

Отчет № 01-06/19

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.06.2019 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 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> | 10 |
| 1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i> | 11 |
| 1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i> | 11 |
| 1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i> ... | 12 |
| 1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i> | 12 |
| 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i> | 13 |
| 2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i> | 13 |
| 2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i> | 14 |
| 2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i> | 14 |
| 2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i> | 14 |
| 2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i> | 16 |
| 2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i> | 17 |
| <i>Методология</i> | 17 |
| <i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i> | 18 |
| <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> | 21 |
| 2.10.1. <i>Общие положения</i> | 21 |
| 2.10.2. <i>Описание области - Краснодарский край</i> | 22 |
| 2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края</i> | 26 |
| 2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i> | 26 |
| 2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i> | 29 |
| 2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i> | 30 |
| 2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i> | 41 |
| 2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку</i> | 41 |
| 2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i> | 41 |
| 2.11.7. <i>Выводы</i> | 42 |
| 2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i> | 42 |
| 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 43 |
| 3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i> | 43 |
| 3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i> | 43 |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 45 |
| 4.1. <i>Общие положения</i> | 45 |
| 4.2. <i>Затратный подход</i> | 45 |
| 4.3. <i>Доходный подход</i> | 47 |
| 4.4. <i>Сравнительный подход</i> | 48 |
| 4.5. <i>Выводы</i> | 48 |

| | |
|--|------------|
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 49 |
| 5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i> | <i>49</i> |
| 5.2. <i>Выбор аналогов</i> | <i>51</i> |
| 5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i> | <i>53</i> |
| 5.2. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i> | <i>54</i> |
| 5.3. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.</i> | <i>55</i> |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... | 56 |
| 6.1. <i>Методология</i> | <i>56</i> |
| 6.2. <i>Выбор аналогов</i> | <i>56</i> |
| 6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i> | <i>58</i> |
| 6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i> | <i>60</i> |
| 6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i> | <i>61</i> |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 62 |
| 7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i> | <i>62</i> |
| 7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i> | <i>63</i> |
| 7.3. <i>Расчет действительного валового дохода</i> | <i>67</i> |
| 7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i> | <i>68</i> |
| 7.5. <i>Расчет ставки капитализации</i> | <i>70</i> |
| 7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.</i> | <i>71</i> |
| 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 74 |
| 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 77 |
| 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)..... | 79 |
| 11. ПРИЛОЖЕНИЯ | 80 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 80 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 81 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ..... | 92 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). | 109 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:..... | 116 |

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 №129 от 06 июня 2019 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 129 от 06.06.2019 г.

Сроки проведения оценки: с 06.06.2019 по 11.06.2019 года.

Дата оценки: 11.06.2019 года.

Дата составления Отчета: 11.06.2019 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 доходного 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 | 11 954 000 | 12 200 087 | 1 | 0 | 11 954 000 |
| 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 | 3 264 158 | 3 331 354 | 1 | 0 | 3 264 158,00 |
| 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 | 7 383 210 | 7 535 202 | 1 | 0 | 7 383 210,00 |
| 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 | 3 108 720 | 3 172 717 | 1 | 0 | 3 108 720,00 |
| 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 | 777 180 | 793 179 | 1 | 0 | 777 180,00 |
| 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 | 621 742 | 634 541 | 1 | 0 | 621 742,00 |
| 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 | 621 742 | 634 541 | 1 | 0 | 621 742,00 |
| 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 | 1 554 360 | 1 586 358 | 1 | 0 | 1 554 360,00 |
| 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 | 621 742 | 634 541 | 1 | 0 | 621 742,00 |
| 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 | 310 876 | 317 276 | 1 | 0 | 310 876,00 |
| 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: | 932 618 | 951 817 | 1 | 0 | 932 618,00 |

| | Объект оценки | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес сравнительного подхода | Вес доходного подхода | Итоговое значение рыночной стоимости, руб. |
|-----|--|--|---|----------------------------|-----------------------|--|
| | 23:38:0106053:653 | | | | | |
| 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 | 10 880 520 | 11 104 508 | 1 | 0 | 10 880 520,00 |
| 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 | 1 398 922 | 1 427 721 | 1 | 0 | 1 398 922,00 |
| 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 | 1 632 074 | 1 665 672 | 1 | 0 | 1 632 074,00 |
| 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 | 5 517 974 | 5 631 568 | 1 | 0 | 5 517 974,00 |
| 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 | 1 321 208 | 1 348 406 | 1 | 0 | 1 321 208,00 |
| 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 | 2 486 978 | 2 538 175 | 1 | 0 | 2 486 978,00 |
| 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 | 29 532 840 | 30 140 807 | 1 | 0 | 29 532 840,00 |
| 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 | 5 751 136 | 5 869 529 | 1 | 0 | 5 751 136,00 |
| | Всего | 89 672 000 | 91 518 000 | | | 89 672 000,00 |

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 11.06.2019 года составляет округленно, с НДС:

89 672 000,00

(Восемьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.

1.4. Задание на оценку

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№129 от 06 июня 2019 года
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке
имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

1. Объект оценки:

1.1. В соответствии с таблицей:

| Объекты оценки |
|--|
| 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. |
| 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. |
| 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: 23:38:0106053:583. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |
| 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: 23:38:0106053:449. |
| 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.**

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.**

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: **23:38:0106053:389.**

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.**

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.**

18. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 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. Урупская, 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.1.6 Указания от 25 августа 2015 г. N 3758-У об определении стоимости чистых активов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

5. Дата оценки

11 июня 2019 года.

6. Срок проведения оценки

Не более 10 (Десяти) 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;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- 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.
- 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.
- 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", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется 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, которая не противоречит Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

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 Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

9. Форма Отчета об оценке


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

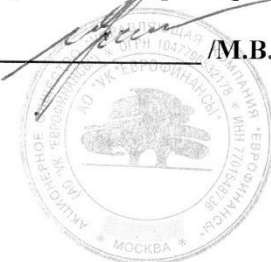
10. Реквизиты и подписи Сторон

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Место нахождения:
115035, г. Москва, Космодамианская наб.,
д. 52, с. 4.
ИНН 7701548736, КПП 770501001
р/с 40701810000250008399
в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва
к/с 30101810245250000162,
БИК 044525162

Генеральный директор



/М.В. Ефимов/


ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»

Место нахождения:
123098, г. Москва,
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.
ИНН 7734227424, КПП 773401001
р/с 40702810622000020303
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Генеральный директор



/Е.Ю. Галкина/


1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

| | |
|--|--|
| Заказчик | Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162 |
| Оценщик | Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года. |
| 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 |
| Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор | Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001 |
| Информация о саморегулируемой организации оценщиков | Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417. |
| Сведения о страховке | Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0009241201 от 02 июля 2018 года. Срок действия с 04 июля 2018 года до 03 июля 2019 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187. |
| Степень участия в оценке | Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета |
| 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 Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

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*.

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, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на

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

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. 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.

| 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. | служебное | 1995 | КС-1 | 63,2 | 63,2 | 0,0 | 0 | 78,3 | 1 | 3,5 | 274,0 |

| 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: 23:38:0106053:695 | | | | | | | | | | | |
| 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 | 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. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733 | произв. | 1980 | КС-1 | 214,8 | 214,8 | 0,0 | 0 | 230 | 1 | 5,3 | 1 219,0 |
| 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 |

| 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. |
|--|------------|---------------|----------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------|---------------|
| 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 |

| Наименование, № по плану (литер) | Техническое состояние | Текущее использование | Перспективы использования |
|--|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 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 |
| 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/

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, не 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 адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695 | 0,30 | 0 | 0 | 0,30 |
| 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 ниже.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|---|-------------------------|
| Объекты | 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 | 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 | 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 | Здание ОВК. 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 | Здание ОВК, 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 | Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 287,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:655 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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: 23-38:0106053:696 | 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 | 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 | 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 | 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: 23-38:0106053:656 | |
| | КС-6 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-1 | КС-6 | КС-6 | КС-1 | |
| Год постройки | 2013 | 1994 | 1995 | 1997 | 1997 | 1987 | 1987 | 1979 | 1987 | 1987 | 1980 | 1980 | 1980 | 1995 | 1999 | 1994 | 2012 | 1997 | |
| Фундамент | столбчатые монолитные ж/бетонные | бетонный ленточный | бетонный ленточный | гравийный ленточный | гравийный ленточный | гравийный ленточный | гравийный ленточный | бетонный ленточный | гравийный ленточный | гравийный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | бетонный ленточный | |
| Стены | сэндвич-панели с утеплителем | бетонные, металл по мет. каркасу, кирпичные | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | металл по мет. каркасу, кирпичные | металл по мет. каркасу, кирпичные | кирпич | |
| Перекрытия | мет.профиль с утеплителем | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | деревянное | деревянное | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | ж/бетон | мет.каркас | |
| Кровля | сталь профиль | металлическая | совмещенная | совмещенная | совмещенная | шиферная | шиферная | совмещенная толь | шиферная | шиферная | совмещенная толь | совмещенная толь | совмещенная толь | совмещенная толь | совмещенная толь | рубероид | металлическая | сталь профиль | шиферная |
| Полы | бетон | бетон, асфальт | бетон | бетонные плиты | бетонные плиты | бетон | бетон | дощатые, плитка, бетон | бетон | бетон | бетон | бетон | бетонная плитка | бетонная плитка | бетон | бетон | бетон, асфальт | бетон | асфальт |
| Проемы | окна мет.пластик, двери металл, ворота | окна глухие, двери металл, ворота | окна нет, двери металл. | окна двойные глухие, металл, ворота | окна двойные глухие, металл, ворота | окна двойные створные, двери филленчатые | окна двойные створные, двери филленчатые | окна двойные створные, двери простые филленчатые | окна одинарные глухие, металл, ворота | окна одинарные глухие, металл, ворота | окна двойные створные, ворота металл | окна двойные створные, ворота металл | окна двойные створные, ворота металл | окна нет, ворота металл | окна двойные створные, ворота металл | окна двойные створные, ворота металл | окна глухие, двери металл | окна двойные створные, ворота металл | окна нет, ворота металл |
| Внутренняя отделка | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая | простая |
| Инфраструктура | э/о, отопление (газ) | э/о, отопление (газ) | э/о, отопление | э/о, отопление (газ), электроснабжение, освещение | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о | э/о | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация | э/о, отопление (газ) | э/о, отопление (газ) | э/о |
| Прочее работы | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки | отмостки |

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.

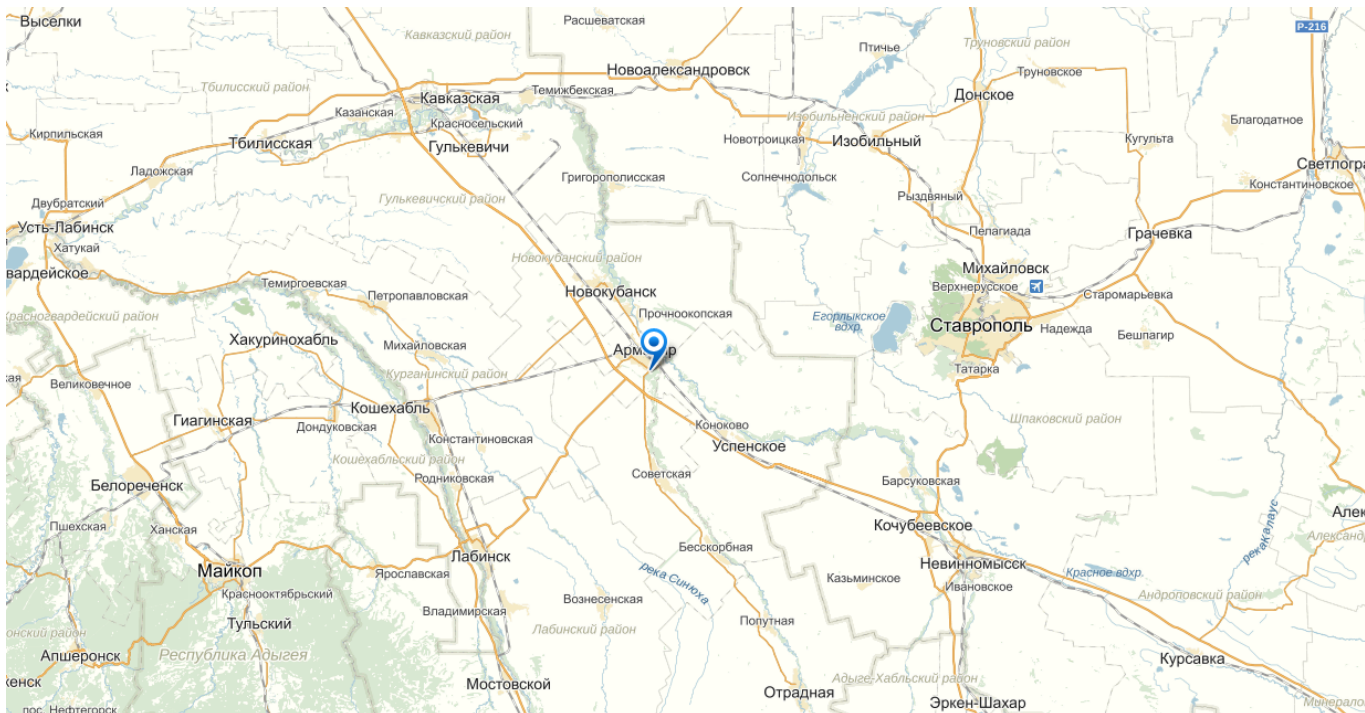


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



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 протяжённость 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 5 603 420 чел. (2018). Край занимает 3-е место среди регионов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 74,23 чел./кв.км (2018).

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 — 881,5, Сочи — 429,1, Новороссийск — 273,3, Армавир — 190,7.

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: АО «Новороссийское морское пароходство» (АО «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 ПАО «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. Построен мост 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: АО «Новоросцемент» АО «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 АО «ОБД» (Краснодар), АО «Агропромышленный комбинат «Гулькевичский», Кавказский завод железобетонных шпал, Гирейское

АО «Железобетон», АО «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 АО «Славянский кирпич», АО «Новокубанский завод керамических стеновых материалов», ООО «Фабрика керамических изделий», АО «Губский кирпичный завод», которые работают на импортном или отечественном энергосберегающем оборудовании.

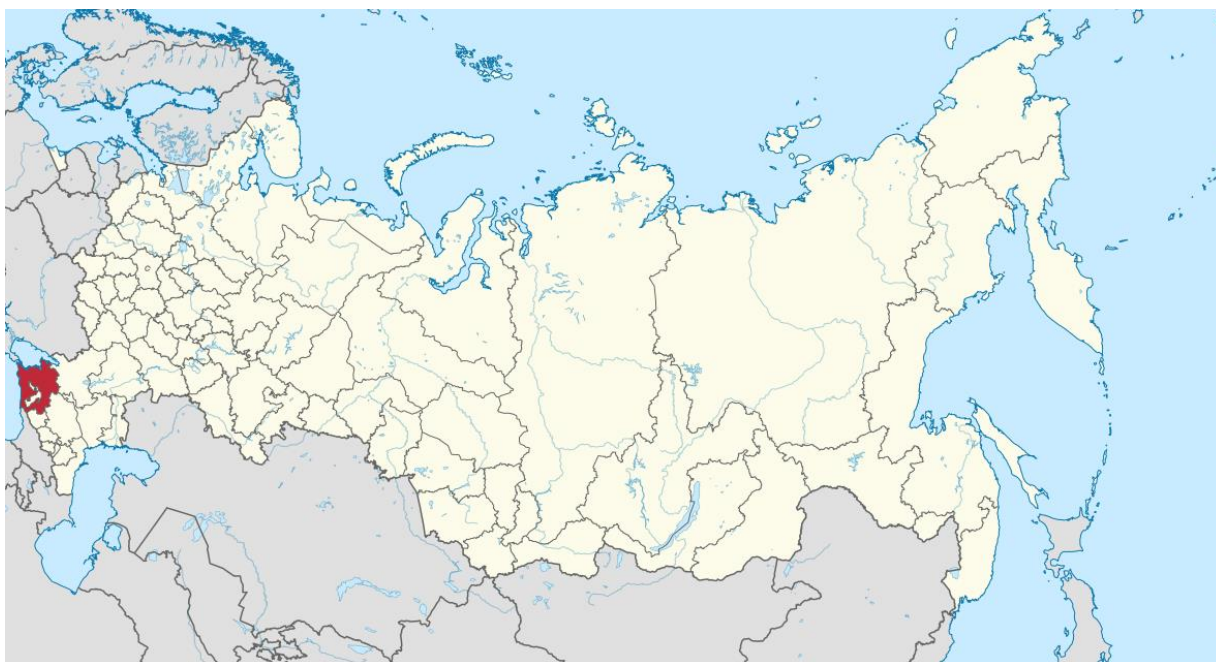


Рис. 3. Расположение Краснодарского края на карте России

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 (2018) – 190,7 тыс. 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», АО Масложиркомбинат «Армавирский», кондитерская фабрика «Армавирская», Армавирский мясоперерабатывающий завод, молочный комбинат — АО «Кубарус-молоко», хлебокомбинат — АО «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: АО «Армавирский хлебопродукт»

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

Машиностроение и металлообработка (АО «Армавирский опытный машиностроительный завод», Армавирский электромеханический завод — филиал АО «ЭЛТЕЗА», АО «Армавирский завод тяжелого машиностроения», завод железнодорожного машиностроения — АО «Кубаньжелдормаш», АО «АРМЕЗ» — Армавирский Механический Завод, ООО "Армавирский завод промышленных весов", Армавирский завод весоизмерительного оборудования «Армвес», АО «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: АО Армавирская фабрика нетканых материалов, швейное предприятие ООО «Шатл», ООО «Эдельвейс Плюс» и т. д.

Промышленность строительных материалов: АО «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 |
|--|---|-------------------------------------|
| Основные характеристики складских помещений класса «А+» | | |
| 1. | Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. | 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. | Опτικο-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 |
| Основные характеристики складских помещений класса «А» | | |
| 1. | Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. | 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. | 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. | 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 |
| 11. | Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. | Обязательно |

| № п/п | Необходимые условия | Наличие |
|---|---|-------------------------------------|
| 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 многоэтажного 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..

В Справочнике оценщика (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Н.Новгород, 2018) приведена классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты - объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к

универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты - высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства - помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения - сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства - объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

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

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту универсальных 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 универсальные производственно-складские объекты (подсегмент производственных комплексов (баз)) | 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 | | | 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 |

| Наименование по свидетельству о регистрации прав | Рынок недвижимости | Сегмент | Класс |
|--|--------------------|---------|-------|
| 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.

Влияние ценообразующих факторов определяется также текущей активностью рынка (активный или неактивный).

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом,

прежде всего коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

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 на уплачивают НДС.

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

При расчете в рамках настоящей оценки принимаем следующие допущения: права собственности оформлены на ЗУ отдельно, а на здания отдельно. Таким образом, если у продавца возникают обязанности по уплате НДС, то НДС облагаются сделки со зданиями, а сделки с ЗУ нет.

Определение расчетного размера НДС приводится в разделе 9.

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.

Рис. 5. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под промышленную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

СП-21, ноябрь 2017 г.

1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты

1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Обозначения: ПА - удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет,
ПС - удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения ПЛПС (табл. 1.3.1) исследованы для различных городов РФ на основании данных следующих источников:
- официальные сайты сети Интернет.

Таблица 1.3.1

| № п/п | Город, муниципальный район | Функциональное назначение | Соотношение ПЛПС для земельных участков в некоторых городах РФ | | | | | | | | | | | |
|-------|----------------------------|---------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|--|
| | | | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | | |
| 1 | Магнитогорск | Земельное | 0,511 | | | | | | | | | | | |
| | | Промышленность | 0,680 | 0,972 | | | | | | | | | | |
| | | Земельное | 0,680 | 0,972 | 0,908 | | | | | | | | | |

СП-21, ноябрь 2017 г.

| № п/п | Город, муниципальный район | Функциональное назначение | Соотношение ПЛПС для земельных участков в некоторых городах РФ | | | | | | | | | | |
|-------|----------------------------|---------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| | | | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | СП-14, ноябрь 2017 г. | |
| 1 | Магнитогорск | Земельное | 0,511 | | | | | | | | | | |
| | | Промышленность | 0,680 | 0,972 | | | | | | | | | |

Рис. 6. Соотношения удельной стоимости прав аренды и прав собственности на ЗУ. Скан страниц справочных данных.

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.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 163

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

Таблица 163 (продолжение)

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 9,3% | 8,4% | 10,2% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 9,2% | 8,3% | 10,1% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 10,4% | 9,5% | 11,4% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 13,2% | 12,2% | 14,3% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 9,7% | 8,9% | 10,4% |

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,5% | 7,0% | 15,9% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 10,8% | 6,6% | 15,0% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 12,7% | 8,3% | 17,0% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 15,8% | 10,5% | 21,0% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,4% | 7,1% | 15,7% |

271 272

Таблица 164 (продолжение)

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 9,3% | 5,2% | 13,5% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 9,2% | 5,2% | 13,2% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 10,4% | 6,3% | 14,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 13,2% | 8,4% | 18,0% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 9,7% | 5,9% | 13,5% |

273

Рис. 7. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 187

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

Таблица 187 (продолжение)

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 14,3% | 13,2% | 15,4% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 14,8% | 13,6% | 15,9% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 15,7% | 14,6% | 16,9% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 19,3% | 17,8% | 20,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,1% | 14,1% | 16,1% |

301

302

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 17,4% | 11,2% | 23,7% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 16,6% | 10,6% | 22,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 18,2% | 12,1% | 24,3% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 22,0% | 14,7% | 29,2% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 16,8% | 11,0% | 22,6% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 14,3% | 8,9% | 19,7% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 14,8% | 9,2% | 20,3% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 15,7% | 10,0% | 21,5% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 19,3% | 12,5% | 26,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,1% | 9,6% | 20,7% |

303

Рис. 8. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,6% | 11,1% | 12,1% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 9,7% | 9,3% | 10,1% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,1% | 14,5% | 15,8% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,4% | 9,9% | 10,8% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,1% | 8,6% | 9,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 14,1% | 13,5% | 14,7% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,4% | 10,9% | 12,0% |

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,6% | 7,5% | 15,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 9,7% | 6,2% | 13,2% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,1% | 10,2% | 20,1% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,4% | 6,5% | 14,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,1% | 5,6% | 12,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 14,1% | 9,5% | 18,6% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,4% | 7,3% | 15,5% |

279

280

Рис. 9. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

Зависимость от расположения выражается в том, что наиболее высокие цены отмечаются на объекты, предлагаемые к продаже непосредственно в областном центре.

За пределами областного центра расположение объекта не является существенным элементом ценообразования, более важную роль играют состояние объекта, транспортная доступность наличие энергоснабжения и инфраструктуры.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

| Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,81 | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,74 | 0,71 | 0,76 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,59 | 0,64 |
| Прочие населенные пункты | 0,50 | 0,46 | 0,53 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83 | 0,81 | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,74 | 0,71 | 0,76 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,59 | 0,64 |
| Прочие населенные пункты | 0,49 | 0,46 | 0,53 |

Рис. 10. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018.

**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.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

| производственно-складские объекты класса А, А+ | | | | | | | |
|--|------------|--------|---------|----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | |
| | | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | >10000 |
| объект оценки | 0-300 | 1,00 | 1,13 | 1,23 | 1,47 | 1,66 | 1,72 |
| | 300-500 | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,30 | 1,46 | 1,51 |
| | 500-1000 | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,20 | 1,35 | 1,40 |
| | 1000-5000 | 0,68 | 0,77 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | 1,17 |
| | 5000-10000 | 0,60 | 0,69 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,58 | 0,66 | 0,72 | 0,86 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 80

| производственно-складские объекты класса В, В+ | | | | | | | |
|--|------------|--------|---------|----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | |
| | | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | >10000 |
| объект оценки | 0-300 | 1,00 | 1,14 | 1,25 | 1,51 | 1,72 | 1,79 |
| | 300-500 | 0,87 | 1,00 | 1,09 | 1,32 | 1,50 | 1,56 |
| | 500-1000 | 0,80 | 0,92 | 1,00 | 1,21 | 1,37 | 1,43 |
| | 1000-5000 | 0,66 | 0,76 | 0,83 | 1,00 | 1,13 | 1,18 |
| | 5000-10000 | 0,58 | 0,67 | 0,73 | 0,88 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,56 | 0,64 | 0,70 | 0,85 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 81

| объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты) | | | | | | | |
|--|------------|--------|---------|----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | |
| | | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | >10000 |
| объект оценки | 0-300 | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,48 | 1,66 | 1,73 |
| | 300-500 | 0,88 | 1,00 | 1,09 | 1,30 | 1,46 | 1,52 |
| | 500-1000 | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,20 | 1,35 | 1,40 |
| | 1000-5000 | 0,68 | 0,77 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | 1,17 |
| | 5000-10000 | 0,60 | 0,68 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,58 | 0,66 | 0,71 | 0,86 | 0,96 | 1,00 |

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

| Земельные участки под индустриальную застройку | | Таблица 52 | | | | |
|--|-------|------------|------|------|------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,06 | 1,14 | 1,22 | 1,29 |
| | 1-2,5 | 0,95 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,23 |
| | 2,5-5 | 0,88 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,14 |
| | 5-10 | 0,82 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,07 |
| | ≥10 | 0,80 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,07 |
| | >10 | 0,80 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

Наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки влияет на цены объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 63.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки | 1,15 | 1,13 | 1,16 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки | 1,15 | 1,13 | 1,16 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки | 1,15 | 1,08 | 1,22 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки | 1,15 | 1,08 | 1,21 |

Рис. 13. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Таблица 61 | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | Доверительный интервал | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,17 | 1,15 | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,15 | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,15 | 1,14 | 1,16 |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,16 | 1,15 | 1,17 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,15 | 1,14 | 1,15 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,16 | 1,15 | 1,17 |

213

Рис. 14. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Таблица 86 | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | Доверительный интервал | |
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта | 0,76 | 0,74 | 0,77 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Таблица 87 | |
|--|------------------|----------------------|------|
| | | Расширенный интервал | |
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта | 0,76 | 0,66 | 0,83 |

198

Рис. 15. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

| цены производственно-складских объектов | | объект оценки | | | | |
|---|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | | универсальный объект | высококласный объект | под пищевое производство | сельхоз назначения | придорожный сервис |
| аналог | универсальный объект | 1,00 | 1,21 | 1,22 | 0,78 | 1,21 |
| | высококласный объект | 0,82 | 1,00 | 1,00 | 0,64 | 0,99 |
| | под пищевое производство | 0,82 | 0,99 | 1,00 | 0,64 | 0,99 |
| | сельхоз назначения | 1,28 | 1,55 | 1,57 | 1,00 | 1,54 |
| | придорожный сервис | 0,83 | 1,01 | 1,02 | 0,65 | 1,00 |

Таблица 140

| арендные ставки производственно-складских объектов | | объект оценки | | | | |
|--|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | | универсальный объект | высококласный объект | под пищевое производство | сельхоз назначения | придорожный сервис |
| аналог | универсальный объект | 1,00 | 1,21 | 1,22 | 0,77 | 1,21 |
| | высококласный объект | 0,83 | 1,00 | 1,01 | 0,64 | 1,00 |
| | под пищевое производство | 0,82 | 0,99 | 1,00 | 0,63 | 0,99 |
| | сельхоз назначения | 1,30 | 1,57 | 1,58 | 1,00 | 1,57 |
| | придорожный сервис | 0,83 | 1,00 | 1,01 | 0,64 | 1,00 |

247

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,54 | 1,50 | 1,58 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,24 | 1,22 | 1,27 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,55 | 1,51 | 1,59 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,25 | 1,22 | 1,27 |
| Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе | 0,56 | 0,53 | 0,58 |

243

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,50 | 1,33 | 1,66 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,23 | 1,11 | 1,34 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,51 | 1,33 | 1,70 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,23 | 1,11 | 1,34 |

260

Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,55 | 0,53 | 0,56 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена/ Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,78 | 0,69 | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,55 | 0,41 | 0,63 |

203

Рис. 18. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 124

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,21 | 1,25 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,69 | 0,72 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,20 | 1,25 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,69 | 0,73 |

227

Таблица 125

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,14 | 1,31 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,62 | 0,79 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22 | 1,14 | 1,31 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,62 | 0,80 |

228

Рис. 19. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

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

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

Последовавшее после введения нового пакета антироссийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС – эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года. Несмотря на снижение объемов инвестиций в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., в 12-месячном выражении отмечается положительный тренд.

Продавцы увеличивают цены предложения, ориентируясь на рост курса доллара.

Присутствуют также негативные ожидания, связанные с повышением НДС в 2019 году.

Существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости Краснодарского края также оказало строительство Крымского (Керченского) моста. В особенности увеличились цены предложений земельных участков в районах, непосредственно прилегающих к трассе и ж/д. Рост цен предложений в этом кластере также влияет на цены предложений во всем крае.

Перечисленные разнонаправленные факторы привели к незначительному росту цен предложения, особенно комплексных объектов.

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 277 предложений продажи земельных участков Краснодарского края площадью более 1 га, пригодных под индустриальную застройку. По ряду участков недостаточно данных для анализа. Отсеяны участки с улучшениями, существенно влияющими на стоимость. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 9. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

| Показатели | Площадь, га | Цена, тыс. руб. | Удельная цена, тыс.руб./га |
|-----------------------|-------------|-----------------|----------------------------|
| Минимальное значение | 1,0 | 100 | 8 |
| Максимальное значение | 150,0 | 550 000 | 116 279 |
| Среднее значение | 5,8 | 38 800 | 13 102 |
| Медианное значение | 2,2 | 13 500 | 5 900 |

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

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Максимальные удельные цены соответствуют участкам с возможностью перепрофилирования под курортную или многоэтажную жилую застройку в курортных городах, а также.

2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 57 предложения на продажу производственно- складских комплексов (баз). Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 10. Цены производственных комплексов Краснодарского края

| Показатели | Площадь улучшений, кв.м | Цена, тыс. руб. | Цена за кв.метр улучшений, руб. |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Минимальное значение | 1 900 000 | 540 | 205 |
| Максимальное значение | 190 000 000 | 68 000 | 58 793 |
| Среднее значение | 34 290 690 | 6 946 | 12 358 |
| Медиана | 20 000 000 | 2 858 | 7 303 |

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 0,28, медианное 0,21).

Кроме того, оказывает влияние наличие крупнейших центров логистики и хранения (Новороссийск), а также крупнейших курортных кластеров (Сочи и побережье), 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.

2.11.7. Выводы

1. В связи с изменением курса доллара на рынке недвижимости Краснодарского края (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) наблюдается незначительная положительная динамика цен предложений в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 205 – 58 000 руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 12,4 тыс.руб./кв.м, медиана 7,3 тыс.руб./кв.м до применения скидки на уторговывание и корректировки на площадь земельного участка в составе объекта.
5. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 8 млн. руб./га вне райцентров до 116,3 млн. руб./га в краевом центре, средняя цена по области, включая краевой центр, составляет 13,2 млн. руб./га, медиана 5,9 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 непрерывными 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 является существующий комплекс зданий. 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 |
| 5. Общее физическое состояние | 3 | 1 | 3 |

| Характеристика | Офисные помещения | Торговые помещения | Производственно-складские помещения |
|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------|
| б. 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: для целей расчета наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости признается текущее использование (для земельного участка под эксплуатацию существующих зданий, для улучшений – 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 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.

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

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 (b) 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;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

Скорректированная цена i -го объекта-аналога определяется следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i \times \prod_j^N (1 + D_{Pij}),$$

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 ($\alpha=1/k$).

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, σ – 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 11. Описание аналогов земельного участка

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект | Земельный участок | Участок 2.2 га (промназначения) | Участок 4 га (промназначения) | Участок 2 га (промназначения) | Участок 3.6 га (промназначения) | Участок 2 га (промназначения) | Участок 6.5 га (промназначения) |
| Категория земельного участка | земли населенных пунктов | населенных пунктов | промышленности | промышленности | промышленности | населенных пунктов | населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования участка | производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий | возможно под производство | для промышленного использования | для промышленного использования | для промышленного использования | под прирельсовый склад | объект технологического назначения транспортного узла |
| Местоположение | Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а. | Краснодарский край, Армавир, Линейная улица, 45 | Краснодарский край, Лабинск | Краснодарский край, Новокубанск, Краснодарский край, Новокубанский район | Краснодарский край, Абинск, Абинск | Краснодарский край, Крымск, станция Себедахово | Краснодарский край, Крымск, микрорайон Надежда |
| Тип населенного пункта | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью |
| Передаваемые права на недвижимость | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | собственные средства | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Дата предложения | Июнь 2019 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | 13.05.2019 |
| Удаленность от краевого центра, км | | 220 | 200 | 220 | 88 | 110 | 110 |
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Площадь, кв.м. | 24 647 | 22 000 | 40 000 | 20 000 | 36 000 | 20 000 | 65 000 |
| Площадь, га | 2,46 | 2,2 | 4,0 | 2,0 | 3,6 | 2,0 | 6,5 |
| Подъездные пути | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие |
| Рельеф | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный |
| Наличие инженерных коммуникаций | центральные коммуникации | | | | | | |
| Ж/д | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Газ | да | да | нет | да | нет | нет | нет |
| Вода | да | да | нет | нет | нет | нет | нет |
| Электроснабжение | да | да | нет | да | нет | да | да |
| Наличие вспомогательных улучшений | для целей расчета рассматривается, как свободный от построек | свободный | свободный | свободный | свободный | | |
| Цена предложения, тыс.руб. | - | 18 000 | 12 000 | 9 900 | 8 300 | 5 000 | 25 000 |
| Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га | | 8 182 | 3 000 | 4 950 | 2 306 | 2 500 | 3 846 |
| Источник | | https://www.avito.ru/armavir/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_1076244452 | https://www.avito.ru/labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1157713387 | https://www.avito.ru/novokubansk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1386305850 | https://www.avito.ru/abinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_promnaznacheniya_805713573 | https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1156073193 | https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_promnaznacheniya_1391700319 |

5.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 12. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---|--|--|--|--|--|--|
| Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га | | 8 182 | 3 000 | 4 950 | 2 306 | 2 500 | 3 846 |
| 1. Объем оцениваемых прав | собственность | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Корректирующий коэффициент | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена | | 8 182 | 3 000 | 4 950 | 2 306 | 2 500 | 3 846 |
| 2. Условия финансирования | обычные | 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 |
| Скорректированная цена | | 8 182 | 3 000 | 4 950 | 2 306 | 2 500 | 3 846 |
| 3. Условия продажи | обычные | 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 |
| Скорректированная цена | | 8 182 | 3 000 | 4 950 | 2 306 | 2 500 | 3 846 |
| 4. Дата предложения (дата проведения оценки) | Июнь 2019 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена | | 8 182 | 3 000 | 4 950 | 2 306 | 2 500 | 3 846 |
| 5. Разница между ценой предложения и ценой продажи | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректирующий коэффициент | | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Скорректированная цена | | 6 955 | 2 550 | 4 208 | 1 960 | 2 125 | 3 269 |
| 6. Местоположение | | | | | | | |
| Характеристика местоположения | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью |
| Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,74 | 0,74 | 0,61 | 0,74 | 0,61 | 0,74 | 0,74 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,0 | 1,2 | 1,0 | 1,2 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена | | 6 955 | 3 093 | 4 208 | 2 377 | 2 125 | 3 269 |
| 7. Категория земель | земли населенных пунктов | населенных пунктов | промышленности | промышленности | промышленности | населенных пунктов | населенных пунктов |
| Разрешенное использование | производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий | возможно под производство | для промышленного использования | для промышленного использования | для промышленного использования | под прирельсовый склад | объект технологического назначения транспортного узла |
| Корректирующий коэффициент | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена | | 6 955 | 3 093 | 4 208 | 2 377 | 2 125 | 3 269 |
| 8. Величина участка, га | 2,5 | 2,2 | 4,0 | 2,0 | 3,6 | 2,0 | 6,5 |
| | 1-2,5 | 1-2,5 | 2,5-5 | 1-2,5 | 2,5-5 | 1-2,5 | 5,0-10,0 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,08 | 1,00 | 1,08 | 1,00 | 1,15 |
| Скорректированная цена | | 6 955 | 3 340 | 4 208 | 2 567 | 2 125 | 3 759 |
| 9. Инженерные коммуникации | | | | | | | |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Газ | да | да | нет | да | нет | нет | нет |
| Вода | да | да | нет | нет | нет | нет | нет |
| Электроснабжение | да | да | нет | да | нет | да | да |
| Корр.коэфф.на наличие ж/д ветки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр.коэфф.на наличие электроснабжения | | 1,00 | 1,16 | 1,00 | 1,16 | 1,16 | 1,16 |
| Корр.коэфф.на наличие газоснабжения | | 1,00 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 | 1,17 |

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---------------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| Корр.коэфф.на наличие водоснабжения | | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,00 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,56 | 1,17 | 1,56 | 1,36 | 1,36 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 6 955 | 5 214 | 4 923 | 4 007 | 2 884 | 5 102 |
| Общая чистая коррекция (по модулю) | | 0,15 | 0,74 | 0,01 | 0,74 | 0,15 | 0,33 |
| Скорректированная цена | | 6 955 | 5 214 | 4 923 | 4 007 | 2 884 | 5 102 |
| Участие при взвешивании | | да | да | да | да | да | да |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га | 4 848 | | | | | | |
| Расчет коэффициента вариации | | | | | | | |
| Квадрат отклонения | | 4 441 511 | 134 089 | 5 753 | 706 841 | 3 855 178 | 64 861 |
| Среднее квадратов отклонений | 1 534 706 | | | | | | |
| Среднее квадратичное отклонение | 1 239 | | | | | | |
| Коэффициент вариации | 0,26 | | | | | | |
| Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, принятое для дальнейших расчетов | 4 850 | | | | | | |

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 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), значение скидки на уторговывание принято в размере минус 15% (диапазон скидок по различным источникам от 11 до 16%, суждением оценщика принято значение ближе к верхней границе расширенного интервала скидок на торг). 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 12).

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. 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 значения (меньше 30%). 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 13. 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 | 485,0 | 11 954 |

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;
- площадь улучшений свыше 300 кв.м
- 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 14. Описание аналогов объекта оценки и расчет удельных цен предложения улучшений.

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|--|---|---|---|---|
| Тип | Производственный комплекс (база) | Производственная база, склады, автосервис | Производственное помещение, 900 м ² | Производственная база | Производственная база или ее часть, 20000 м ² |
| Тип земель | земли населенных пунктов | земли промышленности | земли промышленности | земли промышленности | земли промышленности |
| Разрешенное использование | для производственных целей | эксплуатация существующих строений | эксплуатация существующих строений | эксплуатация существующих строений | эксплуатация существующих строений |
| Площадь участка, га | 2,4647 | 0,3578 | 0,14 | 1,2 | 2,2 |
| Площадь участка, кв.м. | 24 647 | 3 578 | 1 400 | 12 000 | 22 000 |
| Общая площадь, кв.м. | 12 741 | 997 | 900 | 1 810 | 2 783 |
| Коэффициент застройки | 0,52 | 0,28 | 0,64 | 0,15 | 0,13 |
| Населенный пункт | Краснодарский край, г. Армавир | Армавир | Армавир | Крымск | Крымск |
| 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 сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Дата продажи (предложения) | Июнь 2019 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Права на землю | собств | собств | собств | собств | собств |
| Права на улучшения | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Холодильные камеры | нет | нет | нет | нет | нет |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет |
| Газ | да | нет | да | да | да |
| Электроснабжение | да | да | да | да | да |
| Вода | да | да | да | да | да |
| Состояние улучшений | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник | | https://www.avito.ru/amavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_sklady_avtoservis_1141405594 | https://www.avito.ru/amavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1066198349 | https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_824790508 | https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_ili_ee_chast_20000_m_1698197823 |
| Цена предложения, руб. | | 10 500 000 | 14 000 000 | 15 000 000 | 25 000 000 |
| Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга) | | 4 847 511 | 4 847 511 | 4 847 511 | 4 847 511 |
| Корректирующий коэффициент на состав прав на землю | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Коэффициент, учитывающий уторговывание для участка (1/1-0,15) | | 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 сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,74 | 0,74 | 0,74 | 0,61 | 0,61 |
| Корректирующий коэффициент на местоположение | | 1,00 | 1,00 | 0,82 | 0,82 |
| Диапазон площадей ЗУ | 1-2,5 | до 1 | до 1 | 1-2,5 | 1-2,5 |
| Корректирующий коэффициент на площадь | | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,00 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет |
| Газ | да | нет | да | да | да |
| Электроснабжение | да | да | да | да | да |
| Вода | да | да | да | да | да |
| Корр коэфф на наличие ж/д ветки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр коэфф газ | | 1,16 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр коэфф электроснабжение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр коэфф вода | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректирующий коэффициент на коммуникации | | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга) | | 5 175 094 | 6 003 109 | 4 701 083 | 4 701 083 |
| Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб. | | 1 851 649 | 840 435 | 5 641 300 | 10 342 384 |
| Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб. | | 8 648 351 | 13 159 565 | 9 358 700 | 14 657 616 |
| Цена предложения, руб./кв.м | | 8 674 | 14 622 | 5 171 | 5 267 |

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 15. Расчет удельной стоимости улучшений

| Корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|--|--|--|--|--|
| Цена предложения, руб./кв.м | | 8 674 | 14 622 | 5 171 | 5 267 |
| НДС в составе цены | да | да | да | да | да |
| Корректировка на НДС | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб. | | 8 674 | 14 622 | 5 171 | 5 267 |
| 1. Объем оцениваемых прав | собств | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 2. Условия финансирования | обычные | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 8 674 | 14 622 | 5 171 | 5 267 |
| 3. Условия продажи | публичная оферта | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 8 674 | 14 622 | 5 171 | 5 267 |
| 4. Дата предложения (дата проведения оценки) | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 | Июнь 2019 |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 8 674 | 14 622 | 5 171 | 5 267 |
| 5. Разница между ценою предложения и ценой продажи | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректирующий коэффициент | | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,85 |
| Скорректированная цена | | 7 373 | 12 428 | 4 395 | 4 477 |
| 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 сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,21 | 1,21 |
| Скорректированная цена | | 7 373 | 12 428 | 5 332 | 5 431 |

| Корректировки | Объект оценки | | | | |
|---|---------------|----------|----------|-----------|-----------|
| 7. Площадь улучшений, кв.м. | 12 741 | 997 | 900 | 1 810 | 2 783 |
| Диапазон площадей улучшений, кв.м | свыше 10000 | 500-1000 | 500-1000 | 1000-5000 | 1000-5000 |
| Корректирующий коэффициент | | 0,71 | 0,71 | 0,86 | 0,86 |
| Скорректированная цена | | 5 235 | 8 824 | 4 585 | 4 671 |
| 8. Коммуникации | | | | | |
| Наличие холодильных камер | нет | нет | нет | нет | нет |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет |
| Газ | да | нет | да | да | да |
| Электроснабжение | да | да | да | да | да |
| Вода | да | да | да | да | да |
| Корр. коэфф на наличие холодильных камер | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр. коэфф. на газ | | 1,16 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр. коэфф. на электроснабжение | | 1,17 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корр. коэфф. на водоснабжение | | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,56 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 8 171 | 8 824 | 4 585 | 4 671 |
| 9. Состояние улучшений | хорошее | отличное | отличное | хорошее | неудовл |
| Корректирующий коэффициент | | 0,80 | 0,80 | 1,00 | 1,35 |
| Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб. | | 6 537 | 7 059 | 4 585 | 6 312 |
| Участие при взвешивании | | да | да | да | да |
| Среднее значение, руб..кв.м | 6 123 | | | | |
| Расчет коэффициента вариации | | | | | |
| Среднее скорректированных цен | 6 123 | | | | |
| Квадрат отклонения | | 170 776 | 876 280 | 2 365 749 | 35 627 |
| Среднее квадратов отклонений | 862 108 | | | | |
| Среднее квадратичное отклонение | 928 | | | | |
| Коэффициент вариации | 0,16 | | | | |
| Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно | 6 100 | | | | |

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), значение скидки на уторговывание для улучшений в составе земельного участка принято в размере минус 15% (среднее значение диапазона для универсальных производственно складских объектов). 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 15).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов.

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 – Инфраструктура и Состояние улучшений

Для аналогов, обеспеченность инженерной инфраструктурой и состояние улучшений 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 16. 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 оценке, руб. | 6 100 |
| Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб. | 77 718 270 |
| То же, округленно, руб. | 77 718 000 |

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

Таблица 17. Распределение расчетного значения рыночной стоимости улучшений между отдельными объектами недвижимости

| № п/п | Наименование | Доля в стоимости улучшений, % | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. |
|-------|---|-------------------------------|--|
| 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% | 3 264 158 |
| 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% | 7 383 210 |
| 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% | 3 108 720 |
| 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% | 777 180 |
| 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% | 621 742 |
| 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% | 621 742 |
| 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% | 1 554 360 |
| 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% | 621 742 |
| 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% | 310 876 |
| 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% | 932 618 |
| 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% | 10 880 520 |
| 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% | 1 398 922 |
| 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% | 1 632 074 |
| 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% | 5 517 974 |
| 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% | 1 321 208 |
| 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% | 2 486 978 |
| 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% | 29 532 840 |
| 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% | 5 751 136 |
| | Всего | 1,000 | 77 718 000 |

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:

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

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 площади⁴ представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 18. 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 | 0,91 | 10 517,14 |
| Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м | 521,10 | 0,91 | 474,20 |
| Офисные помещения, кв. м | 662,30 | 0,84 | 556,33 |
| Итого | 12 740,70 | | 11 547,68 |

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

⁴Источник информации: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов. Копия источника приведена в Приложении 3.

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 19. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

| Наименование | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Тип сделки | аренда | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Тип объекта | произв-склад | произв-склад | произв-склад | произв-склад | произв-склад |
| Функциональное назначение | Складское помещение, 546 м ² | Складское помещение, 700, 2100, 5600, 7700 м ² | Склад либо производство, 500 м ² | Складское помещение, 730 м ² | Производственное помещение, 1500 м ² |
| Местоположение | Краснодарский край, Армавир, улица Мичурина, 6 | Краснодарский край, Армавир | Армавир, Краснодарский край, улица Мичурина, 4 | Армавир, Краснодарский край, улица имени Маршала Жукова 207 | Армавир, Краснодарский край, улица Мичурина, 10 |
| 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 |
| 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 |
| Наличие отопления | отапл | отапл | хол | хол | отапл |
| Состояние помещений | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее |
| Общая площадь, кв. м | 546 | 700 | 500 | 730 | 1 500 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб. | 130 | 150 | 100 | 100 | 200 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб. | 1 560 | 1 800 | 1 200 | 1 200 | 2 400 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб. | 1 300 | 1 500 | 1 000 | 1 000 | 2 000 |
| Факт сделки | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Дата, на которую указана цена | 2019, июнь | 2019, июнь | 2019, июнь | 2019, июнь | 2019, июнь |
| Источник информации | https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_546_m_769290698 | https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_2100_5600_7700_m_907595847 | https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_libo_proizvodstvo_500_m_1311926477 | https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/sklads_koe_pomeschenie_730_m_1618077389 | https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_898251269 |

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 сравнения⁵:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

⁵Допущение: 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.

- 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 – права аренды, 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 каких-либо особенных условиях финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения 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 справочных изданий, в размере верхнего значения доверительного интервала для активного рынка (округленно) – 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. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 9.2.2.

| Наименование коэффициента | Арендная ставка | | |
|--|-----------------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Физическое состояние здания | | | |
| 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 |
| Наличие отопления | | | |
| Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта | 0,73 | 0,72 | 0,75 |
| Соотношение цен и ставок объектов различного назначения | | | |
| 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. 1. 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 20. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

| Наименование | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб. | 1 300 | 1 500 | 1 000 | 1 000 | 2 000 |
| Корректировки по элементам сравнения: | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 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 |
| Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| Наименование | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|-------------------|----------|----------|----------|----------|
| Условия рынка: скидки к ценам предложений | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Местоположение объекта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Физические характеристики объекта: назначение | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Физические характеристики объекта: площадь | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Физические характеристики объекта: наличие отопления | 1,00 | 1,00 | 1,32 | 1,32 | 1,00 |
| Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена объекта-аналога, руб. | 1 170 | 1 350 | 1 184 | 1 184 | 1 800 |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. | 1 338 | | | | |
| Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов | 0,76 | | | | |
| Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе | 1,55 | | | | |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. | 1 017 | | | | |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб. | 2 073 | | | | |
| Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м | 10 517,14 | | | | |
| Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м | 474,20 | | | | |
| Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м | 556,33 | | | | |
| Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб. | 15 704 157 | | | | |

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.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 9

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 14,2% | 13,1% | 15,3% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 12,3% | 11,3% | 13,3% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 13,5% | 12,3% | 14,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 17,5% | 15,9% | 19,0% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,7% | 12,3% | 15,1% |

Рис. 20. Величина корректировки на недозагрузку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

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 оценки⁶. 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 участка⁷. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 22).

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 21. 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

Под управлением 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%⁸ от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

⁶ Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см.

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

⁷Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

⁸Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.

* 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. 2. Копия страницы справочника СРД-21, 2017

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 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 22).

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.

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно-складских объектов по данным Справочника оценщика недвижимости. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018)

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 58

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,6% | 10,9% | 12,3% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты | 11,9% | 11,1% | 12,7% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 11,7% | 11,0% | 12,4% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 10,9% | 10,0% | 11,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,3% | 11,5% | 13,0% |

Рис. 21. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

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 приведено ниже.

Таблица 22. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

| Наименование | Значение | Примечания, источники информации |
|---|-------------------|---|
| Определение общих потерь | | |
| Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес. | 6 | |
| Средняя частота смены арендатора, мес. | 36 | |
| Скидка на недозагрузку | 14,20% | |
| 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 |
| Общие потери по объекту оценки, % | 14,20% | |
| Среднее значение годовых амортизационных отчислений | | |
| Годовая норма амортизации | 2,04% | |
| Отавшийся срок экономической жизни, лет | 62 | Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы |
| Расчет налога на имущество | | |
| Годовая норма амортизации | 2,04% | |
| Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб. | 77 718 000 | В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода |
| Амортизация, руб. | 1 585 447 | |
| Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб. | 77 718 000 | |
| Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб. | 76 132 553 | |
| Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб. | 76 925 277 | |
| Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости) | 2,2% | |

| | | |
|---|-------------------|---|
| Налог на имущество, руб. | 1 692 356 | |
| Расчет налога за земельный участок | | |
| Кадастровая стоимость ЗУ, руб. | 24 765 552 | |
| 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» |
| Земельный налог, руб | 371 483 | |
| Расчет страховых платежей | | |
| Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб. | 77 718 000 | |
| Страховая премия, % | 0,096% | |
| Страховой сбор, руб. | 74 609 | |
| Расчет расходов на управление | | |
| Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб. | 15 704 157 | |
| 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. |
| Расходы на управление, руб. | 157 042 | |
| Расчет резерва на восстановление | | |
| Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб. | 77 718 000 | |
| Резерв на замещение: | | |
| периодичность кап ремонта, лет | 20 | http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710 |
| затраты на кап ремонт (от ПВС), % | 12,00% | Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php 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, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936 |
| Величина ежегодных отчислений, руб. | 196 466 | Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления. |
| Расчет чистого операционного дохода | | |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. | 15 704 157 | |
| Общие потери по объекту оценки, % | 14,20% | |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 13 474 167 | |
| Постоянные операционные расходы | | |
| налог на имущество, руб. | 1 692 356 | |
| налог на землю, руб. | 371 483 | |
| страховой сбор, руб. | 74 609 | |
| расходы на управление, % | 157 042 | |
| Переменные операционные расходы, руб. | 0 | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку. |
| Итого операционные расходы, руб. | 2 295 490 | |
| Резерв на замещение, руб. | 196 466 | |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | 10 982 210 | |
| Ставка капитализации | 12,00% | Справочник оценщика. Доходный подход, 2018 |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб. | 91 518 000 | |

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

Таблица 23. 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 | 13,33% | 12 200 087 |
| 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 | 3,64% | 3 331 354 |
| 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 | 8,23% | 7 535 202 |
| 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 | 3,47% | 3 172 717 |
| 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 | 0,87% | 793 179 |
| 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 | 0,69% | 634 541 |
| 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 | 0,69% | 634 541 |
| 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 | 1,73% | 1 586 358 |
| 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 | 0,69% | 634 541 |
| 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 | 0,35% | 317 276 |
| 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 | 1,04% | 951 817 |
| 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 | 12,13% | 11 104 508 |
| 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 | 1,56% | 1 427 721 |
| 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 | 1,82% | 1 665 672 |
| 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 | 6,15% | 5 631 568 |
| 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 | 1,47% | 1 348 406 |
| 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 | 2,77% | 2 538 175 |
| 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 | 32,93% | 30 140 807 |
| 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 | 6,41% | 5 869 529 |
| Всего | 100,00% | 91 518 000 |

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 24. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

| | Объект оценки | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес сравнительного подхода | Вес доходного 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. Урульская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335 | 11 954 000 | 12 200 087 | 1 | 0 | 11 954 000 |
| 2. | Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697 | 3 264 158 | 3 331 354 | 1 | 0 | 3 264 158,00 |
| 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. Урульская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583 | 7 383 210 | 7 535 202 | 1 | 0 | 7 383 210,00 |

| | Объект оценки | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес сравнительного подхода | Вес доходного подхода | Итоговое значение рыночной стоимости, руб. |
|-----|--|--|---|----------------------------|-----------------------|--|
| 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 | 3 108 720 | 3 172 717 | 1 | 0 | 3 108 720,00 |
| 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 | 777 180 | 793 179 | 1 | 0 | 777 180,00 |
| 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 | 621 742 | 634 541 | 1 | 0 | 621 742,00 |
| 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 | 621 742 | 634 541 | 1 | 0 | 621 742,00 |
| 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 | 1 554 360 | 1 586 358 | 1 | 0 | 1 554 360,00 |
| 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 | 621 742 | 634 541 | 1 | 0 | 621 742,00 |
| 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 | 310 876 | 317 276 | 1 | 0 | 310 876,00 |
| 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 | 932 618 | 951 817 | 1 | 0 | 932 618,00 |
| 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 | 10 880 520 | 11 104 508 | 1 | 0 | 10 880 520,00 |
| 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 | 1 398 922 | 1 427 721 | 1 | 0 | 1 398 922,00 |
| 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 | 1 632 074 | 1 665 672 | 1 | 0 | 1 632 074,00 |
| 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 | 5 517 974 | 5 631 568 | 1 | 0 | 5 517 974,00 |
| 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 | 1 321 208 | 1 348 406 | 1 | 0 | 1 321 208,00 |
| 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 | 2 486 978 | 2 538 175 | 1 | 0 | 2 486 978,00 |
| 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 | 29 532 840 | 30 140 807 | 1 | 0 | 29 532 840,00 |
| 19. | Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом | 5 751 136 | 5 869 529 | 1 | 0 | 5 751 136,00 |

| Объект оценки | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес сравнительного подхода | Вес доходного подхода | Итоговое значение рыночной стоимости, руб. |
|---|--|---|----------------------------|-----------------------|--|
| №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840 | | | | | |
| Всего | 89 672 000 | 91 518 000 | | | 89 672 000,00 |

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 ФСО7, 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.

1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

| Тип (класс) недвижимости | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов | | | |
| Универсальные производственно-складские объекты | 15,5 | 13,7 | 17,0 |
| Специализированные высококлассные складские объекты | 17,0 | 15,2 | 18,8 |
| Объекты, предназначенные для пищевого производства | 17,5 | 15,7 | 18,9 |
| Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 18,0 | 16,5 | 19,5 |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,5 | 15,6 | 18,9 |

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица 2

| Тип (класс) недвижимости | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов | | | |
| Универсальные производственно-складские объекты | 21,5 | 20,1 | 23,1 |
| Специализированные высококлассные складские объекты | 22,5 | 20,8 | 23,9 |
| Объекты, предназначенные для пищевого производства | 23,0 | 21,5 | 24,5 |
| Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 24,5 | 22,8 | 25,8 |
| Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 22,5 | 21,0 | 24,3 |

19

Рис. 22. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости. Скан страницы источника справочных данных. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Н. Новгород, 2017.

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

Таблица 25. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

| Показатели | Ед. изм. | Значения |
|---|-----------|----------|
| Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета | % | 15,5 |
| Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки | млн. руб. | 89,7 |
| Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 75,8 |
| Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 103,6 |

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 11.06.2019 года составляет округленно, с НДС:

89 672 000,00

(Восемьдесят девять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 76 719 000,00

(Семьдесят шесть миллионов семьсот девятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 26. Итоговая сводная таблица

| Объекты оценки | Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб. | Расчетное значение НДС, руб. | Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно) |
|---|--|------------------------------|---|
| 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 | 11 954 000,00 | - | 11 954 000,00 |
| 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 | 3 264 158,00 | 544 026,33 | 2 720 131,67 |
| 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 | 7 383 210,00 | 1 230 535,00 | 6 152 675,00 |
| 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 | 3 108 720,00 | 518 120,00 | 2 590 600,00 |
| 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 | 777 180,00 | 129 530,00 | 647 650,00 |
| 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 | 621 742,00 | 103 623,67 | 518 118,33 |
| 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 | 621 742,00 | 103 623,67 | 518 118,33 |
| 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 | 1 554 360,00 | 259 060,00 | 1 295 300,00 |
| 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 | 621 742,00 | 103 623,67 | 518 118,33 |
| 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 | 310 876,00 | 51 812,67 | 259 063,33 |
| 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 | 932 618,00 | 155 436,33 | 777 181,67 |
| 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 | 10 880 520,00 | 1 813 420,00 | 9 067 100,00 |
| 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 | 1 398 922,00 | 233 153,67 | 1 165 768,33 |

| Объекты оценки | Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб. | Расчетное значение НДС, руб. | Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно) |
|--|--|------------------------------|---|
| 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 | 1 632 074,00 | 272 012,33 | 1 360 061,67 |
| 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 | 5 517 974,00 | 919 662,33 | 4 598 311,67 |
| 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 | 1 321 208,00 | 220 201,33 | 1 101 006,67 |
| 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 | 2 486 978,00 | 414 496,33 | 2 072 481,67 |
| 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 | 29 532 840,00 | 4 922 140,00 | 24 610 700,00 |
| 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 | 5 751 136,00 | 958 522,67 | 4 792 613,33 |
| Всего: | 89 672 000,00 | 12 953 000,00 | 76 719 000,00 |

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик

Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко



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 бы 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, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Н. Новгород.: 2018
3. Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Н. Новгород.: 2018
4. Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Н. Новгород.: 2016.
5. 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). - Н. Новгород.: 2017
6. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фотографии предоставлены Заказчиком. По данным Заказчика, с момента фотографирования до даты оценки не произошло событий, существенно повлиявших на состояние объектов.



Фото.1 _Земельный участок (1)



Фото.2 _Земельный участок (2)



Фото.3 _Земельный участок (3)



Фото.4 _Земельный участок (4)



Фото.5 _Земельный участок (5)



Фото.6 Литер А (1)



Фото.7 Литер А (2)



Фото.8 Литер А (3)



Фото.9 Литер Б (1)



Фото.10 Литер Б (2)



Фото.11 Литер Б (3)



Фото.12 Литер Б (4)



Фото.13 Литер В (1)



Фото.14 Литер В (2)



Фото.15 Литер В (3)



Фото.16 Литер В (4)



Фото.17 Литер В (5)



Фото.18 Литер В (6)



Фото.19 Литер Д (1)



Фото.20 Литер Д (2)



Фото.21 Литер Д (3)

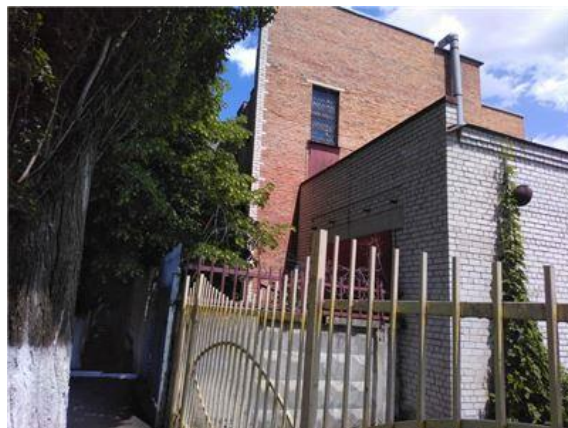


Фото.22 Литер Д (4)



Фото.23 Литер Д (5)



Фото.24 Литер Д (6)



Фото.25 Литер Д1 (1)



Фото.26 Литер Д1 (2)



Фото.27 Литер Д1 (3)



Фото.28 Литер Д2 (1)



Фото.29 Литер Д2 (2)



Фото.30 Литер Ж (1)



Фото.31 Литер Ж (2)



Фото.32 Литер Ж (3)



Фото.33 Литер Ж (4)



Фото.34 Литер З (1)



Фото.35 Литер З (2)



Фото.36 Литер З (3)



Фото.37 Литер И (1)



Фото.38 Литер И (2)



Фото.39 Литер И (3)



Фото.40 Литер И (4)



Фото.41 Литер К (1)



Фото.42 Литер К (2)



Фото.43 Литер К (3)



Фото.44 Литер К (4)



Фото.45 Литер К (5)



Фото.46 Литер К (6)



Фото.47 Литер М (1)



Фото.48 Литер М (2)



Фото.49 Литер М (3)



Фото.50 Литер М (4)



Фото.51 Литер Н (1)



Фото.52 Литер Н (2)



Фото.53 Литер О (1)



Фото.54 Литер О (2)



Фото.55 Литер О (3)



Фото.56 Литер Р (1)



Фото.57 Литер Р (2)



Фото.58 Литер Р (3)



Фото.59 Литер Р (4)



Фото.60 Литер Р (5)



Фото.61 Литер Р (6)



Фото.62 Литер Р (7)



Фото.63 Литер С (1)



Фото.64 Литер С (2)



Фото.65 Литер С (3)



Фото.66 Литер С (4)



Фото.67 Литер Т (1)



Фото.68 Литер Т (10)



Фото.69 Литер Т (11)



Фото.70 Литер Т (12)



Фото.71 Литер Т (2)



Фото.72 Литер Т (3)



Фото.73 Литер Т (4)



Фото.74 Литер Т (5)



Фото.75 Литер Т (6)



Фото.76 Литер Т (7)



Фото.77 Литер Т (8)



Фото.78 Литер Т (9)



Фото.79 Литер X (1)



Фото.80 Литер X (2)



Фото.81 Литер X (3)



Фото.82 Литер X (4)



Фото.83 Литер X (5)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

https://www.avito.ru/armavir/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promnaznacheniya_1076244452

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 2.2-hectare industrial plot in Armavir. The listing is titled "Участок 2.2 га (промназначения)" and is priced at 18,000,000 rubles. The listing includes a site plan image, contact information for the seller "Диана" (a private individual who has been on Avito since May 2017), and a section of similar listings. The similar listings section shows four other plots for sale in the Armavir area, with varying sizes and prices.

Участок 2.2 га (промназначения) 18 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 3 июня в 10:38

8 918 949-05-01

Написать сообщение

Диана
Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

№ 1076244452, 1151 (+1)

Площадь: 220 сот.

Адрес: Армавир, Краснодарский край, Линейная улица, 45

Продам землю промышленного назначения. 2,2га. Торг Целевое назначение-для хозяйственных нужд.

Похожие объявления

| Участок | Площадь | Цена | Местность |
|--------------------------|-----------|--------------|-----------|
| Участок 47 сот. (пр...) | 47 сот. | 13 000 000 ₽ | Армавир |
| Участок 12.5 сот. (п...) | 12.5 сот. | 13 600 000 ₽ | Армавир |
| Участок 47 сот. (пр...) | 47 сот. | 18 000 000 ₽ | Выселки |
| Участок 80 сот. (пр...) | 80 сот. | 18 500 000 ₽ | Краснодар |

https://www.avito.ru/labinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_11577133
87

Все объявления в Орде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 4 га (промназначения) 3 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 1 июня в 13:22

8 918 390-51-70

Сергей
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Завершено 2 объявления
12 объявлений пользователя

№ 1157713387, 2660 (+1)

Площадь: 400 сот.

Адрес: Лабинск, Краснодарский край, поселок Кирпичного Завода
Посмотреть карту

Продается участок площадью 4 га в районе дач г. Лабинска в сторону г. Курганинска. На территории имеются остатки строений, опоры для электроснабжения, а также заключен договор на поставку электроэнергии. Рядом проходит канал, на соседней улице проходит газ. Участок можно использовать под строительство базы отдыха, в целях агротуризма и других коммерческих целях. Продает собственник. Реальному покупателю торг.

Пожаловаться

Элитные окна Schuco
Окна Schuco - комплексное решение от одного производителя! Немецкое качество!
multiokna.ru

Откатные ворота от 19000р!
Откатные ворота недорого. Монтаж за день. Расчет за 15 минут! Звоните!
otkatnie-vorota.com

https://www.avito.ru/novokubansk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promznacheniya_1386305850

барбекю в Мск! [bbq-aristokrat.ru >](#)


ставни на окна [stal-disain.ru >](#)

оптом от 32 р/м²! [geo-sm.ru >](#)

Все объявления в Орде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 2 га (промназначения) 9 900 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Размещено 11 мая в 13:09




8 918 261-21-11

[Написать сообщение](#)

Евгения
Частное лицо
На Авито с июня 2014
Завершено 7 объявлений

[14 объявлений пользователя](#)


№ 1386305850, 001 (+2)


Изготовление сварных решеток
От 499 руб/м²! От эконома до VIP. Огромный каталог + работаем с эскизами.
[dveri-best.ru >](#)

Площадь 200 сот.

Адрес: Краснодарский край, Новокубанский район [Посмотреть карту](#)

Продаётся земельный участок промназначения - 2 га в г. Новокубанске. Город Новокубанск расположен в 20 км от г. Армавира, 60 км от г. Кропоткина и в 210 км от г. Краснодара. Участок расположен в границах города, в 12 км от трассы федерального назначения М4 Ростов-Махачкала. Расстояние до ближайшей железнодорожной станции 3,5 км, до центра города 4,5 км. Рядом с участком проложена железная дорога для нужд промышленных предприятий города. На участке находится промышленное строение (склад) построенный из ФБС, мягкая кровля. Размеры строения 24х6х5 м(2,5 м надземная часть, 2,5 м подземная). К участку подведена вода, рядом расположена ЛЭП. Имеются все необходимые документы, подтверждающие право собственности. ТОРГ УМЕСТЕН!!!


Ставни для дачи и дома
Качество проверенное временем. Бесплатный замер. Звоните.
[stal-disain.ru >](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/abinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.6_ga_promznacheniya_8057135
73

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки Поиск по объявлениям Орда Найти

Ставни для дачи и дома stal-disain.ru

Да! Шкаф на балкон до 30% дешевле! инт-окна.рф

Портальные раздвижные двери! oknadomkom.ru

Все объявления в Орде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность В каталог Следующее

Участок 3.6 га (промышленного назначения)

8 300 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 00:02

Площадь: 360 сот.

Адрес: Абинск Скрыть карту

Показать телефон в 918 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Александр Агентство На Авито с января 2013 Завершено 25 объявлений 2 объявления пользователя № 805713573, 2822 (+2)

Продам земельный участок промышленного назначения 3.6 Га. Участок находится в собственности. Расположен в черте города. Газ, свет, вода. На участке находится электротрансформатор. Хорошие подъездные пути. Подъезд заасфальтирован. Рядом федеральная трасса Краснодар-Новороссийск. Отличное место для собственного бизнеса.

УСПЕЙ КУПИТЬ ДУШЕВЫЕ УГОЛКИ

Похожие объявления

https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_11560731
93

Все объявления в Орде / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 2 га (промназначения) 5 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 1 июня в 23:43

8 918 314-19-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости «Эврика»
Агентство
На Авито с января 2011

Контактное лицо
Александр

№ 1156073193, 3383 (+1)

Агентство недвижимости «Эврика»
Недвижимость города Крыма и
Крымского района ООО «Эврика» 15 лет
опыта !!

187 объявлений агентства

Площадь: 200 сот.; Расстояние до города: 20

Адрес: станция Себедахово [Посмотреть карту](#)

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЛЯ 2 Га в станице Троицкая станция Себедахово, разрешенные
использование-под при рельсовый склад,
ЖД ПУТИ НА СОСЕДНЕЙ БАЗЕ.
Электричество 380 В.

Больше предложений компании смотрите в магазине "ЭВРИКА"

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости «Эврика»](#)

https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_promnaznacheniya_1391700319

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/krymsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_promnaznacheniya_1391700319. The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main content area features a search bar with the text "Земельные участки" and a filter set to "Орда". Below the search bar are three advertisement banners: "Пол на лагах под ключ от 200 р/м2", "Деревянные окна. Низкая стоимость.", and "Купить Рольставни в Чехове". The main listing is titled "Участок 6.5 га (промназначения)" with a price of "25 000 000 ₺". It includes buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку", and notes it was posted on May 13 at 06:55. The listing details specify a plot area of 650 сот. and an address in the "Надежда" micro-district of the Crimean city of Simferopol. A contact number "8 961 594-34-69" and a "Написать сообщение" button are provided. The seller is identified as "АО 'КСК' Агентство" with a contact person named "Валентина". A "Пожаловаться" button is located below the listing details. A "Похожие объявления" section displays several other plots for sale with their respective prices and locations. On the right side, there are additional advertisements for "Изготовление раздвижных решеток" and another plot listing.

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_sklady_avtoservis_1141405594

Почта Mail x Производс x Производс x Производс x Производс x +

← → ↻ https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_sklady_avtoservis_1141405594 🔍 ☆ 📍 📄

Приложения 📄 Справочная по оц... 📄 госуслуги 📄 bp-g.ru/files/u3/op... 📄 >> 📄 Другие закладки

lux-door.biz > franchise.wilgood.ru > blagopar.ru >

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее >

Производственная база, склады, автосервис

10 500 000 ₽

📌 Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Размещено 14 мая в 21:04

8 918 484-45-20

Доска объявлений
Частное лицо
На Авито с ноября 2012
Завершено 91 объявление

9 объявлений пользователя

№ 1141405594, 👁 3979 (+7)

ABC SAFETY
Рольставни по Вашим размерам
от 4913 руб. Гарантия до 5 лет. Бесплатная доставка и монтаж
Получить скидку

Яндекс.Директ
Решетки на окна. Быстро. от 800Р
Изготовление оконных решеток. Большой выбор. Индивидуально. Надежно!
reshetki-moskva.ru >

Яндекс.Директ

Площадь: 3578 м²

Адрес: ул Воровского 63А [Посмотреть карту](#)

СРОЧНО (!) Продается производственная база, использовалась более 30 лет для ремонта грузовых автомобилей. Общая площадь 3578 кв.м, складские помещения 145 кв.м, производственные 514 кв.м, административно-бытовые 322 кв.м, магазин 16 кв.м, площадь для стоянки грузовых автомобилей. На территории действует видеонаблюдение. Действующие коммуникации: вода, электричество. Р-он авторынка. Собственник.

Вконтакте 📧 Facebook 📧 Twitter 📧 Odnoklassniki 📧 Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

...yandex.ru/.../0wNV2cFdbja50682CSLd_bm00000E9hy3408I09Wl0Xe1728ceVW2e01wUlC06AdOm6a06ydxkpCFW1xesqjIm0Rxxj9e8k07iufFB6y01...

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1066198349

Почта Mail x Производс x Производс x Производс x Производс x +

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1066198349

Приложения Справочная по оц... госуслуги bp-g.ru/files/u3/op... Другие закладки

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Армавир Найти

Нужен бу ангар? met-angar.pf

Сварные решетки на окна цена lux-door.biz

Аренда производственных площадей psk-dedovsk.ru

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

Производственное помещение, 900 м²

14 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 27 мая в 17:38

8 989 824-00-00

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Рузана
Частное лицо
На Avito с сентября 2016
Завершено 3 объявления

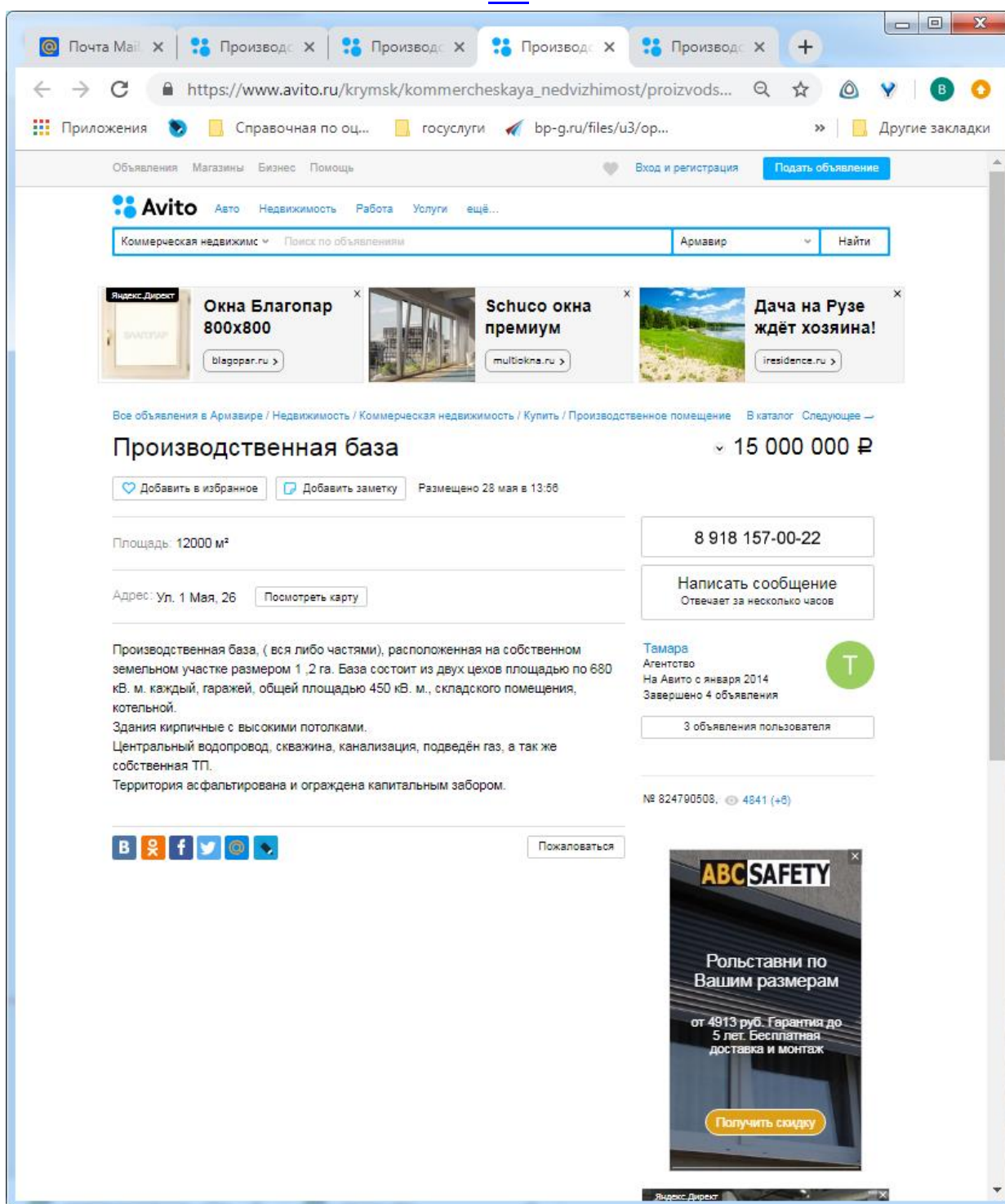
3 объявления пользователя

№ 1066198349, 1828 (+5)

Сварные решетки на окна от 800₽
Изготовление сварных решеток. Высокое качество работ. Инд. заказ. скидки до 20%
reshetki-moskva.ru

Производственное кирпичное здание новой постройки перекрытия плиты, высокие потолки, под одной крышей есть жилое со всеми удобствами а также есть Офисы

https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_824790508



https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_ili_ee_chast_20000_m_1698197823

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

Производственная база или ее часть, 20000 м²

25 000 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 21 мая в 12:51

8 918 335-95-44

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
На Авито с августа 2013
Завершено 39 объявлений

31 объявление пользователя

№ 1698197823, 233 (+5)

Площадь: 20000 м²

Адрес: Краснодарский край, Крымск, Бригадная улица, 5 [Посмотреть карту](#)

Продается производственная база или ее часть в г. Крымске, ул. Бригадная, 5. Территория площадью 2.2 га включает в себя основное помещение площадью 1255,5 м², вспомогательные склады площадью 316,5 м², навесы - 1143 м², кузницу 67,8 м².
Имеется бетонная площадка перед строениями - примерно 5,7 тыс. м². На территории имеется три трансформатора 400 ква, 400 ква и 160 ква. Подъезд к базе - асфальтная дорога.
Удобное месторасположение.
Базу продает собственник. Возможна продажа части базы.
Торг.

Пожаловаться

Нужен бу ангар?
Купите готовый ангар 15x24x4.5, 18x36x8, 24x130x8 и др. Как новый, только дешево!
[мет-ангар.рф >](#)

Быстровозводимый арочный ангар
Бескаркасные ангараы из оцинкованной тонколистовой стали. Качественно... Недорого!
[радуга-кровля.рф >](#)

Аренда

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_546_m_769290698

Складское помещение, 546 м² 130 Р в месяц за м² залог 130 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 08:46

8 918 120-94-66

Собственник
Агентство
На Авито с марта 2015

87 объявлений пользователя

Контактное лицо
Антон

№ 769290698, ☎ 8001 (+10)

Площадь: 546 м²

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

Сдается складское помещение по ул. Мичурина, 6
Характеристики склада:
Склад утепленный.
Установлено оборудование для хранения товара.
Охраняемая территория
Видео наблюдение
Пожарная и охранная сигнализация
Система кондиционирования.
Оборудовано осветительными приборами
Городской телефон и высокоскоростной интернет
В складе расположено отапливаемое помещение для кладовщика (5 кв.м.)
Ранее использовался под хранения кондитерской продукции и бакалеи.

ПО ИНТЕРЕСУЮЩИМ ВОПРОСАМ ЗВОНИТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ НА СООБЩЕНИЯ НЕ ВСЕГДА ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ОТВЕТИТЬ.

открытая охраняемая автостоянка
закрытый охраняемый паркинг рядом с метро в аренду

Узнать больше [safeparking.ru](#)

сибириск®
Сибириск: разработка по SCRUM
Четкие процессы для гарантированного результата.
[sibirix.ru](#)

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_2100_5600_7700_m2_00_5600_7700_m_907595847

Складское помещение, 700, 2100, 5600, 7700 м² 105 000 Р в месяц без залога

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 23:22

8 928 255-50-97

Андрей
Арендодатель
На Авито с января 2017

№ 907595847, 2825 (+11)

Площадь: 700 м²; Класс здания: а

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

Сдаются складские помещения 700 кв. м., 2100 кв. м., 5600 кв. м., 7700 кв. м. Стоимость от 100 руб. за кв. м. Складские помещения оборудованы двухсторонними рампами, ровный бетонный пол. Все вопросы по телефону с 9-00 до 18-00.

Похожие объявления

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| | | | |
| Складское помеще... 30 000 Р/мес., | Складское 40 000 Р/мес., | Сдам в аренду окл... 130 000 Р/мес., | Складское помеще... 70 980 Р/мес., |

Складские помещения!
От 250 р./м2. Арендуйте без комиссий и переплат. Склады от собственника.

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_libo_proizvodstvo_500_m_1311926477

Складское x Складское x Склад либо x Складское x Производс x +

← → ↻ https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_libo... 🔍 ☆ 📑 🏠 🌐

Приложения 📱 Справочная по оц... 📄 госуслуги 🇷🇺 bp-g.ru/files/u3/op... 📄 Другие закладки

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение В каталог Следующее →

Склад либо производство, 500 м²

49 999 Р в месяц без залога

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 4 июня в 16:04

8 938 315-40-72

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Ангарстрой
Агентство
На Авито с июля 2015
Завершено 20 объявлений

3 объявления пользователя

№ 1311926477, 👁 2307 (+12)

ABC SAFETY

Рольставни по Вашим размерам

от 4913 руб. Гарантия до 5 лет. Бесплатная доставка и монтаж

Получить скидку

Площадь: 500 м²

Адрес: Армавир, Краснодарский край, улица Мичурина, 4 [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду холодный склад 500 квм на охраняемой территории. Свет и 380v заведено и готово к использованию. Под склад либо производство. Разворот и подъезд для фуры есть. Индивидуальный подход к каждому клиенту. Поможем создать необходимые условия для развития. Подберем нужное помещение. Стоимость аренды зависит от вида деятельности. Собственник.

📧 📞 📧 📧 📧 📧 [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

| | | | |
|--|--|---------------------------------------|--------------------------|
| | | | |
| Склад 218.4 м ² 23 333 Р/мес., | Склад 150 м ² 22 600 Р/мес., | Сдам склад, Пром... 10 000 Р/мес., | Склад 110 000 Р/мес., |

Яндекс.Директ

сибирикс
ИТ-компания

Сибирикс: разработка по SCRUM

Четкие процессы для гарантированного результата.

sibirix.ru

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_730_m_1618077389

Складское помещение, 730 м² 100 Р в месяц за м²
 Без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 12:21

8 928 468-61-11

Написать сообщение

ПАРТНЕР
 Агентство
 На Avito с марта 2016
 Завершено 44 объявления

40 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Лена

№ 1618077389, 887 (+7)

Площадь: 730 м²

Адрес: Армавир, Краснодарский край, улица имени Маршала Жукова 207
[Посмотреть карту](#)

Сдаются складские помещения от 730 кв. м.

Расположен на охраняемой территории, есть звезды для грузовой машины, свет от 90 кв, пол - асфальт. Можно использовать под хранение сельхозпродукции.

[В](#) [Ж](#) [f](#) [t](#) [+](#) [+](#) [+](#) [+](#)

Пожаловаться

Похожие объявления

avito.ru/armavir/.../sklad Складское помеще... Складское помеще...

ABC SAFETY
 Рольставни по Вашим размерам
 от 4913 руб. Гарантия до 5 лет. Бесплатная доставка и монтаж
[Получить скидку](#)

Яндекс.Директ
сибирикс
 Сибирикс: разработка по SCRUM
 Четкие процессы для гарантированного результата.

https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_898251269

Складское x Складское x Склад либ x Складское x Производ x +

← → ↻ https://www.avito.ru/armavir/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_898251269 ☆ 🔒 📄 📄

Приложения Справочная по оц... госуслуги bp-g.ru/files/u3/op... >> Другие закладки

Все объявления в Армавире / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение, 1500 м²

50 000 Р в месяц без залога

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Размещено сегодня в 04:11

8 918 668-00-00

Написать сообщение

Артём
Агентство
На Авито с июня 2012
Завершено 19 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Аренда

№ 898251269, 📞 1213 (+33)

Площадь: 1500 м²

Адрес: Армавир, Краснодарский край, улица Мичурина, 10 [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду производственное и/или складское помещение общей площадью от 250 до 1500мкв. Включен офис, душ, раздевалка, 2 санузла. Охраняемая территория, видео наблюдение, парковка до 15 авто. Все коммуникации (газ, вода и тд). Промзона в черте города! Разумный торг! (Фото до ремонта) 200Р квадрат !

В 📧 📱 📷 📺 📄 📄

Пожаловаться

Похожие объявления

Яндекс.Директ

Сварные решетки на окна от 800Р
Изготовление сварных решеток. Высокое качество работ. Инд. заказ. скидки до 20%
[reshetki-moskva.ru >](#)

Яндекс.Директ

Быстровозводимый арочный ангар
Бескаркасные ангары из оцинкованной тонколистовой стали. Качественно. Недорого!
[радуга-кровля.рф >](#)

Яндекс.Директ

Анкета выпуска

Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: [Минфин РФ](#)

Общие сведения Организаторы Купоны Выкуп Амортизация Размещение Котировки Доходность Календарь

ВЫПУСК

| | |
|-------------------------|---|
| Наименование: | Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020 |
| Состояние выпуска: | в обращении |
| Данные госрегистрации: | №46020RMFS от 09.02.2006, Минфин |
| ISIN код: | RU000A0GN9A7 |
| Номинал: | 1000 RUB |
| Объем эмиссии, шт.: | 135 000 000 |
| Объем эмиссии: | 135 000 000 000 RUB |
| Объем в обращении, шт.: | 34 210 939 |
| Объем в обращении: | 34 210 939 000 RUB |
| Период обращения, дней: | 10948 |

РАЗМЕЩЕНИЕ

| | |
|-----------------------------|------------|
| Дата начала размещения: | 15.02.2006 |
| Дата окончания размещения: | 15.02.2006 |
| Дата рег. отчета об итогах: | 15.02.2006 |

ПОГАШЕНИЕ - Амортизация

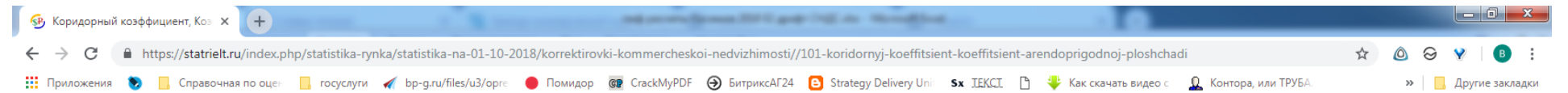
| | |
|----------------------------|------------|
| Дата начала погашения: | 09.08.2034 |
| Дата погашения: | 06.02.2036 |
| Дней до погашения: | 6085 |
| Дюрация по Макколею, дней: | 3410 |

КУПОН - Фиксированный

| | |
|-----------------------------|------------|
| Периодичность выплат в год: | 2 |
| Текущий купон (всего): | 27 (60) |
| Дата выплаты купона: | 14.08.2019 |
| Размер купона, % годовых: | 6,9 |
| НКД: | 22,12 RUB |

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (10.06.2019)

| | |
|---|------------------|
| Цена срвзв. чистая, % от номинала: | 90,463 (+0,0270) |
| Доходность к погаш. эффект., % годовых: | 8,126 (-0,0030) |
| Объем торгов за неделю: | 5 128 932 RUB |



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (K арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$$

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по данным портала StatRielt

| № | Назначение и классы качества доходных зданий и помещений | Коридорный коэффициент | | Коэффициент арендопригодной площади | |
|--|---|--------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | Нижняя и верхняя границы | Среднее значение | Нижняя и верхняя границы | Среднее значение |
| Здания, построенные до 1992 года | | | | | |
| 1.1. | Здания и встроенные помещения розничной торговли | 1,04 - 1,19 | 1,12 | 0,84 – 0,96 | 0,90 |
| 1.2. | Административные и др. общественные здания и встроенные помещения | 1,10 - 1,30 | 1,20 | 0,77 – 0,91 | 0,84 |
| 1.3. | Складские здания и блоки | 1,02 - 1,14 | 1,08 | 0,88 – 0,98 | 0,93 |
| 1.4. | Производственные здания и блоки | 1,02 - 1,19 | 1,10 | 0,84 – 0,98 | 0,91 |
| Здания, построенные после 1991 года | | | | | |
| 2.1. | Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения | 1,16 - 1,20 | 1,18 | 0,83 - 0,87 | 0,85 |
| 2.2. | Офисные (административные) здания и встроенные помещения | 1,12 - 1,20 | 1,16 | 0,83 - 0,89 | 0,86 |
| 3.3. | Складские здания и блоки | 1,02 - 1,09 | 1,05 | 0,92 - 0,98 | 0,95 |
| 4.4. | Производственные здания и блоки | 1,02 - 1,16 | 1,09 | 0,86 - 0,98 | 0,92 |

Назад

Вперед

Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?

Наши главные партнеры

- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян. Отмечается, что нынешний уровень интереса в элитной недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходились на уроженцев Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек. На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на намывных территориях Васильевского острова.
- Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке.

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





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » ноября 2007г., регистрационный № 001417
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 09 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022362 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001417

« 07 » ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 26 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





Приложение 2
к Руководству по заключению договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009241201 от
02.07.2018**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

| | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| 1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ: | | | |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович | | |
| Адрес регистрации: | Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, корп.1, кв.198 | | |
| Паспортные данные: | 4608 040446 выдан ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не 09.04.2008 г. | | |
| ИНН: | 615504890185 | | |
| ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ: | Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности | | |
| 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | | | |
| Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности | | | |
| 3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ: | | | |
| - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба | | | |
| 4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ | | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i> | 15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | | |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,061% | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | 9 180 руб. 00 коп. (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.) | | |
| 5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ | | | |
| | ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | |
| По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда | 15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | 9 180,00 (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.) | |
| По одному страховому случаю: | 15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | | |
| 6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю): | 00 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.) | | |
| 7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: | Российская Федерация | | |
| 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с 00 ч. 00 мин. 04.07.2018 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2019 г. | | |
| Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса | | | |
| ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: | <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 02.07.2018 | | <input type="checkbox"/> В рассрочку: |
| 1-й взнос: | 2-й взнос: оплатить до | 3-й взнос: оплатить до | 4-й взнос: оплатить до |
| 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | | | |
| 9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. | | | |
| 9.2. Случай признается страховым, если: | | | |
| 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. | | | |
| Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности. | | | |
| факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании | | | |

0009241201

0009241201

оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

| | |
|---|---|
| <p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p><i>С.П. Прокопенко</i> /Прокопенко С.П.</p> | <p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p><i>Е.И. Мавричева</i> /Мавричева Е.И. МП</p>  |
|---|---|



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002738/18

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, 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: | 7 000 (Семь тысяч) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

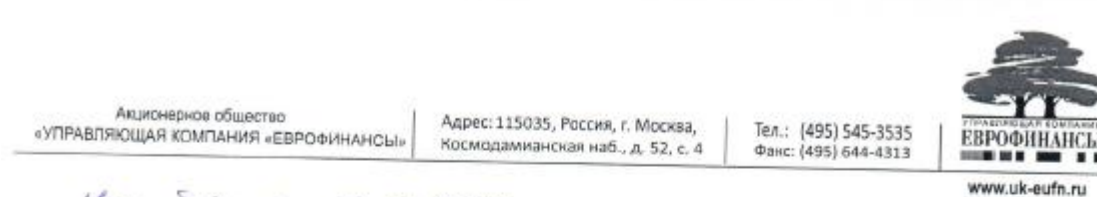
М.П.
«16» августа 2018г.

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



(Гладкая Е.Ю.)

М.П.
«16» августа 2018г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Иск. № 1/Н от 06.06.2019

Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Гладкой Е.Ю.

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Дополнительному соглашению № 129
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 сообщаем следующее: правоустанавливающие
документы, а так же Технические паспорта объектов оценки, договор 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 № 129 от 06 июня 2019 года к Договору
№ ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от
15.03.2011).

С уважением,
Генеральный директор



Ефимов М.В.

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

Иск. №11 от 06.06.2019

Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 129 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

| № п/п | Наименование имущества | Балансовая стоимость, руб., без НДС |
|-------|---|-------------------------------------|
| 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 | 10 081 000,00 |
| 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: 23:38:0106053:697 | 2 766 235,59 |
| 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: 23:38:0106053:583 | 6 256 957,63 |
| 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: 23:38:0106053:840 | 4 873 844,07 |
| 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: 23:38:0106053:657 | 2 634 508,47 |
| 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: 23:38:0106053:695 | 658 627,12 |
| 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: 23:38:0106053:696 | 526 900,00 |
| 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: 23:38:0106053:751 | 526 900,00 |
| 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: 23:38:0106053:733 | 1 317 254,24 |

| | | |
|----|---|---------------|
| 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: 23:38:0106053:654 | 526 900,00 |
| 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: 23:38:0106053:698 | 263 454,24 |
| 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: 23:38:0106053:653 | 790 354,24 |
| 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: 23:38:0106053:449 | 9 220 779,66 |
| 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: 23:38:0106053:655 | 1 185 527,12 |
| 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: 23:38:0106053:656 | 1 383 113,56 |
| 16 | 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: 23:38:0106053:389 | 4 676 249,15 |
| 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: 23:38:0106053:387 | 1 119 667,80 |
| 18 | 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 | 2 107 608,47 |
| 19 | Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540 | 25 027 830,51 |

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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
 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Arcy Bowes MapInfo Corporation

5 Масштаб 1:2500

Главный специалист (полное наименование должности)
 (подпись) *Леонова Е.А.* (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)
 (подпись) *Леонова Е.А.* (инициалы, фамилия)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23/43/12/16-173670

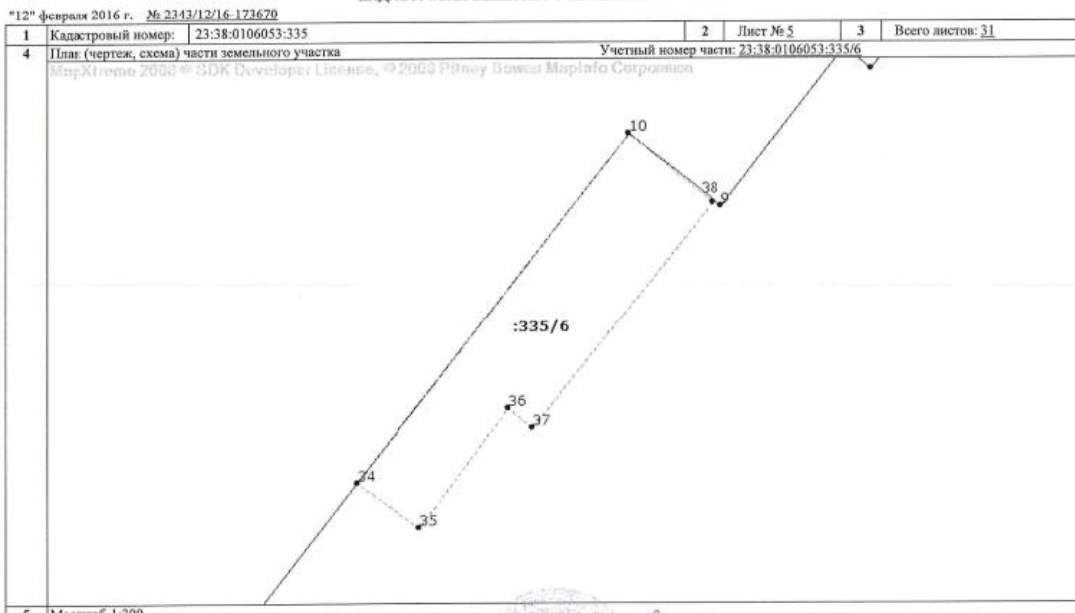
| | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------|--|----------|---|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 23:38:0106053:335 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 31 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | | |
| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | 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 | | | |
| 19 | 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 Е.П.* (подпись) (инициалы, фамилия)



КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ



главный специалист (полное наименование должности) *Андрей Степанов Е.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 MapXtrem 2008® SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation | | | | |

5 Масштаб 1:300

главный специалист (полное наименование должности) *Леонова Е. П.* (подпись) М.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 MapXtrem 2008® SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation | | | | |

5 Масштаб 1:300

главный специалист (полное наименование должности) *Леонова Е. П.* (подпись) М.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 № 8 | 3 | Всего листов: 31 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка Учтовый номер части: 23:38:0106053:335/13 МирХителев 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation. | | | | |
| 5 | Масштаб 1:200 | | | | |

Главный специалист (полное наименование должности) *М.П. (подпись) Монахова Е.Т.* (инициалы, фамилия)

КВ.4

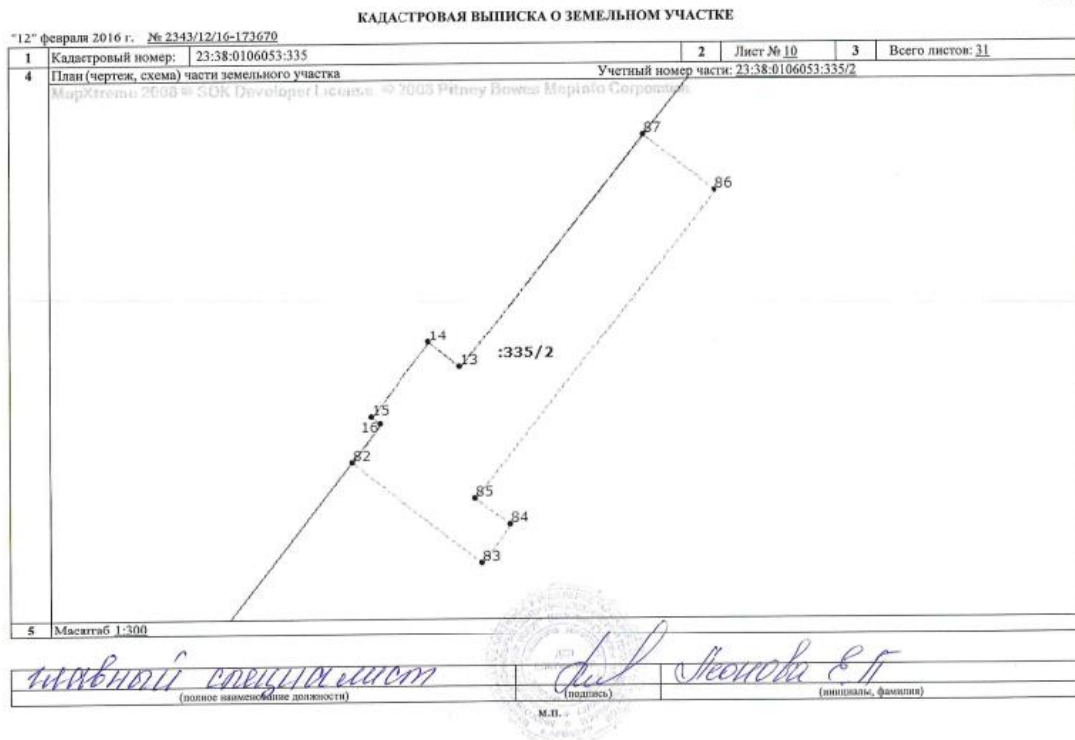
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

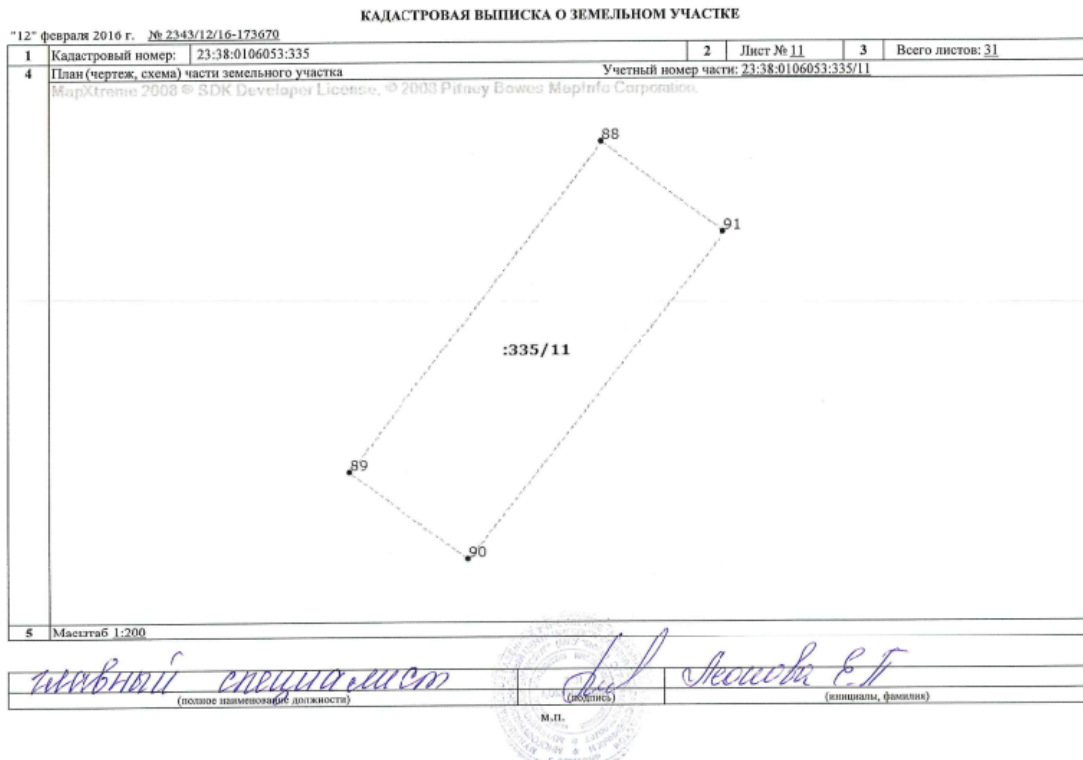
| | | | | | |
|----------|---|---|----------|---|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 23:38:0106053:335 | 2 | Лист № 9 | 3 | Всего листов: 31 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка Учтовый номер части: 23:38:0106053:335/17 МирХителев 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation. | | | | |
| 5 | Масштаб 1:300 | | | | |

Главный специалист (полное наименование должности) *М.П. (подпись) Монахова Е.Т.* (инициалы, фамилия)

КВ.4



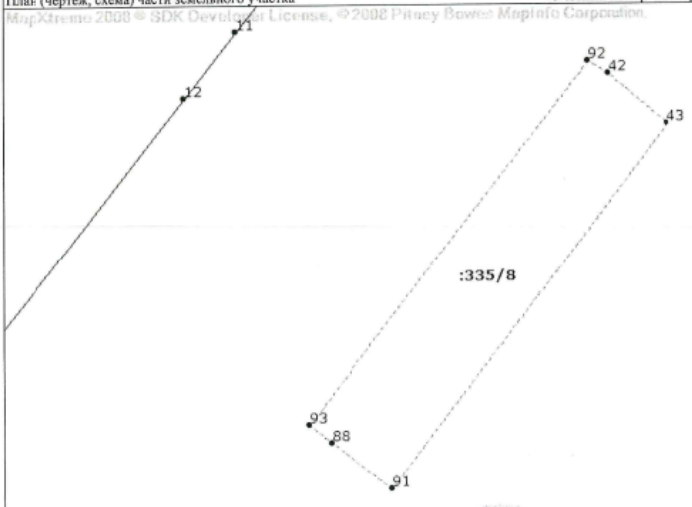



КВ.4



КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

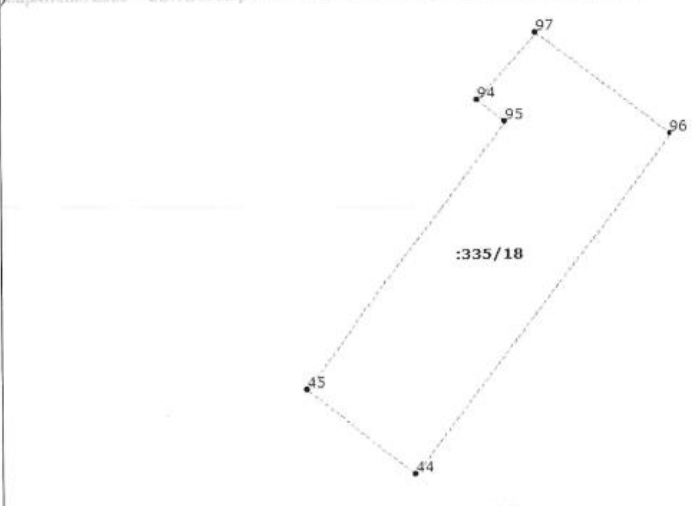



"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

| | | | | | | | | |
|---|--|---|-----------|---|------------------|---|---|---|
| 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>MapXtreme 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: 40%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small> </td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">  <small>М.П.</small> </td> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <i>Е.И. Степанова</i> <small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small> </td> </tr> </table> | | | | | | <i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small> |  <small>М.П.</small> | <i>Е.И. Степанова</i> <small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small> |
| <i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small> |  <small>М.П.</small> | <i>Е.И. Степанова</i> <small>(подпись)</small> <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 № 13 | 3 | Всего листов: 31 | | | |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/18 <small>MapXtreme 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: 40%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small> </td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">  <small>М.П.</small> </td> <td style="width: 50%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <i>Е.И. Степанова</i> <small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small> </td> </tr> </table> | | | | | | <i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small> |  <small>М.П.</small> | <i>Е.И. Степанова</i> <small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small> |
| <i>главный специалист</i> <small>(полное наименование должности)</small> |  <small>М.П.</small> | <i>Е.И. Степанова</i> <small>(подпись)</small> <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 № 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> | | Леонова Е.И. <small>(инициалы, фамилия)</small> | |

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ


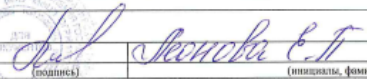

"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| 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> | | Леонова Е.И. <small>(инициалы, фамилия)</small> | |

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

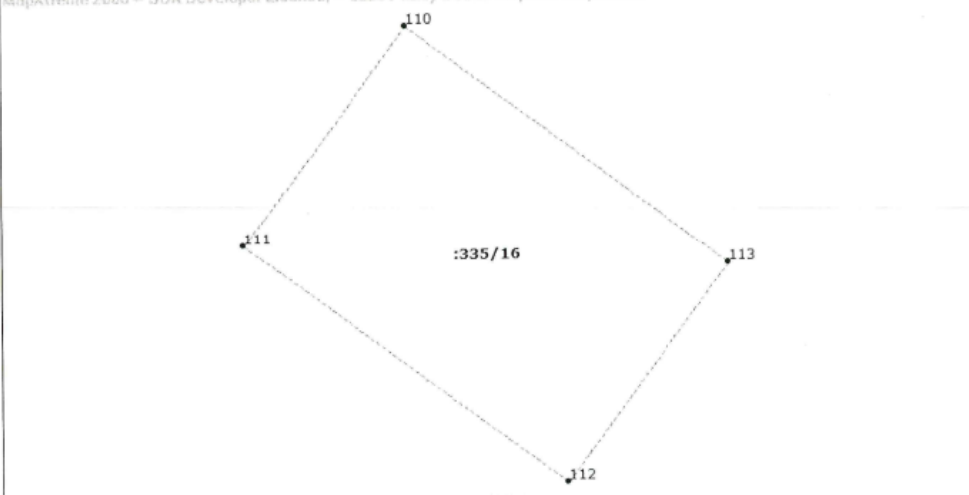


"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

| | | | | | |
|--|--|--|-----------|--|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 23:38:0106053:335 | 2 | Лист № 16 | 3 | Всего листов: 31 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/9 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation | | | | |
|  | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:200 | | | | |
| главный специалист <small>(полное наименование должности)</small> | |  <small>(подпись)</small> | | Е.И. Леонова <small>(инициалы, фамилия)</small> | |
|  | | | | | |

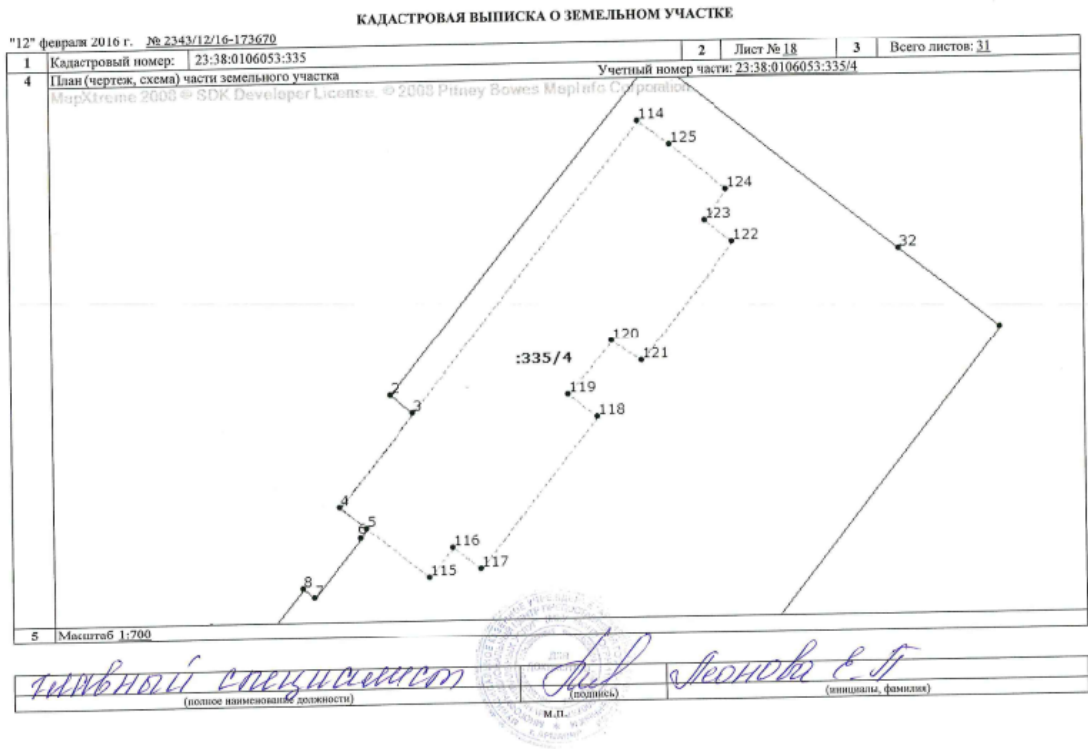
КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

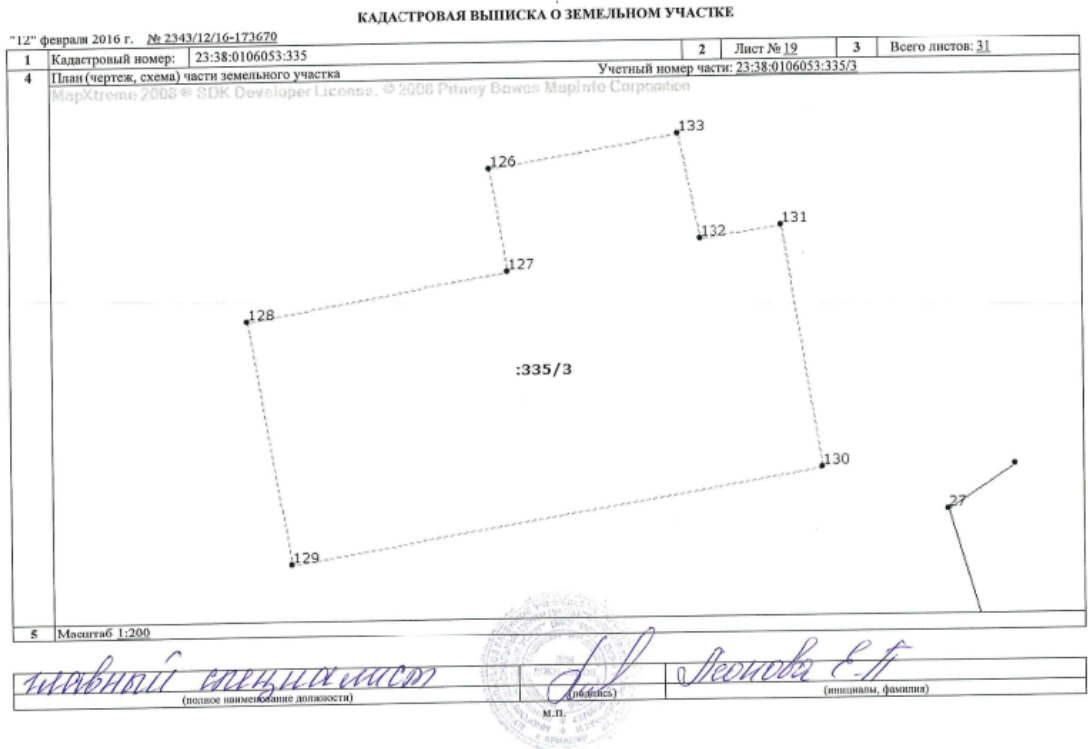
"12" февраля 2016 г. № 2343/12/16-173670

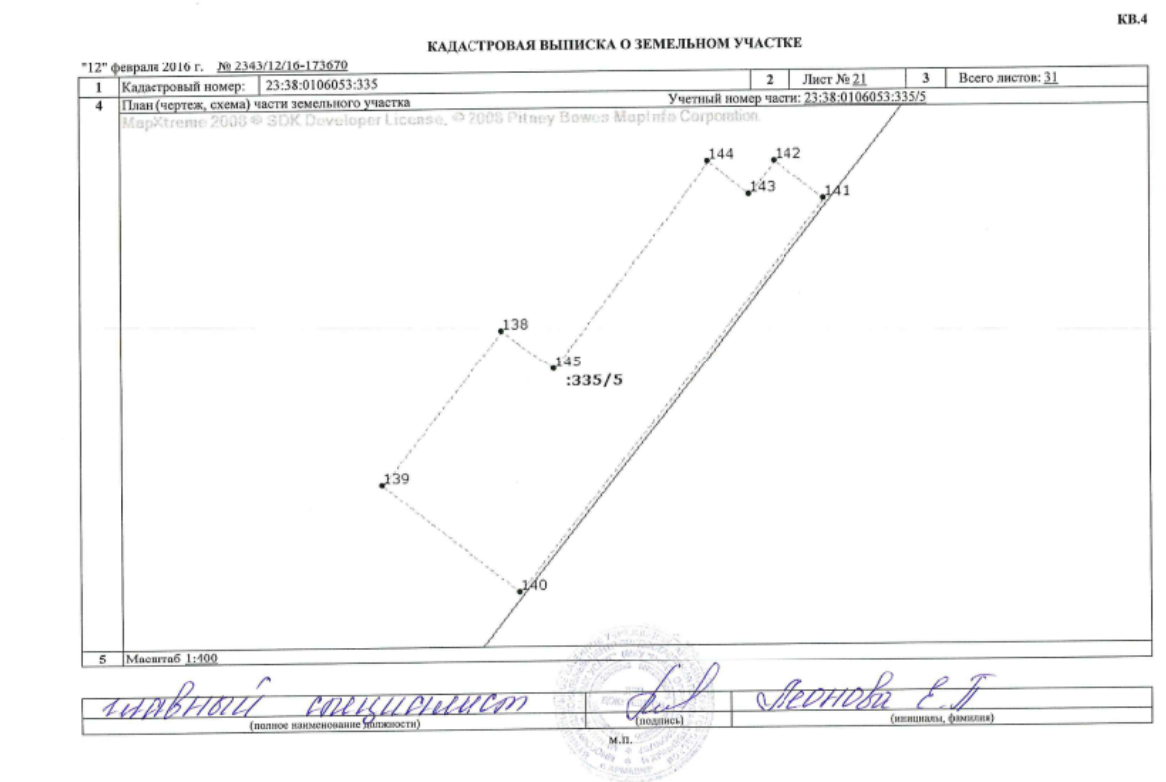
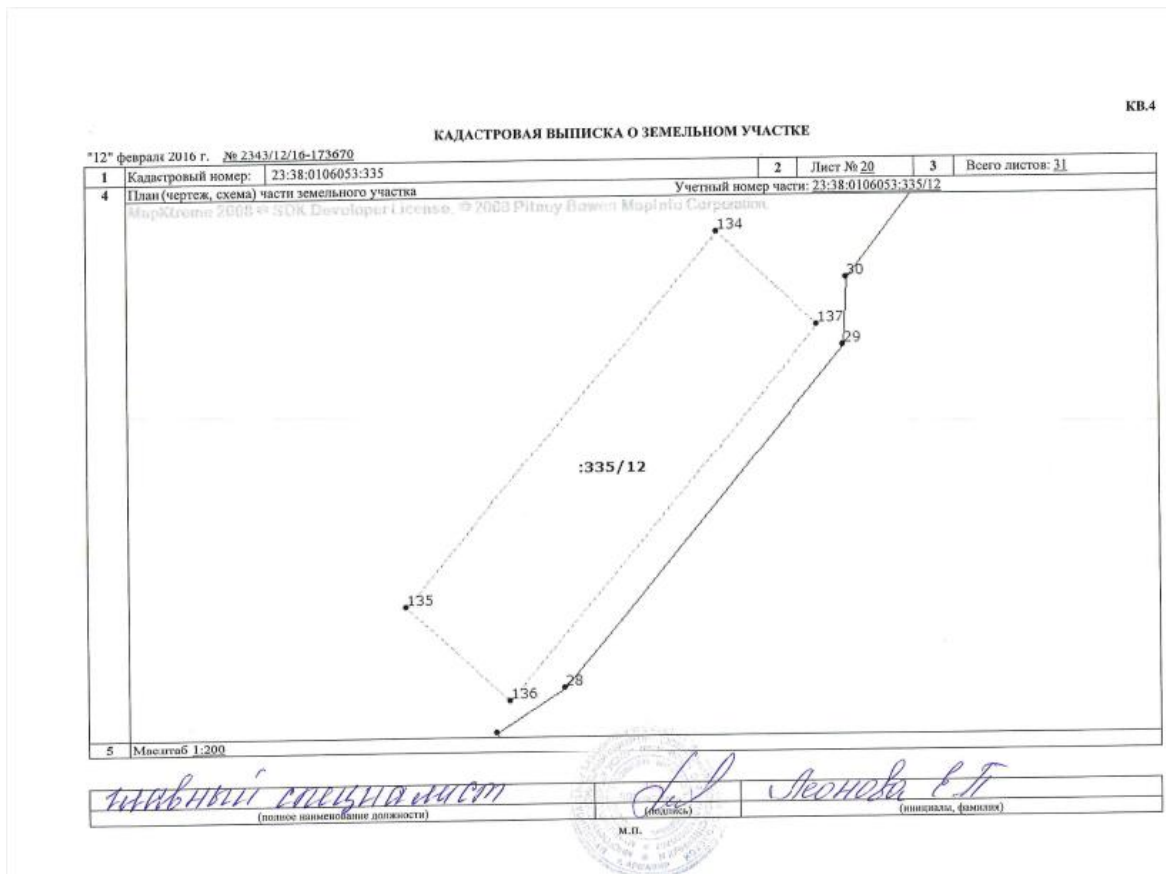
| | | | | | |
|--|---|--|-----------|--|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 23:38:0106053:335 | 2 | Лист № 17 | 3 | Всего листов: 31 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/16 MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes Mapping Corporation | | | | |
|  | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:100 | | | | |
| главный специалист <small>(полное наименование должности)</small> | |  <small>(подпись)</small> | | Е.И. Леонова <small>(инициалы, фамилия)</small> | |
|  | | | | | |

КВ.4



КВ.4





КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------|--|---|------------------|
| 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 | | | | | |
| | | | | | |
| 5 | | | | | |
| Масштаб 1:100 | | | | | |
| Главный специалист <small>(полное наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | Леонова Е.И. <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 № 23 | 3 | Всего листов: 31 |
| 4 | | | | | |
| План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/14 | | | | | |
| | | | | | |
| 5 | | | | | |
| Масштаб 1:100 | | | | | |
| Главный специалист <small>(полное наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | Леонова Е.И. <small>(инициалы, фамилия)</small> | | |

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 границ 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 | 39° 24' | 20.58 | - | 23:38:0106053:330 | | Адрес отсутствует | |



главный специалист (полное наименование должности)  М.П.  Леонова Е.П. (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 границ 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)  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 № 26 | 3 | Всего листов: 31 |
| 4 Описание поворотных точек границы земельного участка | | | | | | | |
| № п/п | Координаты | | Описание закрепления на местности | Особые отметки (точность определения) | | | |
| | X | Y | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 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)  (подпись) *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 | Координаты | | Описание закрепления на местности | Особые отметки (точность определения) | | | |
| | X | Y | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 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)  (подпись) *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 № 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 | | | |
| 70 | 470317.08 | 2313007.30 | --- | 0.10 | | | |
| 71 | 470316.97 | 2313006.32 | --- | 0.10 | | | |
| 72 | 470315.18 | 2313004.95 | --- | 0.10 | | | |
| 73 | 470314.30 | 2313005.03 | --- | 0.10 | | | |
| 74 | 470313 | 2313004.10 | --- | 0.10 | | | |
| 75 | 470312.89 | 2313003.13 | --- | 0.10 | | | |
| 76 | 470311.13 | 2313001.80 | --- | 0.10 | | | |
| 77 | 470310.24 | 2313001.95 | --- | 0.10 | | | |
| 78 | 470308.84 | 2313000.87 | --- | 0.10 | | | |

главный специалист (полное наименование должности)  (подпись) (инициалы, фамилия)


М.П.

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 |
|--|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------|---|------------------|
| 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) (инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"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 | | | | |
| 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 Николаевна С.*
 (подпись) М.П. (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)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"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 | | |
| 7 | — | | | | | |
| 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. Урульская, 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)

Специализированный отдел государственного кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости
 Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1а
 М.П. *Ирина Николаевна С.*
 16 февраля 2016 г. 10:40



1001-1001

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"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 | Предьдущие номера: | 23:38:0106053:324 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.10.2010 | | |
| 7 | — | | | | | |
| 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. Урульская, 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) |
|---------------------------------|-----------|---------------------|

Специально подготовлена на государственном языке народов Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ "О государственном языке Российской Федерации" и Федерального закона от 07.02.2002 № 23-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
Инженер-кадастровый инженер, г. Армавир, ул. Урульская, 1а
И.И. Чайковская
16 февраля 2016 г. 10 ч 40 мин.



1001-1001

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому
краю

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

| | |
|---|--|
| 1 | Дата заполнения кадастровой справки: 13.01.2016 |
| 2 | Кадастровый номер: 23:38:0106053:335 |
| 3 | Предыдущие номера: — |
| 4 | Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2016 г., руб: 42482308.61 |
| 5 | Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): — |
| 6 | Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 22 ноября 2011 г., № 1756 |
| 7 | Дата утверждения кадастровой стоимости: 01 января 2012 г. |
| 8 | Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: — |
| 9 | Особые отметки: Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в реестр объектов недвижимости 05.01.2012. Дата определения кадастровой стоимости отсутствует. Сведения об указанных датах отсутствуют в реестре объектов недвижимости, не являются сведениями государственного кадастра недвижимости и носят справочный характер в связи с тем, что включение указанных сведений в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых внесена до 30 июня 2014 г., не было предусмотрено действующим законодательством. |

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

(наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости и выданы заявителю (ГКУ ДУСД) Краснодарского края, 19 января 2016 г. № 19/16-16-9/10

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--|
| Здания (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. Урупская, д. 1а | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 2884.8 | кв.м |
| | | (тип) | (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 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 23-38-3.1.2002-404. 22246, 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 | | |

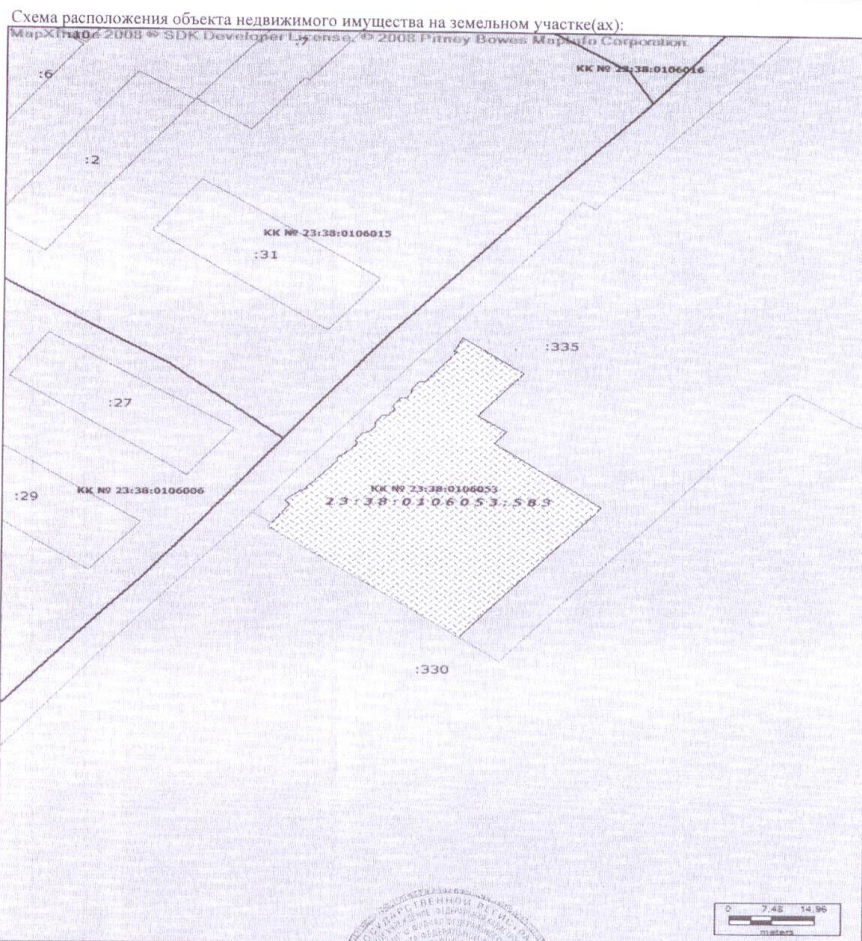
| | | | | |
|----------------------------------|--|------|---------------------|--|
| НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА | | М.П. | БАГАЕВА Т.И. | |
| (полное наименование должности) | | | (инициалы, фамилия) | |



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
| "10" сентября 2014 г. № 2343/12/14-807554 | | | |
| Кадастровый номер: | | 23:38:0106053:583 | |



Масштаб 1: 800

| | | |
|----------------------------------|---|---------------------|
| НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  | БАГАЕВА Т.И. |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Новый кадастровый номер (цензу)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

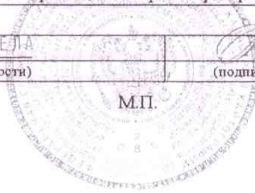
| | |
|---|--|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
|---|--|

| | |
|--|-------------------|
| "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 | Этажность: | 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 | Предыдущие 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 АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  Т. И. БАТАЕВА |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |



№ 22

КП.2

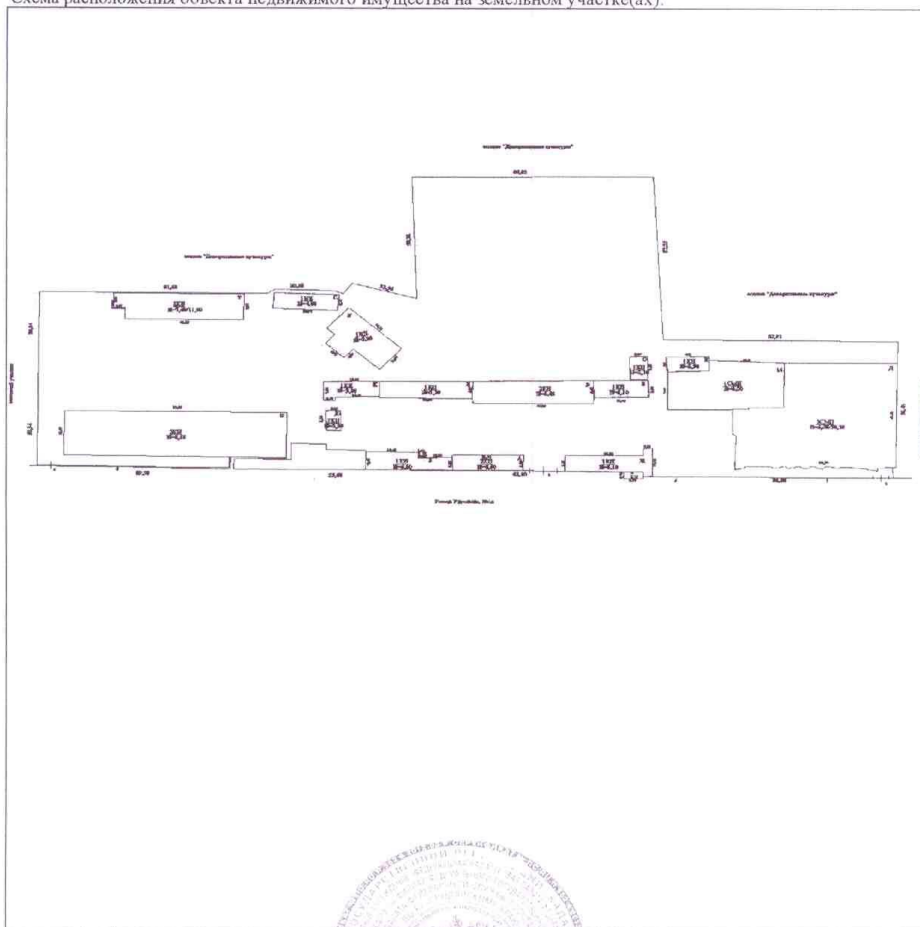
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | |
|-------------------------------------|--|
| Здания | |
| (вид объекта 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

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности) |  (подпись) | Т. И. БАРАБЕВА (инициалы, фамилия) |
|---|--|---------------------------------------|



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. № 2343/12/13-890832 | | | |
| 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. Урупская, 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 | | |

| | | |
|--|--|---------------------|
| ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  (подпись) | В. А. МАКУШКИНА |
| (полное наименование должности) | М.П. | (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 (%) | — | кв.м (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.): | 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: | Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю | |

| | | |
|--|--|---------------------|
| ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  (подпись) | В.А. МАКУШКИНА |
| (полное наименование должности) | М.П. | (инициалы, фамилия) |



6

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
|---|--|

| | |
|--|-------------------|
| "11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892157 | |
| 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 |
| | | (тип) | (значение) |
| | степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | кв.м (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.): | 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: | Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю | |

| | | |
|--|--|---------------------|
| З.М. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  | В.А. МАКУШКИНА |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (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: | 23:00/00:03:1646:01А: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 |  | Т. И. БАТАЕВА |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |



1/3

1/3

новый кадастровый номер

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
|---|--|

| | |
|--|-------------------|
| "18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1003936 | |
| 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: | Нежилое 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 | | |

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА | Т. И. БАГАЕВА |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |



№ 23.

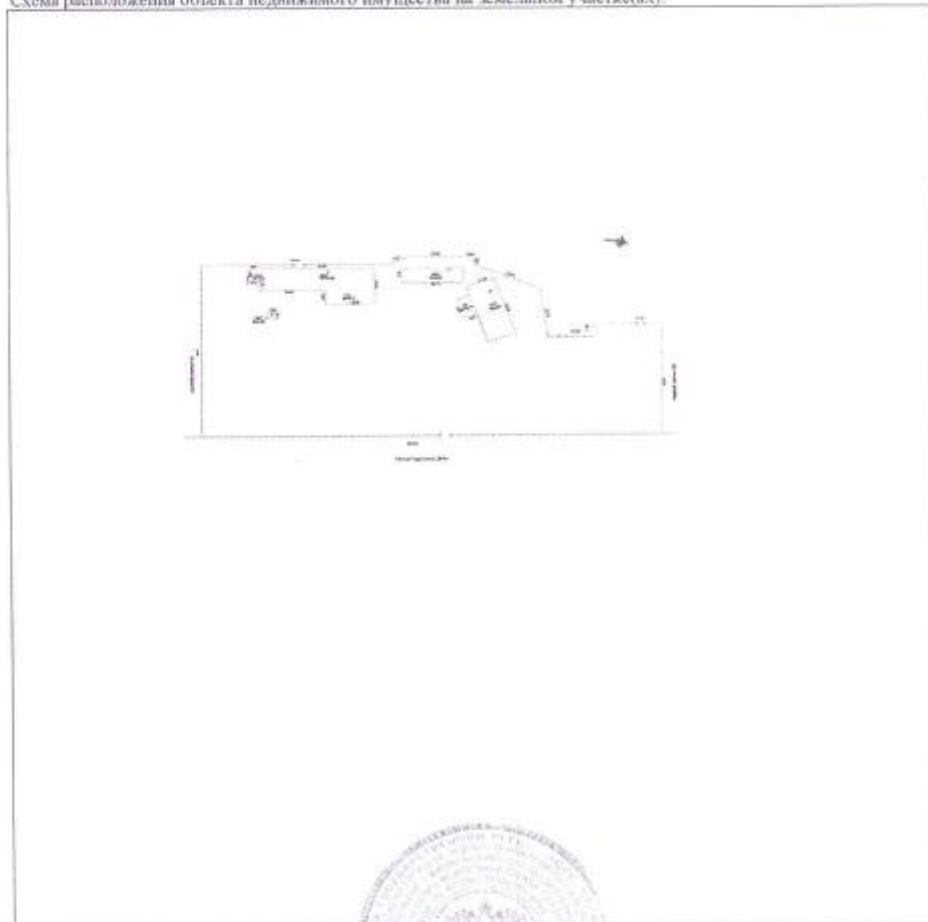
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

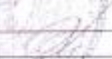
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|---|-------------------|---------------|---|
| Здания (вид объекта недвижимого 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

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| И.А. БАГАТОВ (полное наименование должности) |  (подпись) | Т.И. БАГАТОВА (инициалы, 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. № 2343/12/13-892160 | | | |
| 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 | 172,7 | 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.): | 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: | Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю | | |

| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| З.М. ДАЧАЛЬНИКА |  | В.А. МАКУШКИНА |
| АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА | (подпись) | (подпись, фамилия) |
| (полное наименование должности) | | |



21.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|-------------------------------------|--|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |

| | |
|--|-------------------|
| *11* октября 2013 г. № 2343/12/13-892154 | |
| 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. Урупская, 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: | Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю | | |

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
| ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности) |  (подпись) М.П. | В.А. МАКУШКИНА (инициалы, фамилия) |
|---|---|---------------------------------------|

18

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 1 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|-------------------------------------|--|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |

| | |
|--|-------------------|
| "11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892161 | |
| 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. Урупская, 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: | 23:00/00:03:1646:01A:06 | | |
| 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 | | |

| | | |
|--|--|---------------------|
| З.А.М. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  | В.А. МАКУШКИНА |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (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. Уруевская, д. 1а | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 267,5 | 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.): | 3964662.98 | | |
| 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: | Флинал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю | | |

| | | |
|--|--|---------------------|
| ЗАН. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА |  | В.А. ЖАКУШКИНА |
| (подпись, наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

20

Новый конф. план

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--|-------------------|--------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов | 2 |
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| *18* 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 Урупецкая, д 1а | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 298.8 | кв.м |
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| | степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 3 | Назначение: | Нежилое 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.): | 4852613.59 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | 23:38:0106053:77 | | |
| 9 | Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 22246, 23:38.0106053:0:36, Рр1 | | |
| 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 | | |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| В А Ч А Л Ь Н И К | | |
| АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА | | |
| _____ | _____ | Т. В. БАГАЕВА |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.



№ 26

№26

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов | 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

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Исполнитель АРМЯВИРСКОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности) | | Т. Н. БАДАЛЯН (инициалы, фамилия) |
| М.П. | | |

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. Урупская, д. 1а | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 609,1 | 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.): | 9027574,65 | | |
| 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 | | |

| | | |
|--|--|-------------------------------------|
| С.А.М. ВОЗЖАНИКОВА АРМАВИРСКОГО РАЙОНА (полное наименование должности) |  (подпись) | В.А. МЕЛЕНКО (инициалы, фамилия) |
|--|--|-------------------------------------|



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. Урупская, 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 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 23:38-3.1.2002-404, В | | |
| 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.М. ШИЧОЛЬНИКОВ КОММУНАЛЬНОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности) |  (подпись) | В.А. МАКУШКИНА (инициалы, фамилия) |
|---|--|---------------------------------------|

М.П.



1

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--|-------------------|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| "21" октября 2013 г. № 2343/12/13-918980 | | | |
| 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. Урупская, 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.): | 39111585,51 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества | — | | |
| 9 | Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 22246, 23:38:0106053:0:89, 23:38:1.2.2001-154, П | | |
| 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 | | |

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
| З.А.М. ИДЧАРЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности) |  М.П. | В.А. МАКУШКИНА (инициалы, фамилия) |
|---|---|---------------------------------------|

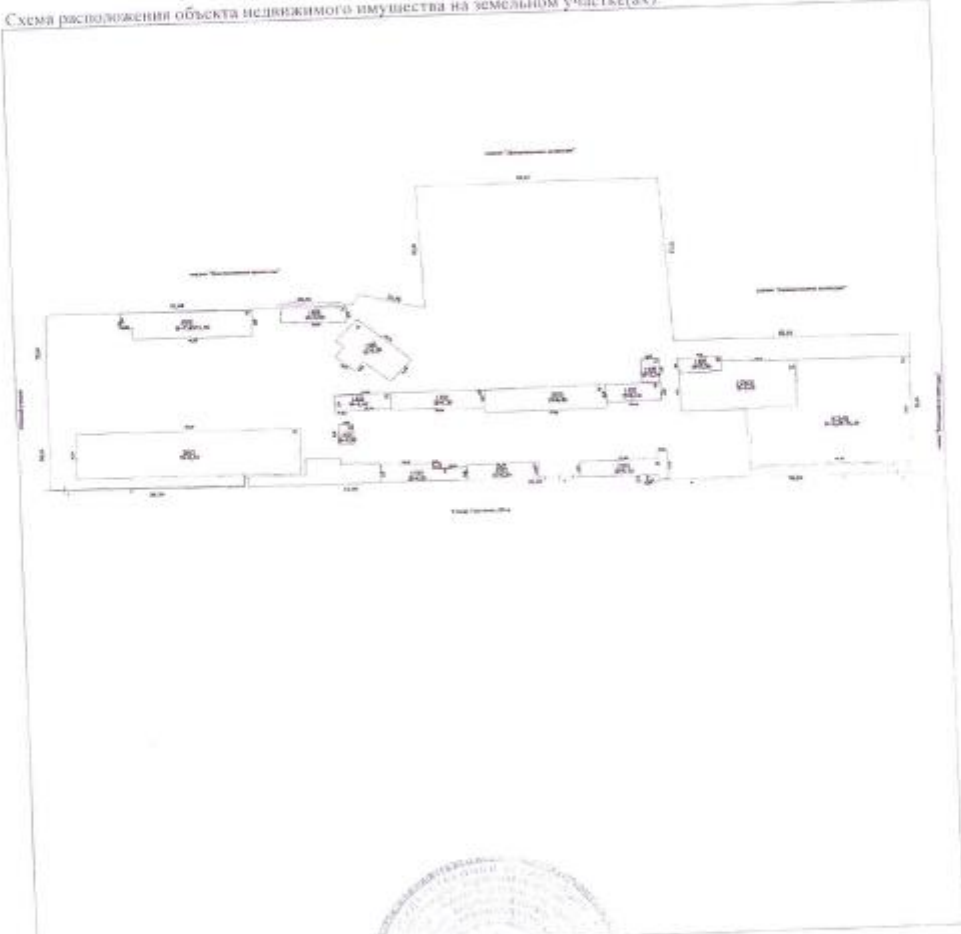
19

КЦ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|---|---|-------------------|---|
| Здание (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
| "21" октября 2013 г. № 2343/12/13-918980 | | | |
| Кадастровый номер: | | 23:38:0106053:449 | |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 548

| | |
|--|--|
| ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small> | В.А. МАКУВКИНА <small>(инициалы, фамилия)</small> |
|--|--|

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

| | | | |
|--|-------------------|---------------|---|
| 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. БАГАБВА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА | |  | Т.И. БАГАБВА (инициалы, фамилия) |
| (полное наименование должности) | | | |

3001/2450

КЛ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--|-------------------|--------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов | 2 |
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| *16" июля 2013 г. № 23:43/12/13-610709 | | | |
| 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. Урусская, д. 1а | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 2679,1 | 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 |  | | |
| | (полное наименование должности) | КАРАВАТ И (инициалы, фамилия) | | |

ИНВ № 1055

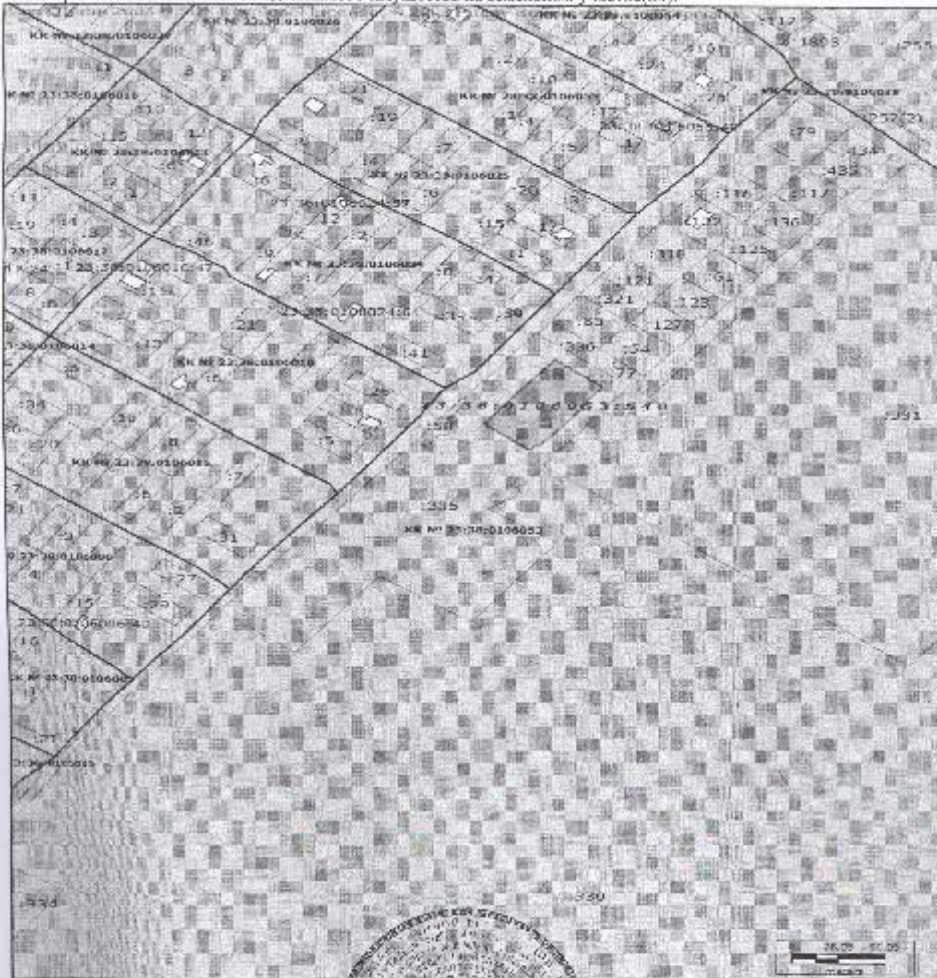
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | |
|---|-------------------|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
| Лист № | 2 |
| Всего листов: | 2 |
| "16" июля 2013 г. № 2343/12/13-610709 | |
| Кадастровый номер: | 23:38:0106053:540 |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 3000

начальник
АРХИВНОГО ОТДЕЛА
(подпись, наименование должности)



В. И. К. В. Т. И
(инициалы, фамилия)

исх. № 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 | зимо shelterная | 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 | | | Газовое снабжен. | | Лифты | | | Наличие электроинст. | | | | | | | |
|-----------------|-----------|-------------|-------------|---------------|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-----------------|--------------|--------------|---------|------------------|------------|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------|-----------|---------------|--------------|--------------------|----------|
| | | | центральное | | | | | | | | от АГВ и др. | калориферное | теплице | центральное | от колонок | без колонки и гор. воды | с горячей водой | с газ./эл. колонкой | | с деревянной колонкой | сетевое | баллонное | Электричество | пассажирские | грузо-пассажирские | грузовые |
| | | | ТЭЦ | пром. предпр. | кварт. котельн. | на элект. топливо | на газе | на угле | на газе | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| ВСЕГО | | | | | | 2 639,10 | | | | | | | | | | | | | | 2 639,10 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Краснодарский край, г. Армавир, 684, ул. Урулская, № 1а.

- 1 -

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

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 пр.) | Уд. вес по таблице | Поправка к уд. весу | Уд. вес с поправ. | Износ в % | % износа к строению |
|--------------|---|--|--|--------------------|---------------------|-------------------|-----------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Фундаменты | столбчатые монолитные ж/б, бетонные | хорошее | | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | | | | | | | |
| | Наружные | сэндвич-панели и металлопрофиль с утеплителем | хорошее | | | | | |
| | Внутренние | | | | | | | |
| | Перегородки | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | | | | | | | |
| | Чердачные | металлопрофиль с утеплителем | хорошее | | | | | |
| | Междуэтажные | | | | | | | |
| | Подвальные | | | | | | | |
| 4 | Крыши | | | | | | | |
| | Конструкция | металлоконструкция | хорошее | | | | | |
| | Кровля | Стяжка профилированная | хорошее | | | | | |
| 5 | Полы | Бетонные | хорошее | | | | | |
| 6 | Проемы | | | | | | | |
| | Окна | Металлопластиковые | хорошее | | | | | |
| | Двери | Металлические ворота | хорошее | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | | | | | | | |
| | Наружные | | | | | | | |
| | Внутренние | | | | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | | | | | | | |
| | Отопление | Пром. предприятие - газ | хорошее | | | | | |
| | Электропроводка | Открытая проводка | | | | | | |
| | Водоотвод | | | | | | | |
| | Канализация | | | | | | | |
| | Горючие котельное оборудование | | | | | | | |
| | Ванна и душ | | | | | | | |
| | Газоснабжение | | | | | | | |
| | Панельные приборы | | | | | | | |
| | Телефон | | | | | | | |
| | Радио | | | | | | | |
| | Телевидение | | | | | | | |
| | Сигнализация | | | | | | | |
| | Музыкальный провод | | | | | | | |
| | Лифт | | | | | | | |
| | Вентиляция | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | |
| | Лестницы | | | | | | | |
| | Крыльца | | | | | | | |
| | Прочие | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100 = 0 \%$

Краснодарский край, г. Армавир, 684, ул. Урусская, № 1а.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЯСНИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)
по ул. (пер.) Уруцкая

№ 1а

| Этаж | Питера по плану | Назначение частей помещений: жилая комната, спальня, кухня, большая ванная, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м. предназначенная под помещения | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещений по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Символично возведенная для перепланировки/санитария площадь |
|-----------------------------------|-----------------|--|--|---|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| | | | | Общая | жилая в том числе: жилая | нежилые в том числе: основная | | | | | |
| X | I | Цех по производству кабеля | 38,83*36,00-21,25*1,90+27,40*38,83-36,28*6,00 | 2 639,1 | 2 639,1 | 2 639,1 | 2 639,1 | 9,20 | | | |
| Итого по этажу | | | | 2 639,1 | 2 639,1 | 2 639,1 | 2 639,1 | | | | |
| Всего по зданию (строению) | | | | 2 639,1 | 2 639,1 | 2 639,1 | 2 639,1 | | | | |

- 4 -

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке.

| 1 | 2 | 3 | 4 | | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|----------|-------------------|---|---|---|---|----|----|----|----|----|
| | | | Длина, м | Ширина, высота, м | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

XIV. Общая стоимость, руб.

| В ценах какого года | Основные строения | | Служебные постройки | | Сооружения | | Всего | |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | Восстано- вительная | Действител- ная | Восстано- вительная | Действител- ная | Восстано- вительная | Действител- ная | Восстано- вительная | Действител- ная |
| 1969 | | | | | | | | |
| 2012 | | | | | | | | |
| Полная балансовая стоимость | | | | | 4 551 519 | | | |
| Остаточная балансовая стоимость с учетом износа | | | | | 4 551 519 | | | |

Дата исполнения « 21 »

Директор _____

Руководитель группы _____

Техник _____



20 13 г.

Лихитская Л. П.

Петрова Р. В.

Шоткина Н. В.

Новосибирский край, г. Армавир, 684, ул. Урупская, № 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
(ненужное зачеркнуть)
 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 |
|--|--------------|------------|------------|
| I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта | | | |
| 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 |
| II. Нежилые объекты | | | |
| Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.) – <i>здание склада</i> | | | |
| Количество мест | - | - | - |
| Количество посещений | - | - | - |
| Вместимость | - | - | - |
| Этажность | 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)



А.Ю.Харченко

(расшифровка подписи)

« 15 / 09 / 20 14 г.



М.П.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подготовлено:
Начальник управления архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования город Армавир



Н.А.Слюсарева


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-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



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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 № 1443-9415757038 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.

Иванов М. П.

Дата: 13.11.2013 г.

Лист №1 из 1



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ 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 № 1443-94157038 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



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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 № 1443-9415757038 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: _____ Киселевникова Г. В.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАЙ
КРАЙ


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:  Кolesникова Г. В.

Подпись: МЗГ

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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 № 1443-94157038 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:  Коцессникова Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ 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: П. 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 № 1443-9415757038 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.

Полномочий М.П.

Дата: 13.11.2014

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ 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:

Подпись: М.П.

Колесникова Г. В.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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. О, общая площадь 47,2 кв.м;
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а

Кадастровый (или условный) номер:
23:38:0106053:696

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 № 23-23-37/025/2014-713

Регистратор:   / Колесникова Г. В. /

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

23-АН **379977** 

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 02.06.2009г.), 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 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. /


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. Урупская, 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 № 1443-9415757038 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:



Колобов Г. В.

Подпись

Дата:

13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



ИПРАЧЕВСКАЯ
КРАМ


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:  **Кудачникова 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 № 23-22-37/025/2014-737

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), 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



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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 № 1443-9415757038 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:



Калашникова 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: _____ Колесникова Г. В.

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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:  Волонская 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 КРАЙ

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: 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:
учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв.м;
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а

Кадастровый (или условный) номер:
23:38:0106053:655

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 № 23-23-37/025/2014-727

Регистратор:   / Колесникова Г. В. /

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

23-АН 379983 

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 № 1443-9415757038 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:  **Костин Г. В.**

Подпись: М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ


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. Урупская, 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), 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



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

Удостоверено
листом (Привести шесть)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

Гладкая Е. Ю.

