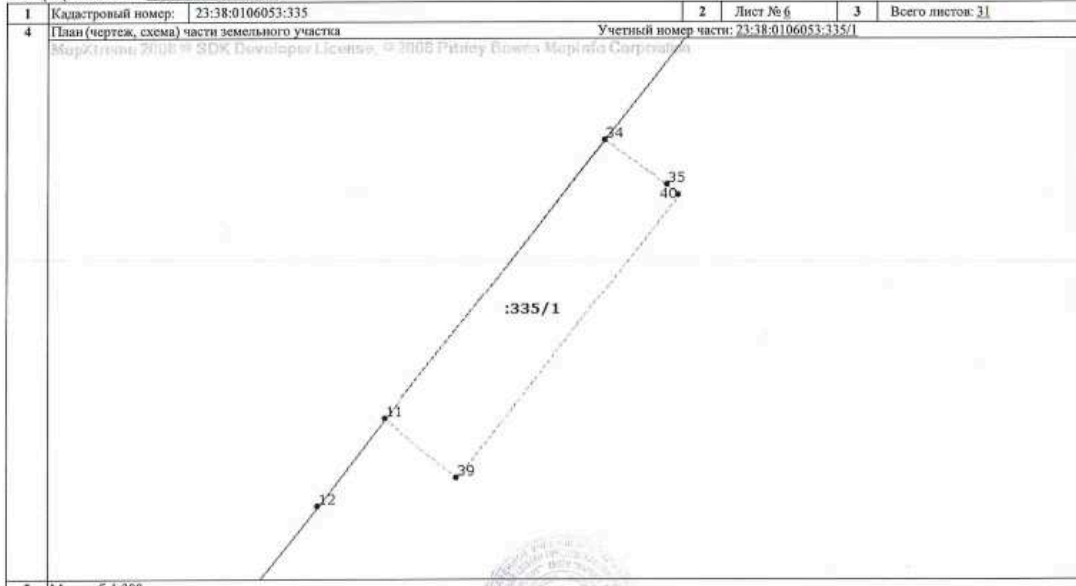
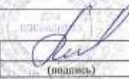




КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

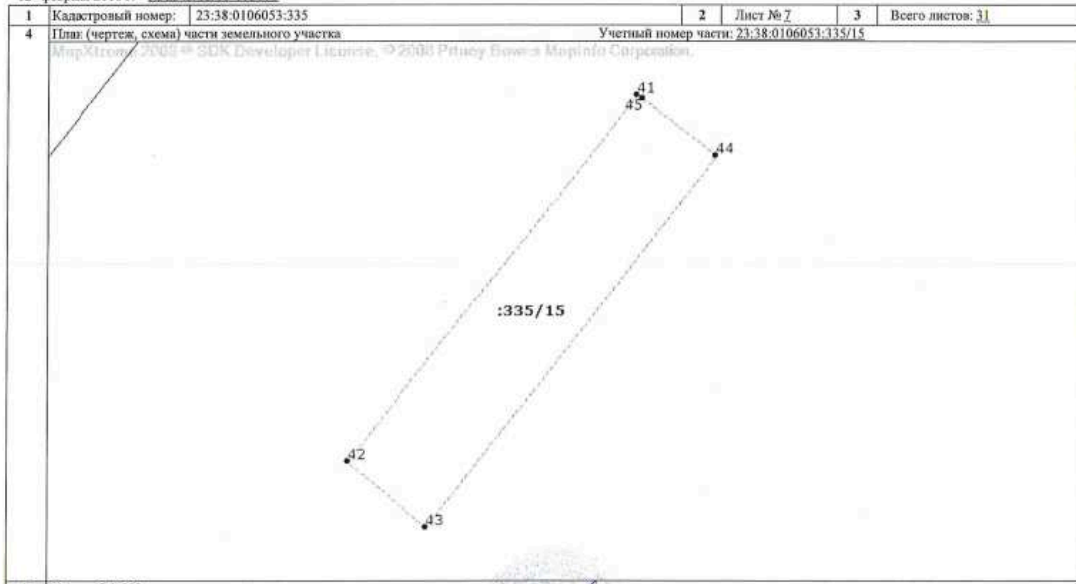

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 6	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/1 <small>MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation</small>				
					
5	Масштаб 1:300				
главный специалист <small>(полное наименование должности)</small>		 (подпись)	Леонова Е. П. (инициалы, фамилия)		

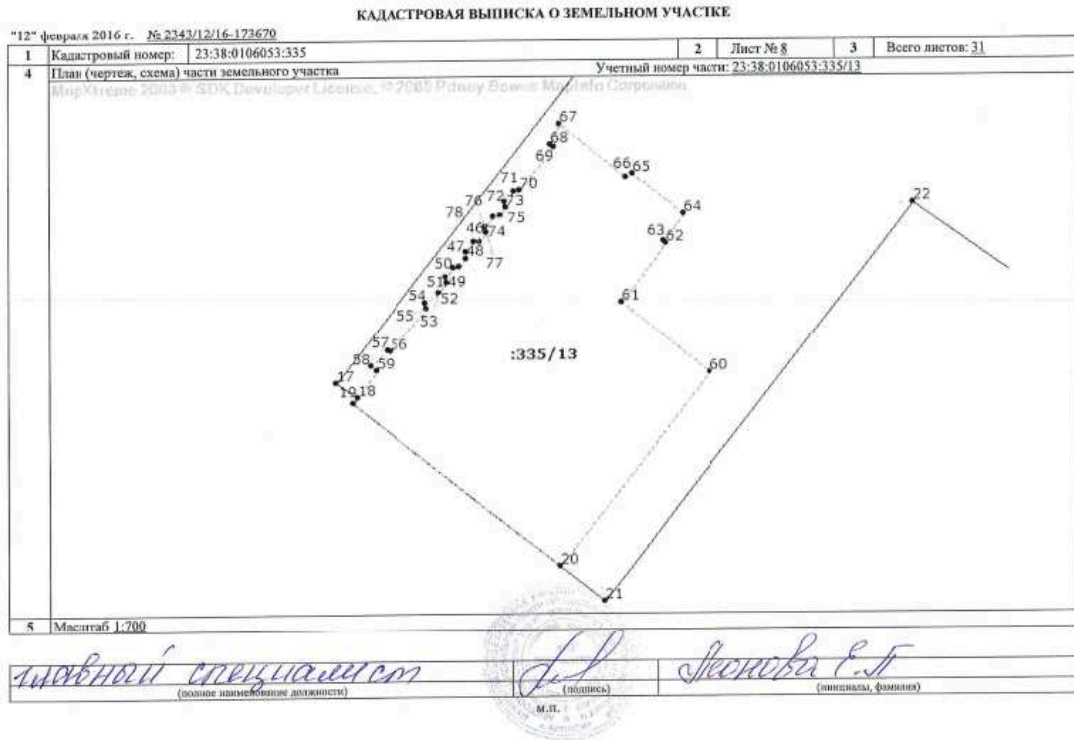
КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

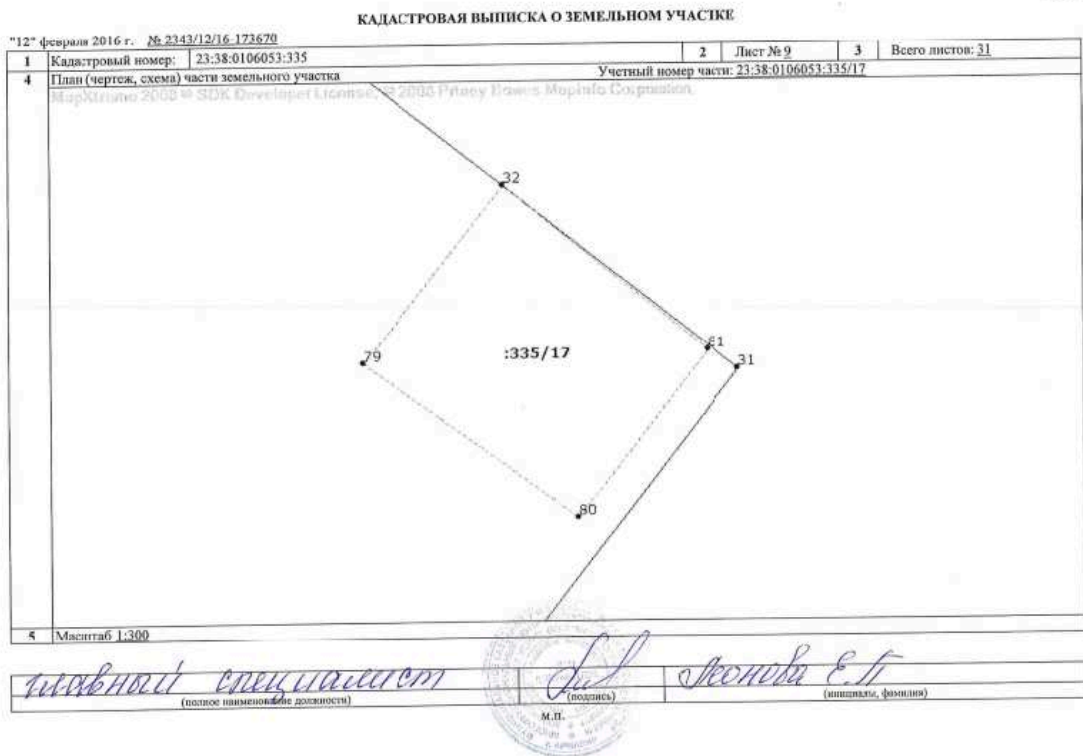
"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 7	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/15 <small>MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation</small>				
					
5	Масштаб 1:300				
главный специалист <small>(полное наименование должности)</small>		 (подпись)	Леонова Е. П. (инициалы, фамилия)		

КВ.4



КВ.4



КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

<b>1</b>	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	<b>2</b>	Лист № 10	<b>3</b>	Всего листов: 31
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка <span style="float: right;">Учетный номер части: 23:38:0106053:335/2</span>				
<b>5</b>	Масштаб 1:300				

<i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	<i>Мосолов Е.И.</i> <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	------------------------------	---

КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-175670

<b>1</b>	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	<b>2</b>	Лист № 11	<b>3</b>	Всего листов: 31
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка <span style="float: right;">Учетный номер части: 23:38:0106053:335/11</span>				
<b>5</b>	Масштаб 1:200				

<i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small>	 <small>(подпись)</small>	<i>Мосолов Е.И.</i> <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	------------------------------	---

КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 12	3	Всего листов: 31						
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/8 <small>MapXtrem: 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation.</small>										
5	Масштаб 1:400										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <i>главный специалист</i>  <small>(полное наименование должности)</small> </td> <td style="width: 10%; text-align: center;"> </td> <td style="width: 40%; text-align: center;"> <i>Е.И. Монова</i>  <small>(подпись)</small>                      (инициалы, фамилия)                 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">М.П.</td> </tr> </table>						<i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small>		<i>Е.И. Монова</i> <small>(подпись)</small> (инициалы, фамилия)	М.П.		
<i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small>		<i>Е.И. Монова</i> <small>(подпись)</small> (инициалы, фамилия)									
М.П.											

КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 13	3	Всего листов: 31						
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/18 <small>MapXtrem: 2008 © SDK Developer License. © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation.</small>										
5	Масштаб 1:200										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <i>главный специалист</i>  <small>(полное наименование должности)</small> </td> <td style="width: 10%; text-align: center;"> </td> <td style="width: 40%; text-align: center;"> <i>Е.И. Монова</i>  <small>(подпись)</small>                      (инициалы, фамилия)                 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">М.П.</td> </tr> </table>						<i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small>		<i>Е.И. Монова</i> <small>(подпись)</small> (инициалы, фамилия)	М.П.		
<i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small>		<i>Е.И. Монова</i> <small>(подпись)</small> (инициалы, фамилия)									
М.П.											

КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 14	3	Всего листов: 31
4					
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23:38:0106053:335/7			
5					
Масштаб 1:100					
Главный специалист <small>(полное наименование должности)</small>		 <small>(подпись)</small>		Степанова Е.И. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

КВ.6

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 29	3	Всего листов: 31
4					
Описание поворотных точек границы земельного участка					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
1	2	3	4	5	
79	470478.29	2313196.10	—	0.10	
80	470467.42	2313210.99	—	0.10	
81	470479.09	2313220.04	—	0.10	
82	470352.43	2313029.25	—	0.10	
83	470345.37	2313038.31	—	0.10	
84	470348.04	2313040.27	—	0.10	
85	470349.87	2313037.87	—	0.10	
86	470371.42	2313054.70	—	0.10	
87	470375.27	2313049.71	—	0.10	
88	470348.69	2313067.57	—	0.10	
89	470333.41	2313055.97	—	0.10	
90	470329.38	2313061.47	—	0.10	
91	470344.49	2313073.27	—	0.10	
92	470384.13	2313091.52	—	0.10	
93	470350.40	2313065.50	—	0.10	
94	470421.69	2313122	—	0.10	
95	470420.71	2313123.28	—	0.10	
96	470420.04	2313130.87	—	0.10	
97	470424.76	2313124.68	—	0.10	
98	470340.07	2313019.74	—	0.10	
99	470331.07	2313012.68	—	0.10	
100	470329.31	2313014.77	—	0.10	
101	470338.17	2313022.17	—	0.10	
102	470313.94	2313034.32	—	0.10	
103	470313.66	2313034.66	—	0.10	
104	470307.27	2313055.17	—	0.10	
Главный специалист <small>(полное наименование должности)</small>		 <small>(подпись)</small>		Степанова Е.И. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 февраля 2016 г. № 2343/12/16-173679

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 16	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/9 MapInfo 2005 © SDK Developer License, © 2005 Pitney Bowes MapInfo Corporation				

5 Масштаб 1:200

главный специалист (подпись) М.П. (подпись) М.П. (подпись, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

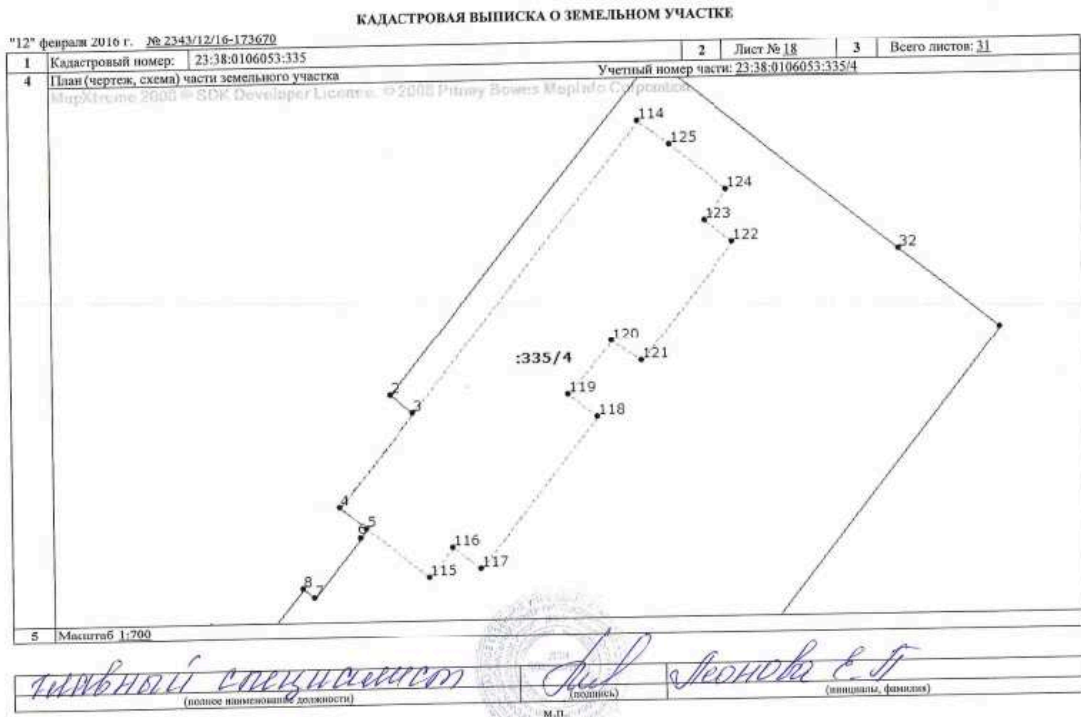
12 февраля 2016 г. № 2343/12/16-173679

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 17	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/16 MapInfo 2005 © SDK Developer License, © 2005 Pitney Bowes MapInfo Corporation				

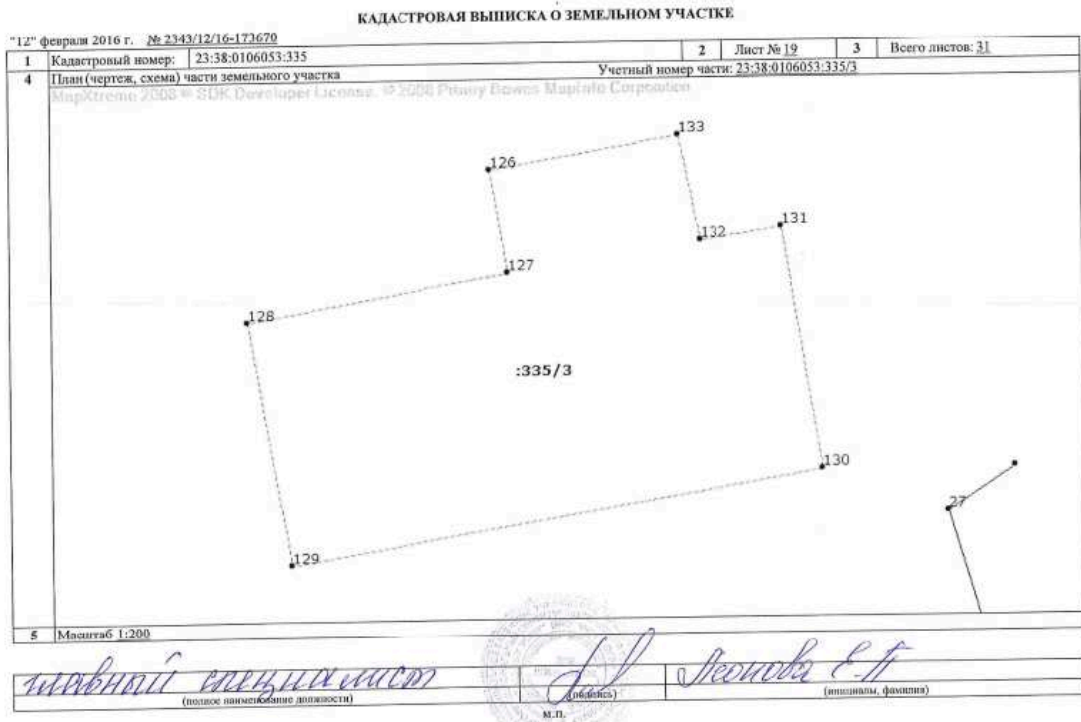
5 Масштаб 1:100

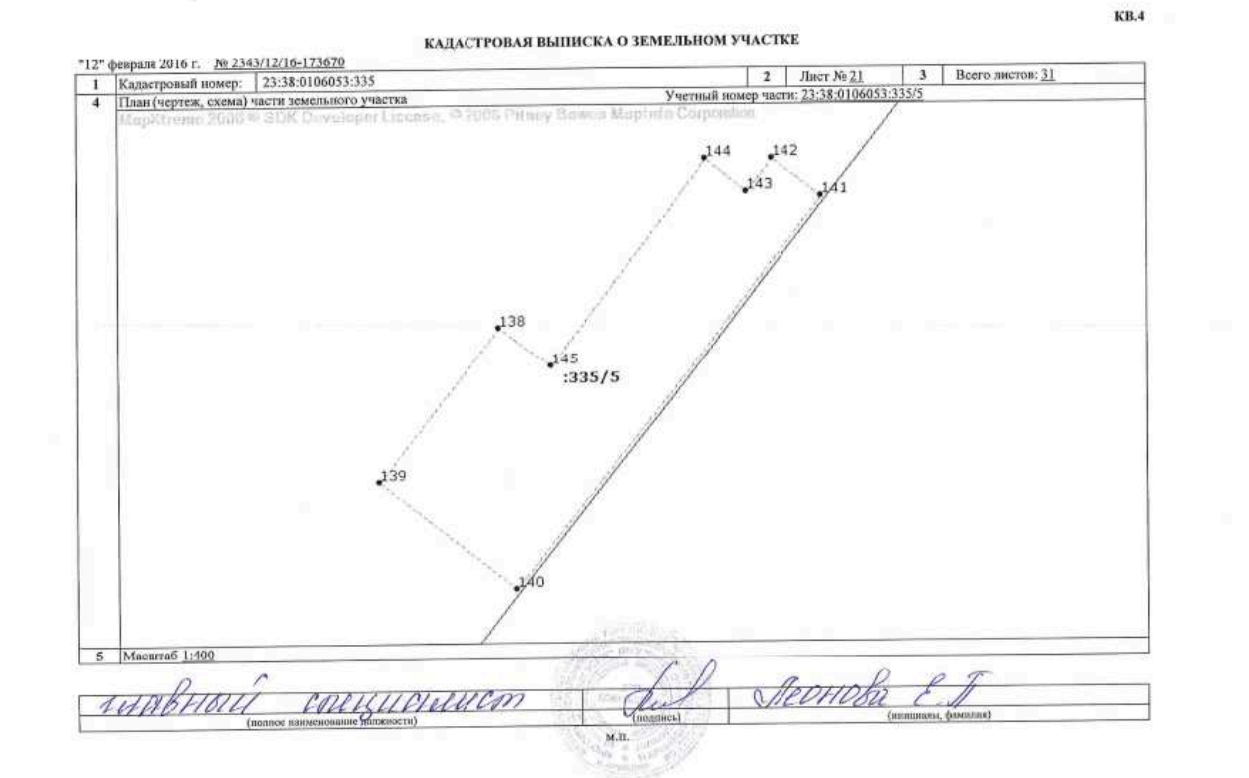
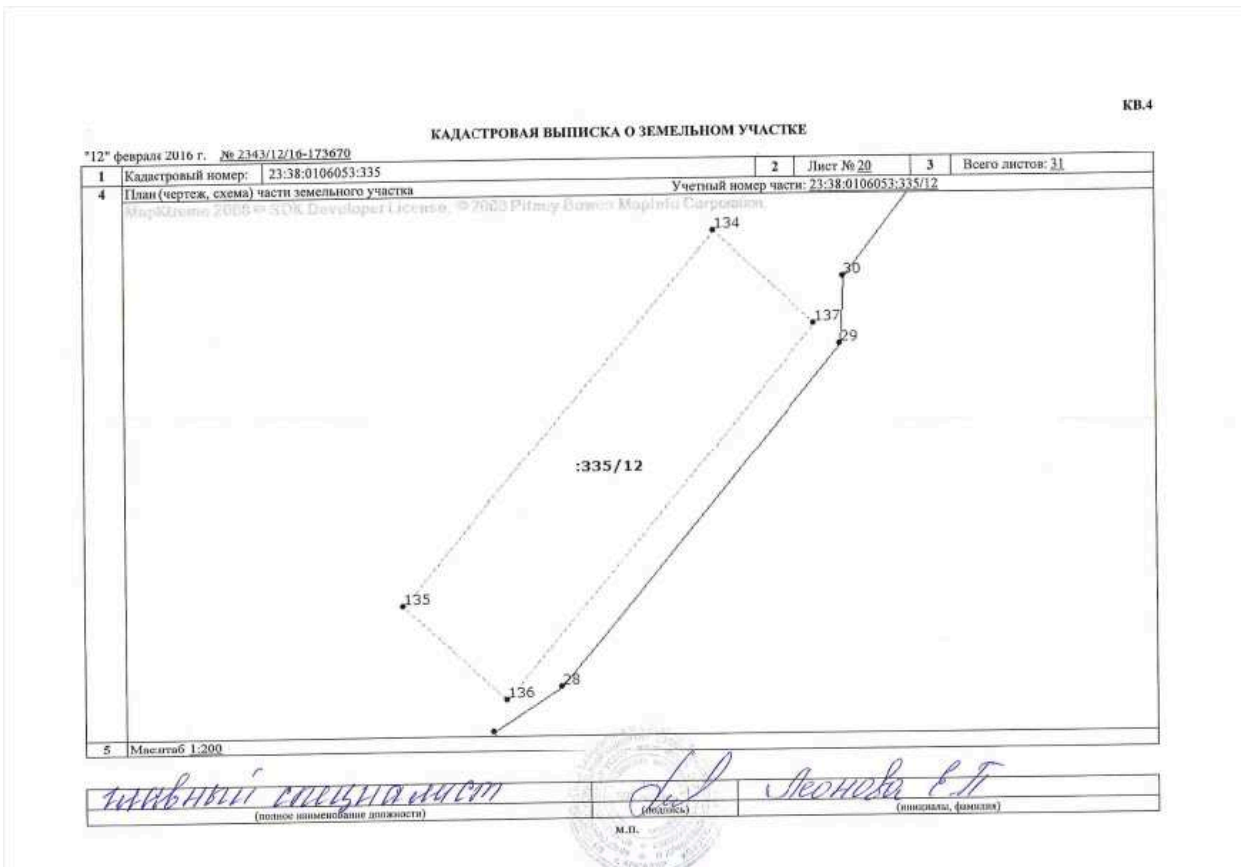
главный специалист (подпись) М.П. (подпись) М.П. (подпись, фамилия)

КВ.4



КВ.4





КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173679

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 22	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/10 МирКадСтр 2016 © SDK Developer System, © 2016 РИИСУ Бюро: Мирного Сергеевича				
5	Масштаб 1:100				

Главный специалист *А.И. Стеклова* (подпись) *Стеклова Е.П.* (инициалы, фамилия)  
 М.П.

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173679

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 23	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/14 МирКадСтр 2016 © SDK Developer System, © 2016 РИИСУ Бюро: Мирного Сергеевича				
5	Масштаб 1:100				

Главный специалист *А.И. Стеклова* (подпись) *Стеклова Е.П.* (инициалы, фамилия)  
 М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 24	3	Всего листов: 31	
4 Описание местоположения грани земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	218° 35'	69.50	-	-	-
2	2	3	129° 32'	4.75	-	-	-
3	3	4	218° 6'	19.40	-	-	-
4	4	5	128° 25'	5.55	-	-	-
5	5	6	214° 14'	1.78	-	-	-
6	6	7	218° 8'	12.18	-	23:38:0106053:58	Адрес отсутствует
7	7	8	308° 4'	2.40	-	23:38:0106053:58	Адрес отсутствует
8	8	9	218° 11'	13.99	-	23:38:0106053:58	Адрес отсутствует
9	9	10	308° 5'	8.11	-	23:38:0106053:58	Адрес отсутствует
10	10	11	218° 2'	55.44	-	-	-
11	11	12	218° 17'	7.75	-	-	-
12	12	13	218° 16'	27.77	-	-	-
13	13	14	308° 12'	2.75	-	-	-
14	14	15	217° 58'	6.58	-	-	-
15	15	16	127° 37'	0.77	-	-	-
16	16	17	217° 52'	88.06	-	-	-
17	17	18	124° 11'	4.22	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
18	18	19	215° 26'	1.28	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
19	19	20	128° 32'	43.12	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
20	20	21	128° 38'	9.11	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
21	21	22	38° 3'	82.91	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
22	22	23	124° 42'	67.55	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
23	23	24	37° 31'	84.82	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
24	24	25	305° 40'	50.38	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
25	25	26	53° 29'	23.56	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
26	26	27	343° 21'	5.38	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
27	27	28	57° 9'	3.80	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует
28	28	29	59° 24'	20.58	-	23:38:0106053:330	Адрес отсутствует

главный специалист (полное наименование должности) *Леонова Е.Т.* (подпись) *Леонова Е.Т.* (инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 25	3	Всего листов: 31	
4 Описание местоположения грани земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
29	29	30	2° 57'	3.11	-	23:38:0106053:331	Адрес отсутствует
30	30	31	37° 58'	81.68	-	23:38:0106053:331	Адрес отсутствует
31	31	32	308° 17'	20.84	-	23:38:0106053:77	Адрес отсутствует
32	32	33	308° 19'	50.54	-	23:38:0106053:336	Адрес отсутствует
33	33	1	300° 25'	0.53	-	-	-

главный специалист (полное наименование должности) *Леонова Е.Т.* (подпись) *Леонова Е.Т.* (инициалы, фамилия)



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1		Кадастровый номер: 23:38:0106053:335		2	Лист № 26	3	Всего листов: 31
4 Описание поворотных точек границы земельного участка							
№ п/п	Исмер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
		X	Y		4	5	
	1	470522.29	2313165.72	---		0.10	
	2	470467.96	2313122.38	---		0.10	
	3	470464.94	2313126.04	---		0.10	
	4	470449.67	2313114.07	---		0.10	
	5	470446.22	2313118.42	---		0.10	
	6	470444.75	2313117.42	---		0.10	
	7	470435.17	2313109.90	---		0.10	
	8	470436.65	2313108.01	---		0.10	
	9	470425.65	2313099.36	---		0.10	
	10	470430.65	2313092.98	---		0.10	
	11	470386.98	2313058.83	---		0.10	
	12	470380.90	2313054.03	---		0.10	
	13	470359.10	2313036.83	---		0.10	
	14	470360.80	2313034.67	---		0.10	
	15	470355.61	2313030.62	---		0.10	
	16	470355.14	2313031.23	---		0.10	
	17	470285.62	2312977.18	---		0.10	
	18	470283.25	2312980.67	---		0.10	
	19	470282.21	2312979.93	---		0.10	
	20	470255.34	2313013.66	---		0.10	
	21	470249.65	2313020.78	---		0.10	
	22	470314.94	2313071.88	---		0.10	
	23	470276.48	2313127.41	---		0.10	
	24	470343.76	2313179.06	---		0.10	
	25	470373.14	2313138.13	---		0.10	
	26	470387.16	2313157.07	---		0.10	

главный специалист (полное наименование должности)  М.П.  Леонова Е.П. (инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1		Кадастровый номер: 23:38:0106053:335		2	Лист № 27	3	Всего листов: 31
4 Описание поворотных точек границы земельного участка							
№ п/п	Исмер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
		X	Y		4	5	
	27	470392.31	2313155.53	---		0.10	
	28	470394.37	2313158.72	---		0.10	
	29	470410.27	2313171.78	---		0.10	
	30	470413.38	2313171.94	---		0.10	
	31	470477.77	2313222.19	---		0.10	
	32	470490.68	2313205.83	---		0.10	
	33	470522.02	2313166.18	---		0.10	
	34	470406.44	2313074.14	---		0.10	
	35	470403.34	2313078.43	---		0.10	
	36	470411.63	2313084.64	---		0.10	
	37	470410.30	2313086.33	---		0.10	
	38	470425.91	2313098.77	---		0.10	
	39	470382.90	2313063.79	---		0.10	
	40	470402.63	2313079.23	---		0.10	
	41	470408.66	2313113.48	---		0.10	
	42	470382.98	2313093.38	---		0.10	
	43	470378.37	2313098.92	---		0.10	
	44	470404.41	2313119.04	---		0.10	
	45	470408.39	2313113.94	---		0.10	
	46	470308.74	2312999.90	---		0.10	
	47	470307.09	2312998.56	---		0.10	
	48	470306.06	2312998.69	---		0.10	
	49	470304.71	2312997.61	---		0.10	
	50	470304.56	2312996.53	---		0.10	
	51	470302.92	2312995.31	---		0.10	
	52	470302.02	2312995.46	---		0.10	

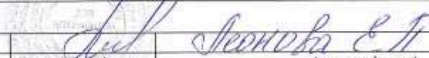
главный специалист (полное наименование должности)  М.П.  Леонова Е.П. (инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173679

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 28	3	Всего листов: 31
Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
53	470300.45	2312994.27	---	0.10		
54	470298.70	2312991.97	---	0.10		
55	470297.85	2312992.14	---	0.10		
56	470290.79	2312986	---	0.10		
57	470290.98	2312985.72	---	0.10		
58	470288.42	2312982.83	---	0.10		
59	470287.68	2312983.79	---	0.10		
50	470287.14	2313038.46	---	0.10		
51	470298.78	2313023.78	---	0.10		
52	470308.45	2313031.21	---	0.10		
53	470308.75	2313030.81	---	0.10		
54	470313.16	2313034.17	---	0.10		
55	470319.76	2313025.63	---	0.10		
56	470319.21	2313024.58	---	0.10		
57	470327.91	2313013.82	---	0.10		
58	470324.51	2313012.40	---	0.10		
59	470324.17	2313012.80	---	0.10		
60	470317.08	2313007.30	---	0.10		
61	470316.97	2313006.32	---	0.10		
62	470315.18	2313004.95	---	0.10		
63	470314.30	2313005.03	---	0.10		
64	470313	2313004.10	---	0.10		
65	470312.89	2313003.13	---	0.10		
66	470311.13	2313001.80	---	0.10		
67	470310.24	2313001.95	---	0.10		
68	470308.84	2313000.87	---	0.10		


главный специалист (полное наименование должности)  (подпись) М.П. (инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173679

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 29	3	Всего листов: 31
Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
79	470478.29	2313196.10	---	0.10		
80	470467.42	2313210.99	---	0.10		
81	470479.09	2313220.04	---	0.10		
82	470352.43	2313029.25	---	0.10		
83	470345.37	2313038.31	---	0.10		
84	470348.04	2313040.27	---	0.10		
85	470349.87	2313037.87	---	0.10		
86	470371.42	2313054.70	---	0.10		
87	470375.27	2313049.71	---	0.10		
88	470348.69	2313067.57	---	0.10		
89	470333.41	2313055.97	---	0.10		
90	470329.38	2313061.47	---	0.10		
91	470344.49	2313073.27	---	0.10		
92	470384.13	2313091.52	---	0.10		
93	470350.40	2313065.50	---	0.10		
94	470421.69	2313122	---	0.10		
95	470420.71	2313123.28	---	0.10		
96	470420.04	2313130.87	---	0.10		
97	470424.76	2313124.68	---	0.10		
98	470340.07	2313019.74	---	0.10		
99	470331.07	2313012.68	---	0.10		
100	470329.31	2313014.77	---	0.10		
101	470338.17	2313022.17	---	0.10		
102	470313.94	2313034.32	---	0.10		
103	470313.66	2313034.66	---	0.10		
104	470307.27	2313055.17	---	0.10		

главный специалист (полное наименование должности)  (подпись) М.П. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335		2	Лист № 30	3	Всего листов: 31
Описание поворотных точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)		
1	X	Y	4		5		
105	470309.95	2313051.75	—		0.10		
106	470321.90	2313060.36	—		0.10		
107	470331.30	2313048.04	—		0.10		
108	470306.40	2313056.34	—		0.10		
109	470318.42	2313065.41	—		0.10		
110	470334.12	2313065.88	—		0.10		
111	470329.04	2313062.09	—		0.10		
112	470323.44	2313069.59	—		0.10		
113	470328.52	2313073.38	—		0.10		
114	470511.99	2313163.25	—		0.10		
115	470438.06	2313128.59	—		0.10		
116	470442.92	2313132.33	—		0.10		
117	470439.30	2313137.10	—		0.10		
118	470463.79	2313156.22	—		0.10		
119	470467.48	2313151.53	—		0.10		
120	470476.30	2313158.59	—		0.10		
121	470472.84	2313163.33	—		0.10		
122	470492.14	2313178.57	—		0.10		
123	470495.77	2313173.92	—		0.10		
124	470500.63	2313177.65	—		0.10		
125	470508.07	2313168.44	—		0.10		
126	470408.35	2313134.27	—		0.10		
127	470403.60	2313135.06	—		0.10		
128	470401.42	2313122.91	—		0.10		
129	470390.04	2313124.86	—		0.10		
130	470394.28	2313149.72	—		0.10		

главный специалист (полное наименование должности) *Ирина В. Т.* (подпись) (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.1

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335		2	Лист № 1	3	Всего листов: 31
4	Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053					
5	Предыдущие номера:	23:38:0106053:324		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.10.2010		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 23:38:0106053:389, 23:38:0106053:540, 23:38:0106053:840, 23:38:0106053:583						
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урулская, 1а						
10	Категория земель: Земли населенных пунктов						
11	Разрешенное использование: Для производственных целей						
12	Площадь: 24647 +/- 55 кв. м						
13	Кадастровая стоимость: 42482308.61 руб.						
14	Система координат: МСК 23, зона 2						
15	Сведения о правах:						
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем		
	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	общая долевая собственность, № 23-23-37/025/2014-697 от 11.11.2014	Размер доли: 1/1	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.		
16	Особые отметки: —						
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные						
18	Дополнительные сведения:						
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —						
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —						
19	Сведения о кадастровых инженерах: Чайковская Наталья Леонидовна, 23-11-366 от 24.01.2011 г., 11.07.2011 г.						

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Сведения о кадастровых инженерах, расположенных в границах земельного участка, и владеть документом (ФК 1234) о ЗУ № 001 с. Армавир, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урулская, 1а  
М. Чайковская  
16 февраля 2016 г. 10:40

М.П. *Ирина В. Т.*

1001-101

## Кадастровая стоимость земельного участка 23:38:0106053:335

РОСРЕЕСТР  
Федеральное агентство государственной регистрации и кадастровых услуг

ГОЛЫЙ СТРАШНЫЙ ТЕЛЕФОН  
8 (800) 100-34-34  
Министерство экономического развития Российской Федерации

ТЕЛЕФОН ДОБОРИЯ  
(495) 917-30-25

Будьте с нами: [f](#) [v](#) [t](#) [p](#) [a](#)

Справка: [Справка](#) | [Объекты недвижимости в режиме онлайн](#)

На сайте Росреестра вы можете узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

#### Земельный участок

История изменений выписки | Сведения об объекте

Кадастровый номер	23:38:0106053:335
Статус объекта	Ипотечный
Дата постановки на кадастровый учет	01.10.2019
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для размещения рекламных объявлений
Площадь	246 кв. м
Единица измерения площади	Квадратный метр
Кадастровая стоимость	247500000
Дата введения в действие	01.10.2019
Дата введения кадастровой стоимости	31.01.2017
Дата введения кадастровой стоимости	15.12.2016
Адрес объекта недвижимости	Брянская область, г. Брянск, ул. Чкалова, 3а
Дата введения кадастровой стоимости	15.01.2017

История изменений

Публикация сведений

- Публикация сведений об объектах недвижимости
- Сведения об объекте

История изменений выписки | Сведения об объекте

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка кадастровой информации

Проверка актуальности документов

Справка: Федеральная кадастровая публичная кадастровая карта

Получение сведений об объекте недвижимости

Получение сведений об объекте недвижимости

Справка: Данные



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КЛД

Лист №		Всего листов:	1
--------	--	---------------	---

<b>Этажность</b> (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"07" октября 2013 г. № 2343/12/13-867731	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:751
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	107,5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	—	
		количество подземных этажей	—	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1593275,78		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:07		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.

11



К1.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Этажа			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"10" сентября 2014 г. № 2343/12/14-807554			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-583		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):			

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2884 кв.м	кв.м
		(г/м)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1994		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	42756111,22		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23-38-0106053-335		
9	Прислужные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-38-3.1.2002-404.22246.Д		
10	Скобые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

 (подпись)	 (подпись, фамилия)
--	---

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

К012

Этажи		Этажи	
(вид объекта недвижимого имущества)		(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2	Всего листов:	2
"10" сентября 2014 г. № 2343/12/14-807554			
Кадастровый номер:	23:38:0106051-583		



Масштаб 1: 1800

НАЧАЛЬНИК СРЕДНЕГО ОТДЕЛА	САГАДОВА Т. В.
(подпись)	(подпись)



МП

*Новосел Кадровый номер (центр)*

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
---	--	--	--

*18* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	1125,1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажности:	3	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	18747349,82		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:35, Т		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК КАДАСТРОВОГО ОТДЕЛА	Т. И. Захарова
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



*N 22*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП12

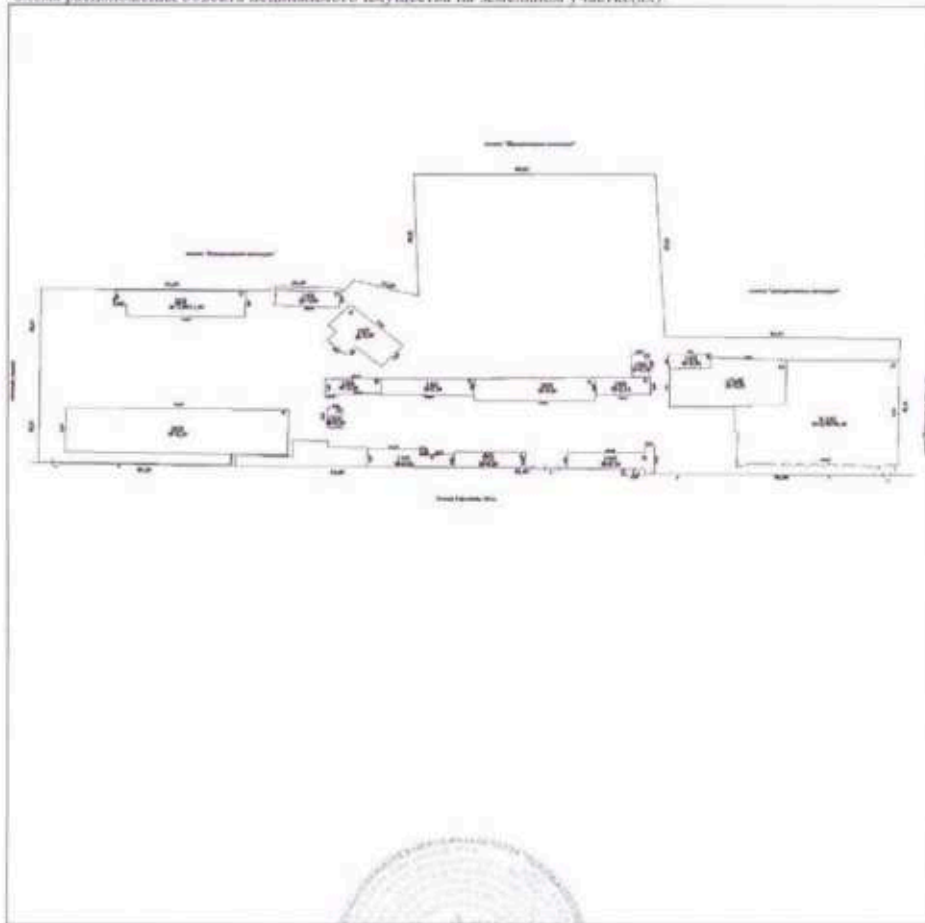
Этажи	
(под объектом недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

№ 18\* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575

Кадастровый номер: 23-38-0106053-389

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 1258

Исполнитель <b>АРМЭВИРСКОГО ОТДЕЛА</b> (полное наименование должности)	(подпись)	Т. Д. СЕТАРОС (именная, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

МП


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-890832			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	34,5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	511330,37		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:02, Д		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

С.А.М. ВАСИЛЬЧЕНКО АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	 М.П.	П.А. МАКУШКИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

17



КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-890867	
Кадастровый номер:	23-38-0106053:696
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь	47,2
		(тип)	(значение)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:		—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	699559,22	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00:03:1646:01А:13, О	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.А. ШАКУРКИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



6

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-892157	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	63,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	936697,94		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А:12, Н		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финансирование государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

Т.М. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	В.А. ЖЕЛУХИНА
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



М.П.

5

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"26" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1036461			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	106.0	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1571044.02		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01A:05, 3		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	М.П.	Г. И. БАРАБЕ
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициал, фамилия)

113

13

*новостное строительство*

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Из всего листов	2
--------	---	-----------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

*18 ноября 2013 г. № 2343/12/13-1003936	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	129,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Жилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2123307,68		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:33, С		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. А. СЕТЕВОВА	И. А. СЕТЕВОВА
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



*N 23*

КП 2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Этажи			
(вид объекта недвижимости имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
*18* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1003936			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):

Масштаб 1: 555

БАГАЯН НАС ДИРЕКТОР СЛУЖБЫ (подпись)	Т. В. САЛТЫК (подпись)
(подпись)	(подпись)

М.П.




**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-892160			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-656		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	172,7 (значение)	кв. м (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2559616,06		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00-03-1646-01А.09, Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Физикат федеральной государственной бюджетной организации "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

С.А. НАЧАЛЬНИКА		В.А. ШКУРКИНА
ДУРОВОСКИЙ С.Ю.	Генерал	(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	М.П.	

21.

КЛ.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
--------	---	--------------	---

Этания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-892154	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-653
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	187,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—		—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415,73		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23.00/00.03/1646-01А-04, Ж		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Физлиц федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.В. МОНАХОВА	И.А. МАНУШКИН
СПЕЦИАЛИСТ	СПЕЦИАЛИСТ
Служба кадастрового учета	Служба кадастрового учета
(подпись)	(подпись, фамилия)



18

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Этажи (вид объекта недвижимого имущества)			
*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-892161			
Кадастровый номер:	23:38:0106053/733		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	214,8	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3183587,32		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А:06		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

З.В. ПАНЧЕНКО  
ЗУМАРСКОГО ОТДЕЛА  
(полное наименование должности)



В.А. ЖИГУДИНА  
(инициалы, фамилия)

12

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892155			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-655		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
2	Основная характеристика: площадь (тип) этажность объекта незавершенного строительства (%)	267,5	кв.м	
		(значение)	(единица измерения)	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3964662,93		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00-03:1646.01А.08, А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс. федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.А. МАТВЕЕВ	С.А. МАТВЕЕВ	В.А. ШИШУНОВ
И.А. МАТВЕЕВ	С.А. МАТВЕЕВ	В.А. ШИШУНОВ
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)



20

*Искон. конф. план*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

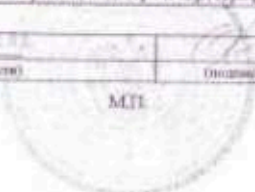
КТИ.1

Лист №	1	Итого листов	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
*ИВ* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	298 кв	кв м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	0	
		количество подземных этажей		
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	4852613.59		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:77		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:36, 3р1		
10	Скобые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. П. СЕВЕРОВ	И. П. СЕВЕРОВ
(подпись)	(подпись)



*№26*



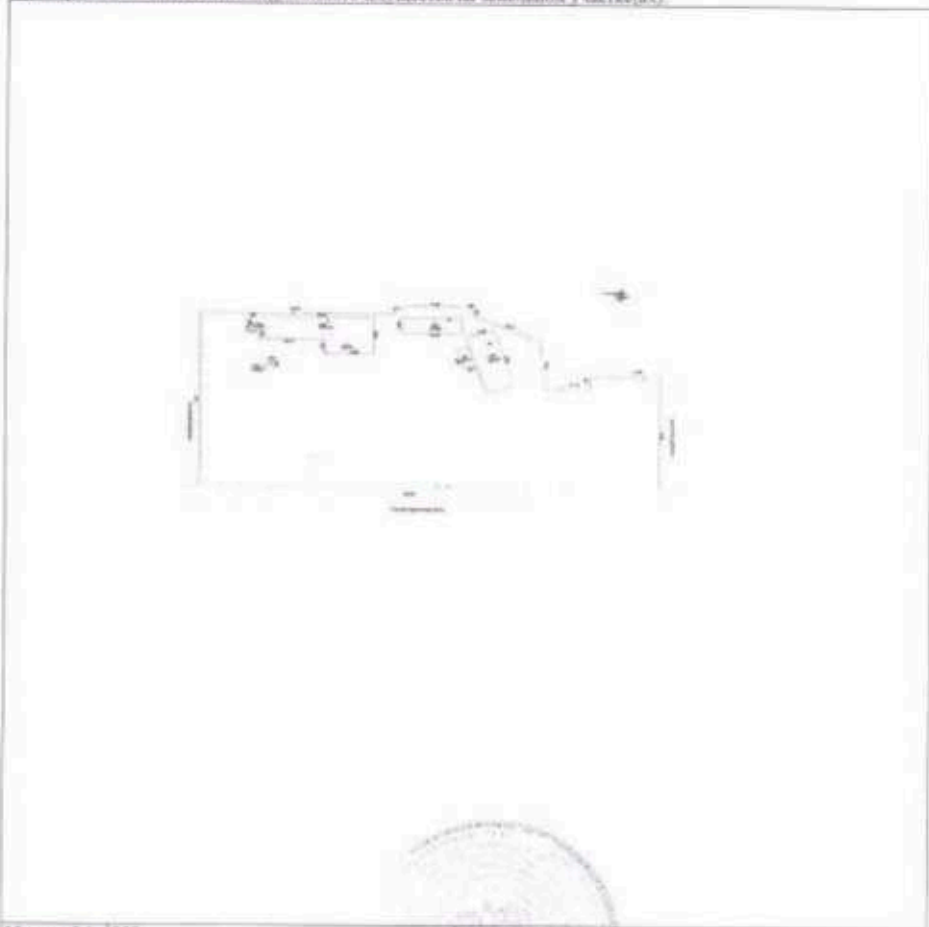
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2


Здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Листы №	2	Полное число	2
*18* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602			
Кадастровый номер		23:38:0106053:382	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 255

ООО «Ваш юрисконсульт» ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	 (подпись)	П. В. БАТЮК (инициалы, фамилия)
---	--	------------------------------------

МП

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-890797			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-657		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусовская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	609,1 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9027574.63		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00:03:1646:01А:11, М		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.И. МЕНЕДЖЕР	С.С. КОТЛОВА
23/08/2017 10:00:00	23/08/2017 10:00:00
подпись: _____	подпись: _____
_____	_____
_____	_____



3

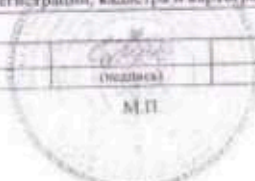
КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
*11* октября 2013 г. № 2343/12/13-892156			
Кадастровый номер:	23:38:0106053-697		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	662,3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9816060,89		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:38:3.1.2002-404, В		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.И. МАКШЕРИН (полное наименование должности)	 (подпись)	И.И. МАКШЕРИН (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

М.П.

1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП 1

Лист №	1	Всего листов	2
Этажи			
(вид объекта недвижимого имущества)			
*21* октября 2013 г. № 2343/12/15-018980			
Кадастровый номер	23:38:0106053:449		
Номер кадастрового квартала	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2638,9	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3011585,51		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Принадлежние кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:89, 23:38-12:2001-154, П		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
З.И. МЕЛУХИНА		З.И. МЕЛУХИНА		
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		Инженер, фамилия		
(подпись кадастрового специалиста)		(подпись)		



19

К31.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
земли, содержащий объект недвижимого имущества

Земельный участок (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	5
Всего листов	
2	
71* октября 2013 г. № 2343/12-13-018980	
Кадастровый номер: 77:38:0106053:449	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(а)

Масштаб 1:548

ДАН НАПОЛЬНИК ОРГАНИЗАЦИИ (подпись, наименование должности)	 (подпись)	В. С. МИХИЛОВИЧ (подпись, фамилия)
М.П.		



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.1

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"13" августа 2014 г. № 2343/12/14-708029	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-840
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	552,2	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	8184250,07		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23-38-0106053-335		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. А. ЧАЛЫН		Т. И. САГАЕВА
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		
(полное наименование должности)	М.П.	(инициалы, фамилия)

30.01/2430

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю**  
**Выписка**  
**из Единого государственного реестра прав**  
**на недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата 23 сентября 2013 года

№37/056/2013-247

На основании запроса от 23.09.2013, поступившего на рассмотрение 23.09.2013 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый(или условный) номер объекта:23:38:0106053:540  
наименование объекта: Нежилое здание  
назначение объекта: нежилое  
площадь объекта: 2639,1 кв.м.  
этажности(этаж): 1  
адрес(местоположение) объекта: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а
- 2.1. Правообладатель(правообладатели):  
Закрытое акционерное общество "Кабельный завод "Кубашькабель", ИНН 2302035966
- 3.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права. собственность, 23-23-37/044/2013-193, 01.08.2013 г.
- 4.1. Ограниченные(обремененные) права: не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6. Правовые требования: отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют

Выписка выдана: Калининченко Ю. Н.

(представителю по доверенности Закрытое акционерное общество "Кабельный завод "Кубашькабель", ИНН 2302035966 )

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист - эксперт

Стойчева О. Н.

(подпись уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(фамилия, инициалы)



лист 1 листов 2

КЦП

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Листа, сформированного объектом незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
*16" июля 2013 г. № 2343/12/13-610709			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

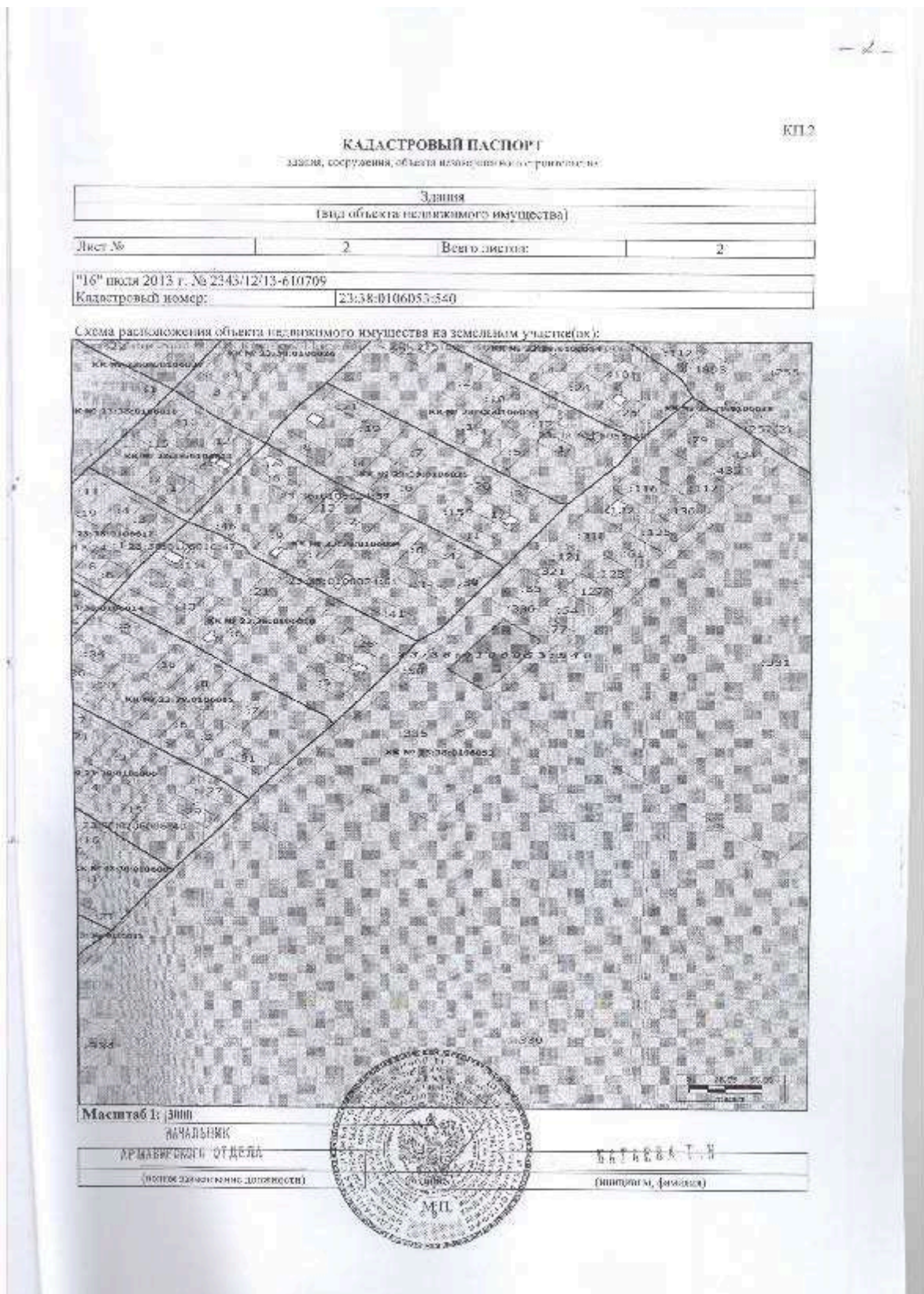
1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2639.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39114549.75		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	КАДЕТОВА И
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



лист № 1055





лист № 4055  
-1-

ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г. Армавиру

Область, республика, край Краснодарский край  
 Район \_\_\_\_\_  
 Город (пос.) г. Армавир  
 Район города 684

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**Литера X - Цех по производству кабеля**  
(наименование нежилого строения)

**№ 1а, ул. Урупская**  
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	22246					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый № ОКС						
Кадастровый № Зем. уч.	23:38:0106053:335					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «11» июня 2013 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)





3

**II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)**

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
24 647,0	24 647,0	7 507,7			17 139,3		

**III. Благоустройство площади здания (кв. м)**

Литера по плану	Водоотвод	Канализация	Отопление							Горячее водосн.	Ванны и души				Головое свибиван.		Лифты							
			центральное								от котельной и гор. воды	с горелкой	с газ./эл. котлами	с дровяной котельной	сетевое	балконные	Электричество	пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые	Напольные электроподогревы			
			ГЭС	пром. предпр.	кварт. котельня	от АГВ и др.	калориферное	дегное	центральное													от котельной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
X						2 639,10														2 639,10				
<b>ВСЕГО</b>						<b>2 639,10</b>														<b>2 639,10</b>				

Краснодарский край, г. Армавир, 684, ул. Урульская, № 1а.





**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.**

- 4 -

Литера Х Год постройки 2013 Число этажей 1 (в т.ч. 0 подземн.)  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и др.)	Уд. вес по строению	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Итого, %	% износа к строению	
									1
1	Фундаменты	столбчатые монолитные железобетонные	хорошее						
2	Стены и перегородки	Наружные: сэндвич-панели и металлопрофиль с утеплителем	хорошее						
									Внутренние: перегородки
3	Перекрытия	Чердачные: металлопрофиль с утеплителем	хорошее						
									Междуполные
									Подпольные
4	Крыши	Кингстудия: металлоконструкция	хорошее						
		Крыша: Стыклена профилированная	хорошее						
5	Полы	Бетонные	хорошее						
6	Проемы	Окна: Металлопластиковые	хорошее						
		Двери: Металлические ворота	хорошее						
7	Отделочные работы								
									Наружные
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства								
									Отопление: Пров. радиаторные - газ
	Электропроводка	Открытая проводка							
	Водо-отвод								
	Канализация								
	Горючие котельные/бензиновые								
	Ванна и душ								
	Газоснабжение								
	Панельные запитки								
	Телевизор								
	Радио								
	Телевидение								
	Сигнализация								
	Мукодепривод								
	Лифт								
	Вентиляция								
9	Прочие работы								
									Лестницы
									Крыльца
	Прочие								
				<b>Итого</b>					

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100 = 0\%$

Юридический адрес: г. Армавир, 684, ул. Урусова, № 1а.







Кому Закрытому акционерному обществу  
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан,  
«Кабельный завод «Кубанькабель»  
полное наименование организации - для юридических лиц),  
352903 Краснодарский край, город Армавир,  
улица Урупская, 1а  
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
**на ввод объекта в эксплуатацию**

№ RU 23302000 - 402

1. Администрация муниципального образования город Армавир,  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)  
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,  
 разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного  
(неуказанное подчеркнуть)  
 объекта капитального строительства

**здание склада**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)  
 расположенного по адресу Краснодарский край, город Армавир,  
улица Урупская, 1а  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Един. измер.	По проекту	Фактически
<b>I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта</b>			
Строительный объем – всего	куб. м	3350,4	3650,0
в том числе надземной части	куб. м	3350,4	3650,0
Общая площадь	кв. м	571,6	552,2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
<b>II. Нежилые объекты</b>			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.) – <i>здание склада</i>			
Количество мест	-	-	-
Количество посещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
<u>Этажность</u>	штук	1	1
<small>(иные показатели)</small>			
Объекты производственного назначения -			
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
<small>(иные показатели)</small>			

Материалы фундаментов		бетон	бетон
Материалы стен		кирпич	кирпич
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-

**III. Объекты жилищного строительства**

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/кв. м	-	-
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м	-	-
2-комнатные	штук/кв. м	-	-
3-комнатные	штук/кв. м	-	-
4-комнатные	штук/кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	штук/кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-

**IV. Стоимость строительства**

Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

Глава муниципального образования  
город Армавир

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

« 15 » октября 20 14 г.

М.П.



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

А.Ю.Харченко

(расшифровка подписи)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подготовлено:  
Начальник управления архитектуры и градостроительства  
администрации муниципального образования город Армавир

*(Handwritten signature)*  
Н.А.Слюсарева



Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

5/И от 06.02.2017г.

Генеральному директору  
ООО «Ваш юриконсульт»  
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 79 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей, площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:335</b>	12 164 000,00
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:697</b>	3 401 708,00
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3 Адрес (месторасположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. № 1А. Кадастровый номер: <b>23:38:0106053:583</b>	7 694 335,00
4	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:840</b>	5 993 486,00
5	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:657</b>	3 239 720,00
6	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:695</b>	809 930,00
7	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:696</b>	647 942,00
8	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:751</b>	647 942,00
9	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:733</b>	1 619 860,00

10	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:654</b>	647 942,00
11	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:698</b>	323 976,00
12	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:653</b>	971 918,00
13	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 638,9 кв. м., Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:449</b>	11 339 020,00
14	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:655</b>	1 457 872,00
15	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:656</b>	1 700 849,00
16	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность:3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:389</b>	5 750 499,00
17	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность:1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:387</b>	1 376 883,00
18	Трубинный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность:1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:382</b>	2 591 778,00
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: <b>23:38:0106053:540</b>	30 777 340,00

Генеральный директор

М.В. Ефимов



Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Генеральному директору  
ООО «Ваш юриконсульт»  
Гладкой Е.Ю.

Об использовании предоставленных ранее документов  
для оценки имущества по Дополнительному соглашению № 79  
к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой  
инвестиционный фонд от 15.03.2011.

#### Ответ на запрос

В ответ на Ваш устный запрос от 06 февраля 2017 года сообщаем следующее:  
правоустанавливающие документы, а так же Технические паспорта объектов оценки,  
договор(ы) аренды по объекту оценки (в соответствии с заданием на оценку) не  
изменились.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки  
имущества по Дополнительному соглашению № 79 от 06 февраля 2017 года к Договору  
№ ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от  
15.03.2011).

#### Приложение:

1. Кадастровая выписка о земельном участке **23:38:0106053:335** от 12 февраля 2016 года.
2. Договор аренды № 21-2014А от 26 ноября 2014 года, Акт приема-передачи к Договору аренды № 21-2014А, Дополнительное соглашение № 1 от 01 октября 2015 года к Договору аренды № 21-2014А от 26 ноября 2014 года, Дополнительное соглашение № 2 от 20 декабря 2016 года к Договору аренды № 21-2014А от 26 ноября 2014 года.

С уважением,  
Генеральный директор

Ефимов М.В.

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв.м. Литер: Д. Этажность: 3.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1А

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:583

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-701

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379975** 



Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379975 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИИ от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность.

**Объект права:**  
лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв.м;  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:657

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-709

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379973** 



Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379973 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Безымясе М.П.

Дата: 13.11.2013г.

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552.2 кв.м. Этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**  
Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:840

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-703

**Регистратор:**  / Колесникова Г. В. /  


**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379974** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379974 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись МП

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв.м;  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:697

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-699

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379986** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379986 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор: \_\_\_\_\_ Киселевникова Г. В.

Подпись

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь: общая 129.2 кв.м. Литер: С. Этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:387

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-733

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379982** 

**Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379982 от 13.11.2014 г.****Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  **Колесникова Г. В.**

Подпись: МЗ

Дата: **13.11.2014 г.**

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь: общая 1125.1 кв.м. Литер: Т. Этажность: 3.

**Адрес (местоположение):**  
Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:389

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-731

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379976** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379976 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое, Площадь: общая 2638.9 кв.м,  
Литер: II. Этажность: 2.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1А

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:449

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-725

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379981** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379981 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:

Болтешикова Г. В.

Павлов М. П.

Дата: 13.11.2014

Лист №1 из 1



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв.м;  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:695

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-711

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379980** 

**Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379980 от 13.11.2014 г.****Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колзеликова Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАСНОДАРСКИЙ  
КРАЙ





Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379977 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Козеникова Г. В.

Подпись

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 24647 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:335

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-697

**Регистратор:**  / Колесникова Г. В. /  


**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379972** 

**Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379972 от 13.11.2014 г.****Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Линейный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 214.8 кв.м. Этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупекая, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:733

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-717

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379990** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379990 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:



Колесникова Г. В.

Подпись

Дата:

13.11.2014 г.



Лист №1 из 1



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Линейный участок, назначение: нежилое. Площадь: общая 107.5 кв.м. Литер: К. Этажность: 1.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:751

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-07/025/2014-715

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379978** 

**Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379978 от 13.11.2014 г.****Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:

Классникова Г. В.

Подпись: 

Дата:

13.11.2014

Лист №1 из 1





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639.1 кв.м. Этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**  
Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:540

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-737

**Регистратор:**  / Колесникова Г. В. /  


**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379979** 

## Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379979 от 13.11.2014 г.

## Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор: \_\_\_\_\_ Колесникова Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв.м;  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:653

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23:38:0106053/2014-723

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379989** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379989 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:



Колесникова Г. В.

Подпись

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Склад, назначение: коммунально-бытовое. Площадь: общая 34.5 кв.м. Литер: Д. Этажность: 1.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:698

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-721

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379988** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379988 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор: \_\_\_\_\_  Ковалева Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**Управление Федеральной службы**  
**государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв.м;  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:654

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-719

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**23-АН** **379891** 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379891 от 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись: 

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
**Управление Федеральной службы**  
**государственной регистрации, кадастра и картографии**  
**по Краснодарскому краю**

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность.

**Объект права:**  
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв.м. Литер: Рр1. Этажность: 1.

**Адрес (местоположение):**  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:382

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-735

**Регистратор:**  / Колесникова Г. В. /  


**КРАСНОДАРСКИЙ**

**23-АН** **379987** 

## Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379987 от 13.11.2014 г.

## Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-9415757038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Кolesникова Г. В.

Подпись: 

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1





## Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379983 от 13.11.2014 г.

## Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



ХАНТИ-МАНСИЙСКИЙ  
ОКРУГ



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

**Дата выдачи:** 13.11.2014 г.

**Документы-основания:**  
см. приложение № 1

**Субъект (субъекты) права:**  
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

**Вид права:** общая долевая собственность.

**Объект права:**  
учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв.м;  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урунская, д. 1а

**Кадастровый (или условный) номер:**  
23:38:0106053:656

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-729

**Регистратор:**   / Колесникова Г. В. /

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

23-АН 379984 

## Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АН № 379984 от 13.11.2014 г.

## Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись: 

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



**ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ**  
Минск, 24 Корженевский пр., д. 2, стр. 1, каб. 1714-144, 1714-146



Прочитана и принята в оригинале,  
подписана *М.А. Давыдова*  
директор

*М.А. Давыдова*