

Отчет № 02-07/20

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2020 года

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2020

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>	7
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>	27
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	27
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	30
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	31
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	42
2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку</i>	42
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i>	42
2.11.7. <i>Выводы</i>	43
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	43
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	44
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
4.1. <i>Общие положения</i>	46
4.2. <i>Затратный подход</i>	46
4.3. <i>Доходный подход</i>	48
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	49
4.5. <i>Выводы</i>	49

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	50
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	<i>50</i>
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	<i>52</i>
5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	<i>54</i>
5.2. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	<i>55</i>
5.3. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	<i>56</i>
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	57
6.1. <i>Методология.....</i>	<i>57</i>
6.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	<i>57</i>
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>59</i>
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	<i>61</i>
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	<i>62</i>
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	63
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	<i>63</i>
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	<i>64</i>
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	<i>68</i>
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	<i>69</i>
7.5. <i>Определение ставки капитализации.....</i>	<i>71</i>
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....</i>	<i>72</i>
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	75
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	78
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	80
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	117

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 № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №2 от 13.07.2020 г.

Период проведения оценки: с 13.07.2020 года по 13.07.2020 года.

Дата оценки: 30.06.2020 года.

Дата составления Отчета: 13.07.2020 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	9 859 000	9 801 792	1	0	9 859 000
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	3 103 634	3 085 625	1	0	3 103 634,00
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	7 020 120	6 979 385	1	0	7 020 120,00
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	2 955 840	2 938 688	1	0	2 955 840,00
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	738 960	734 672	1	0	738 960,00
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	591 166	587 736	1	0	591 166,00
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	591 166	587 736	1	0	591 166,00
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	1 477 920	1 469 344	1	0	1 477 920,00
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	591 166	587 736	1	0	591 166,00
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	295 588	293 872	1	0	295 588,00
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	886 754	881 608	1	0	886 754,00
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	10 345 440	10 285 409	1	0	10 345 440,00
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая	1 330 126	1 322 408	1	0	1 330 126,00

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.
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	1 551 812	1 542 808	1	0	1 551 812,00
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	5 246 612	5 216 168	1	0	5 246 612,00
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	1 256 234	1 248 944	1	0	1 256 234,00
17 Грубный 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	2 364 674	2 350 952	1	0	2 364 674,00
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	28 080 480	27 917 539	1	0	28 080 480,00
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 468 308	5 436 577	1	0	5 468 308,00
Всего	83 755 000	83 269 000			83 755 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 1. 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	9 859 000,00	-	9 859 000,00
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	3 103 634,00	517 272,33	2 586 361,67
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	7 020 120,00	1 170 020,00	5 850 100,00
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	2 955 840,00	492 640,00	2 463 200,00
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	738 960,00	123 160,00	615 800,00
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	591 166,00	98 527,67	492 638,33
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	591 166,00	98 527,67	492 638,33

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)
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	1 477 920,00	246 320,00	1 231 600,00
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	591 166,00	98 527,67	492 638,33
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	295 588,00	49 264,67	246 323,33
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	886 754,00	147 792,33	738 961,67
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	10 345 440,00	1 724 240,00	8 621 200,00
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	1 330 126,00	221 687,67	1 108 438,33
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	1 551 812,00	258 635,33	1 293 176,67
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	5 246 612,00	874 435,33	4 372 176,67
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	1 256 234,00	209 372,33	1 046 861,67
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	2 364 674,00	394 112,33	1 970 561,67
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	28 080 480,00	4 680 080,00	23 400 400,00
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	5 468 308,00	911 384,67	4 556 923,33
Всего:	83 755 000,00	12 316 000,00	71 439 000,00

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 30.06.2020 года составляет округленно, с НДС:

83 755 000,00

(Восемьдесят три миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно):

71 439 000,00

(Семьдесят один миллион четыреста тридцать девять тысяч) рублей 00 копеек.

д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012					
Учлен-арендаторский артель/кооперативный клуб, ин. К, объект площади 172,7 кв. м, по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Административное здание ИЖС, инв. Д, объект площади 652,3 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Минская область, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Склад, инв. Д, объект площади 34,5 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Склад №0,301, инв. Ж, объект площади 187,8 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Склад, инв. А, объект площади 354,3 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Индивидуальный участок, инв. Н, объект площади 214,8 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Индивидуальный участок, инв. К, объект площади 187,3 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012

Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012					
Помещение производственного назначения, инв. С, объект площадью 47,2 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Помещение складского назначения, инв. А, объект площадью 2 824,8 кв. м., по адресу: Республика Беларусь, Кричевский район, г. Архангельск, ул. Уручьева, д.1а. Кадастровый (или инвентарный) номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, инвентарный номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Минерное здание, инвентарный номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012
Грубый камень, инвентарный номер: 23:08:010001:012	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012	11.11.2014	23-08-010001-012

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 79, 2, 80, 72 ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810622000045444 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 3010181050000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ» (переподготовка в области оценки). 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, действителен до 12.04.2021г.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». 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.
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	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.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0026955 от 09.11.2019г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 18 июня 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	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-0011025501 от 25.06.2020. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года. Реквизиты страховой компании: 121087, 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.
<i>Степень участия в оценке</i>	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
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	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. Договор страхования №022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 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.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	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 2. 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 3. 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 4. 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 6).

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

Таблица 5. 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	хорошее	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	Хорошее	по назначению	без ограничений

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Количественный расчет и описание износов и устареваний объекта приведены ниже

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, %;
 B – 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 6. 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 7).

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 7. 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	0,10	0	0	0,10
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	0,10	0	0	0,10

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	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-6	КС-6	КС-1	
Год постройки	2013	1994	1995	1997	1997	1987	1987	1979	1987	1987	1980	1980	1980	1980	1994	1994	2012	
Фундамент	столбчатые монолитные	бетонный ленточный	бетонный ленточный	равнинный ленточный	равнинный ленточный	равнинный ленточный	бетонный ленточный	равнинный ленточный	равнинный ленточный	равнинный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	
Стены	ж/бетонные сэндвич-панели с утеплителем	бетонные, металл по мет. каркасу, кирпичные	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. профили с утеплителем	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	
Кровля	профиль	металлочерепица	совмещенная	совмещенная	шиферная	шиферная	совмещенная	шиферная	шиферная	шиферная	совмещенная	совмещенная	шиферная	рубероид	металлочерепица	профиль	шиферная	
Полы	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетонные плиты	бетонные плиты	бетон	бетон, дощатые, плитка, бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетон, асфальт	
Проемы	окна металлопластик, двери ворота	окна глухие, двери металл	окна нет, двери металл	окна двойные глухие, металл, ворота	окна двойные глухие, металл, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна двойные створные, двери, филенчатые	окна глухие, двери металл	окна глухие, двери металл	окна пластик, двери металл	окна нет, двери металл
Внутренняя отделка	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 (газ)	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, отопление (газ), водоснабжение, канализация	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, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о	
Прочие работы	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	отсутствия	

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



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.

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 6 млн. чел. (2020). Край занимает 3-е место среди регионов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области. Плотность населения — 77 чел./кв.км.

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 – 990,2, Сочи – 507,4, Новороссийск – 334,5, Армавир – 209,2.

Экономика. В связи с проведением в городе Сочи Олимпиады 2014 года и вводом в эксплуатацию Крымского (Керченского) моста 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).

В 2020 году большинство отраслей экономики Краснодарского края показали положительную динамику. Сельское хозяйство и розничная торговля на Кубани опередили прошлогодние темпы роста.

В АПК темп роста составляет 103,1 % на фоне 101,7 % роста год назад. Валовый объём производства достиг 81,7 млрд рублей. Розничный товарооборот увеличился на 2,3 % до 491,3 млрд рублей. Оборот общественного питания возрос на 1,5 %, достигнув 23,4 млрд рублей. Рост объёма платных услуг населению составил 101,1 % достигнув 196,1 млрд рублей.

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 % объема промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

Аналитический центр при правительстве РФ опубликовал рейтинг регионов страны, составленный в зависимости от уровня развития промышленности. Краснодарский край занял 17 место с показателем в объемах отгрузки товаров в 2018 году на сумму 1,2 трлн рублей. Как сообщает пресс-служба администрации края, из указанной цифры 291,5 млрд рублей были обеспечены промышленными предприятиями Кубани. Всего, на 7 тысяч промпредприятий края трудится свыше 80 тысяч человек.

Фонд развития промышленности по итогам 2018 года занял 6 место среди 44 аналогичных региональных Фондов в России.

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 %), а также является основным производителем российского чая (см. «Краснодарский чай»).

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.

По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Чёрного и Азовского морей.

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

Воздушный

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. Аэропорт «Пашковский» (Краснодар) — один из крупнейших аэропортов в России.

Автомобильный

По территории Краснодарского края проходят:

Федеральная автомагистраль Е 115—М4 «Москва — Новороссийск»;

Автомагистраль Е 50—Р217 «Кавказ»;

Автомагистраль Е 97—А290 «Новороссийск — Керчь»;

Автомагистраль Е 97—А147 «Джубга — граница с Абхазией»;

Трассы А146, А148, Р253.

Построен мост через Керченский пролив, соединяющий Кубань с Крымом.

Железнодорожный

В Краснодарском крае находятся железные дороги, принадлежащие ОАО «РЖД» и относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через край проходят железнодорожные маршруты, ведущие в Ставропольский край, Абхазию и в Крым. В Апшеронском районе находятся Апшеронская узкоколейная железная дорога крупнейшая горная узкоколейная железная дорога на территории России.

Водный

Портовыми городами на Азовском море являются: Ейск и Темрюк. Портовые города Чёрного моря: Порт Кавказ, Тамань, Анапа, Новороссийск, Геленджик, Туапсе, Сочи. На долю указанных портов приходится до 40 % грузооборота всех портов Российской Федерации. Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75 % сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти.

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).

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 м³ железобетона край занял пятое место в российском рейтинге.

Производство керамического кирпича является одним из крупнейших 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». 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)..

Производство гипсовой продукции представлено выпуском гипса, сухих строительных смесей, гипсокартонных листов. Крупнейший производитель гипсовой продукции ООО «Кнауф Гипс Кубань» находится в Мостовском районе.

Производством нерудных строительных материалов в крае занимается около сотни предприятий.

Производство керамического кирпича является одним из крупнейших 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 (2020) – 209,2 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 TREC», 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: ОАО «Домостроитель», Армавирский завод железобетонных изделий.

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

Деревообрабатывающая промышленность: Армавирская мебельная фабрика и т. д.

Электроэнергетика: Армавирская ТЭЦ.



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

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Офисные помещения. Классификация офисов на российском рынке¹ 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.

¹«Директор-инфо №10 2001», <http://www.director-info.ru/>

Таблица 8. 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 высококласные складские объекты - высококласные 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. Высокотласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным 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 9. 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 не 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.

Таблица 41

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
% от цены	собственность	1	1,18	1,34
	долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

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

The image shows two pages of a technical report. The left page is titled 'Таблица 1.1.1. Коэффициенты соотношения стоимости прав собственности на ЗУ...' and the right page is titled 'Таблица 1.1.2. Коэффициенты соотношения стоимости прав аренды на ЗУ...'. Both tables have multiple columns for different types of real estate and their respective coefficients. The tables are dense with data, including various categories of real estate and numerical values representing the coefficients.

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.



271 272



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 аналитиков-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, в 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%	13,8%	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%

303 311

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%	8,6%	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%	15,6%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИОС	9,1%	8,8%	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 ИЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИОС	9,1%	5,6%	12,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,0%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,2%	15,3%

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 отмечают 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
Районные центры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,48	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
Районные центры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,48	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	1,09	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	1,72
	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	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

177

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 82

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,29
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,20
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,12
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,05
	>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

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обеспеченного электроснабжением, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного электроснабжением	1,17	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обеспеченного газоснабжением, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного газоснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку, обеспеченного водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,16
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку, обеспеченного электроснабжением, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного электроснабжением	1,16	1,14	1,17
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку, обеспеченного газоснабжением, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного газоснабжением	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку, обеспеченного водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичного участка, не обеспеченного водоснабжением и канализацией	1,16	1,14	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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	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

196

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	0,76	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,84	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,84	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,38	1,37	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,85	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	0,82	1,00	1,01	0,84	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,83	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,37	1,36	1,00	1,37
	придорожный сервис	0,85	1,00	1,01	0,84	1,00

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 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,34	1,30	1,38
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	0,58	0,53	0,58

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

Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1 часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород



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

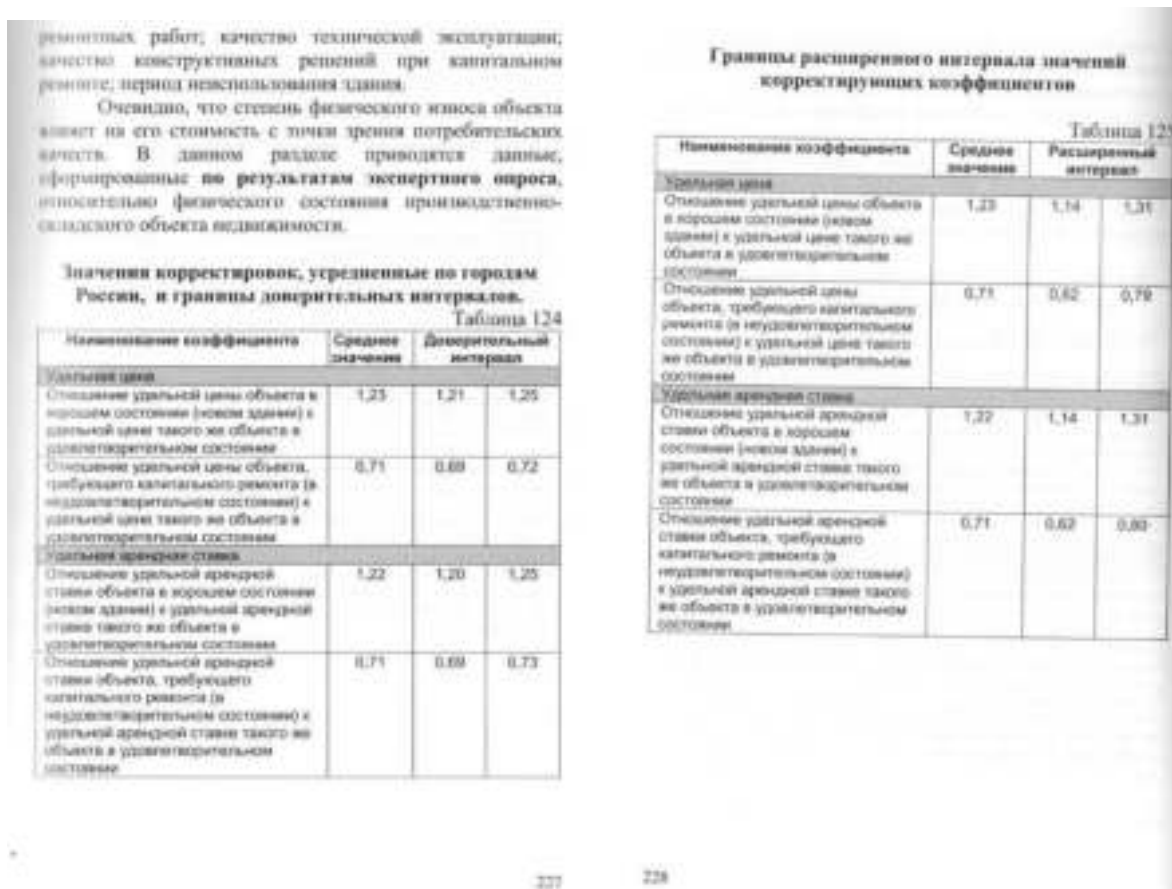


Рис. 19. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

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 мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах-основных торговых партнерах России, уже пройдена¹.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом рублевые цены предложения заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных.

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 125 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 10. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1	150	261
Максимальное значение	32	380 000	172 727
Среднее значение	4	33 421	14 709
Медианное значение	1	8 475	5 417

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

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Максимальные удельные цены соответствуют участкам с возможностью репрофилирования под курортную или многоэтажную жилую застройку, а также в городах федерального значения, в курортных городах и в краевом центре.

2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 125 предложений на продажу производственно-складских комплексов (баз). Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 11. Цены производственных комплексов Краснодарского края

Показатели	Площадь земельного участка, га	Площадь улучшений, кв.м	Цена, млн. руб.	Цена за кв.метр улучшений, руб.
Минимальное значение	0,01	70	0	300,00
Максимальное значение	16,29	34 204	269	72 413,79
Среднее значение	1,28	3 448	37	17 635,90
Медиана	0,70	2 000	26	10 853,23

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

¹Источник: <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

Высокое среднее значение удельных цен в расчете на квадратный метр зданий в крае объясняется наличием в выборке крупнейших центров логистики и хранения (Новороссийск), крупнейших курортных кластеров (Сочи и побережье), а также поступление на рынок новых предложений средних и малых объектов с высокой инвестиционной привлекательностью.

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 или жилищное строительство за счет расположения в престижном месте.

2.11.7. Выводы

1. В связи с экономическим кризисом на рынке недвижимости Краснодарского края (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) наблюдается отрицательная динамика цен предложений. Мы ожидаем дальнейшего снижения цен.
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 0,3 – 72,4 тыс. руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 17,6 тыс.руб./кв.м (против 19,5 тыс.руб./кв.м в декабре 2019 года), медиана 10,8 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 0,26 млн. руб./га вне райцентров до 172,7 млн. руб./га (небольшие участки под перепрофилирование под многоэтажную застройку в краевом центре и городах федерального значения, средняя цена по области, включая краевой центр, составляет 14,7 млн. руб./га (против 19,4 млн.руб./га в декабре 2019 года), медиана 5,4 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 неперенными 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

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.

¹ 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	Количества 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 расположения объекта оценки;
- 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 12. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект	Земельный участок	Продаю землю промышленного назначения, 1 га,	Продаю землю промышленного назначения, 18 соток, Армавир	Продается земля промышленного назначения, 2,6 га,	Продается земля промышленного назначения, 1,04 га,	Продажа земли промышленного назначения, 2,5 га,	Продаю землю промышленного назначения, 1 га,
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Армавир	Краснодарский край, Армавир	Павловский район, станица Павловская	Новопокровский район, станица Новопокровская	Славянский район, Славянск-на-Кубани	Динской район, станица Нововеличковская
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 сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	Армавир	Армавир	Павловская	Новопокровская	Славянск-на-Кубани	Нововеличковская
Дата предложения	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Удаленность от краевого центра, км		220	220	150	210	95	40
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	10000	1800	26000	10400	25000	10000
Площадь, га	2,46	1,00	0,18	2,60	1,04	2,50	1,00
Подъездные пути	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	нет	нет	нет	да
Вода	да	да	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	нет	нет	нет	да
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	4 600 000	8 000 000	2 570 130	2 000 000	6 000 000	3 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		4 600	4 444	2 570	1 923	2 400	3 000
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10000_kvm_ploshchadyu_100_sotok_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_6835047836/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_1800_kvm_ploshchadyu_18_sotok_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_snt_mechta_9_6814764691/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_26000_kvm_ploshchadyu_260_sotok_krasnodarskiy_kray_pavlovskaya_krasnodarskiy_m-4_don_1194-y_kilometr_6804595733/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10400_kvm_ploshchadyu_104_sotok_krasnodarskiy_kray_novopokrovskaya_krasnodarskiy_novopokrovskiy_r-n_s_6838589883/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_25000_kvm_ploshchadyu_250_sotok_krasnodarskiy_kray_slavyansk-na-kubani_krasnodarskiy_krasnodarskiy_6840757360/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10000_kvm_ploshchadyu_100_sotok_krasnodarskiy_kray_novovelikovskaya_krasnodarskiy_dinskoy_r-n_stani_6815454291/

5.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 13. 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		4 600	4 444	2 570	1 923	2 400	3 000
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		4 600	4 444	2 570	1 923	2 400	3 000
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		4 600	4 444	2 570	1 923	2 400	3 000
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		4 600	4 444	2 570	1 923	2 400	3 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2020	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		4 600	4 444	2 570	1 923	2 400	3 000
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		3 910	3 778	2 185	1 635	2 040	2 550
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 с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,61	0,61	0,61	0,50
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,2	1,2	1,2	1,5
Скорректированная цена		3 910	3 778	2 650	1 983	2 475	3 774
7. Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 910	3 778	2 650	1 983	2 475	3 774
8. Величина участка, га	2,5	2,5	1,0	2,6	1,0	2,5	1,0
Корректирующий коэффициент	1-2,5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	1-2,5
Скорректированная цена		3 910	3 778	2 862	1 983	2 673	3 774
9. Инженерные коммуникации							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	да	нет	нет	нет	да

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Вода	да	да	да	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	нет	нет	нет	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	1,00	1,16	1,16	1,16	1,00
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,00	1,00	1,17	1,17	1,17	1,17
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,15	1,15	1,15	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,56	1,56	1,56	1,17
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 910	3 778	4 467	3 095	4 172	4 416
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,15	0,15	0,74	0,61	0,74	0,47
Скорректированная цена		3 910	3 778	4 467	3 095	4 172	4 416
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 973						
Расчет коэффициента вариации							
Квадрат отклонения		3 959	37 994	244 067	770 698	39 619	195 947
Среднее квадратов отклонений	215 381						
Среднее квадратичное отклонение	464						
Коэффициент вариации	0,12						
Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, округленно, принятое для дальнейших расчетов	4 000						

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 активным, однако активность рынка снизилась.

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 для земельных участков под индустриальную застройку для активного рынка). 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 13).

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 14. 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	400	9 859

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 15. Описание аналогов объекта оценки и расчет удельных цен предложения улучшений.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип	Производственный комплекс (база)	Продам склад, 2200 м²,	Продаем склад, 3258.2 м², Крымск, улица Маршала Гречко,	Продается земля промышленного назначения, 3.7 га, Крымск, улица Бригадная,	Продажа склада, 3600 м²,	Продажа склада, 3800 м²,
Тип земель	земли населенных пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений
Площадь участка, га	2,4647	2	1,4	3,7	0,7	0,91
Площадь участка, кв.м.	24 647	20 000,00	13 974,00	37 000,00	7 000,00	9 117,00
Общая площадь, кв.м.	12 741	2 200	3 258	5 626	3 600	3 800
Коэффициент застройки	0,52	0,11	0,23	0,15	0,51	0,42
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир	Тбилисский район, станица Тбилисская	Крымский р-н г. Крымск ул Маршала Гречко 132	Крымский р-н ул Крымск ул Бригадная 3	Краснодар	Краснодар
Населенный пункт	Армавир	Тбилисская	Крымск	Крымск	Краснодар	Краснодар
Местоположение	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	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения
Дата продажи (предложения)	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет				нет	
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	да	нет
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2200_kv_m_krasnodarskiy_kray_tbilisskaya_krasnodarskiy_tbilisskiy_r-n_stanica_tbilisskaya_elevatornaya_ul_7b_2278175952/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaja_sklada_32582_m2_6841170199/	https://krasnodar.move.ru/objects/krymsk_ulica_brigadnaya_d_3_6835034073/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_3600_kv_m_krasnodarskiy_kray_krasnodar_krasnodarskiy_4-y_tihoreckiy_pr_6841230340/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_3800_kv_m_krasnodarskiy_kray_krasnodar_krasnodarskiy_rostovskoe_sh_124_blijayshee_shosse_-_rostovskoe_6841094705/
ID		2278175952	6841170199	6835034073	6841230340	6841094705
Цена предложения, руб.		20 000 000	35 000 000	80 000 000	35 000 000	43 721 089
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		3 972 921	3 972 921	3 972 921	3 972 921	3 972 921
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	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	1,18

Характеристика местоположения	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	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,61	0,74	0,74	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,82	1,00	1,00	1,35	1,35
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь		1,00	1,00	0,93	1,05	1,05
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	да	нет
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,16	1,00	1,00	1,16	1,16
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,15	1,00	1,00	1,15
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	0,87	1,00	0,86	0,75
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торго)		3 321 476	4 064 369	4 327 800	5 731 623	4 984 020
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		6 642 952	5 690 117	16 012 861	4 012 136	4 535 459
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		13 357 048	29 309 883	63 987 139	30 987 864	39 185 630
Цена предложения, руб./кв.м		6 071	8 996	11 373	8 608	10 312

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 16. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб./кв.м		6 071	8 996	11 373	8 608	10 312
НДС в составе цены		да	да	да	да	да
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		6 071	8 996	11 373	8 608	10 312
1. Объем оцениваемых прав	собств	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
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки

Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 071	8 996	11 373	8 608	10 312
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 071	8 996	11 373	8 608	10 312
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 071	8 996	11 373	8 608	10 312
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		5 161	7 646	9 667	7 317	8 765
6. Местоположение	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	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения
Корректирующий коэффициент		1,21	1,00	1,00	0,74	0,74
Скорректированная цена		6 260	7 646	9 667	5 414	6 486
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	2 200	3 258	5 626	3 600	3 800
Диапазон площадей улучшений, кв.м	свыше 10000	1000-5000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	1000-5000
Корректирующий коэффициент		0,86	0,86	0,96	0,86	0,86
Скорректированная цена		5 384	6 576	9 281	4 656	5 578
8. Коммуникации						
Наличие холодильных камер	нет	0	0	0	нет	0
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	да	нет
Корр. коэфф. на наличие холодильных камер		0,77	0,77	0,77	1,00	0,77
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,00	1,00	1,16	1,16
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,15	1,00	1,00	1,15
Корректирующий коэффициент		0,89	0,88	0,77	1,16	1,03
Скорректированная цена		4 804	5 817	7 139	5 401	5 724
9. Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		4 804	5 817	7 139	5 401	5 724
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м	5 777					
Расчет коэффициента вариации						
Среднее скорректированных цен	5 777					
Квадрат отклонения		946 603	1 598	1 854 763	141 277	2 817
Среднее квадратов отклонений	589 412					
Среднее квадратичное отклонение	768					
Коэффициент вариации	0,13					
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	5 800					

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 суждением оценщика в размере минус 15% (ближе к верхней границе расширенного 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 16).

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 17. 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.	5 800
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	73 896 060
То же, округленно, руб.	73 896 000

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

Таблица 18. 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. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	4,20%	3 103 634
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%	7 020 120
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	4,00%	2 955 840
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%	738 960
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%	591 166
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%	591 166
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%	1 477 920
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%	591 166
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%	295 588
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%	886 754
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%	10 345 440
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%	1 330 126
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%	1 551 812
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%	5 246 612
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%	1 256 234
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%	2 364 674
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%	28 080 480
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%	5 468 308
	Всего	1,000	73 896 000

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 площади⁵ 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 19. 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

⁵Источник информации: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов. Копия источника приведена в Приложении 3.

использовались цены предложений. В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв. м площади объекта недвижимости.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдам склад, 250 м ² , Армавир, ул. мичурина,	Сдается склад, 1180 м ² , Армавир, микрорайон 1-е отделение,	Сдается склад, 270 м ² , Армавир, ул. шаумяна,	Сдам склад, 409 м ² , Армавир, ул. воровского,
Функциональное назначение	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад
Местоположение	Армавир	Армавир	Армавир	Армавир
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды				
Наличие отопления	хол	отопл	хол	отопл
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	250	1 180	270	409
Диапазон площадей	0-300	1000-5000	0-300	300-500
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	130	212	100	200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 560	2 542	1 200	2 400
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 300	2 119	1 000	2 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	28.05.2020	03.06.2020	03.06.2020	19.06.2020 в 02:28
Источник информации	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_250_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_michurina_6_6839323722/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_1180_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_snt_voshod_mikrorayon_1-e_otdelenie_130_6840123193/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_270_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_shaumyana_69_6840123608/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_409_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_vorovskogo_77_6841284927/

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 сравнения⁶:

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

⁶Допущение: 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.

- 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 наличии каких-либо особых условий 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, предопределяемых 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 5 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 21. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 300	2 119	1 000	2 000
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,58	0,86	0,58	0,66
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,32	1,00	1,32	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	893	1 640		1 188
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 240			
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.	943			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 922			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	10 517,14			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	474,20			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	556,33			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	14 560 253			

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 высококласные складские объекты	12,3%	11,3%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для лицевого 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 оценки.⁷ 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 участка⁸. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 23).

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 22. 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%⁹ от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

⁷ Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

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

⁹ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2020, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2020 г., стр.104

* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой.
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 СРК-20, 2020

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 23).

7.5. Определение 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 высокочассные 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 23. 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	15,00%	
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, %	15,00%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся 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.	73 896 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 507 478	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	73 896 000	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	72 388 522	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	73 142 261	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	1 609 130	
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.	73 896 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	70 940	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	14 560 253	
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.	145 603	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	73 896 000	
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.	186 804	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	14 560 253	
Общие потери по объекту оценки, %	15,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	12 376 215	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	1 609 130	
налог на землю, руб.	371 483	
страховой сбор, руб.	70 940	
расходы на управление, %	145 603	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 197 156	
Резерв на замещение, руб.	186 804	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9 992 255	
Ставка капитализации	12,00%	Справочник оценщика. Доходный подход, 2018
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	83 269 000	

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

Таблица 24. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	11,77%	9 801 792
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	3,71%	3 085 625
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	8,38%	6 979 385
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	3,53%	2 938 688
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	0,88%	734 672
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,71%	587 736
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,71%	587 736
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	1,76%	1 469 344
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,71%	587 736
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%	293 872
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	1,06%	881 608
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	12,35%	10 285 409
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	1,59%	1 322 408
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	1,85%	1 542 808
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	6,26%	5 216 168
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	1,50%	1 248 944
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	2,82%	2 350 952
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	33,53%	27 917 539
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	6,53%	5 436 577
Всего	100,00%	83 269 000

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 25. 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. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	9 859 000	9 801 792	1	0	9 859 000
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	3 103 634	3 085 625	1	0	3 103 634,00
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	7 020 120	6 979 385	1	0	7 020 120,00
4 Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех,	2 955 840	2 938 688	1	0	2 955 840,00

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.
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	738 960	734 672	1	0	738 960,00
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	591 166	587 736	1	0	591 166,00
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	591 166	587 736	1	0	591 166,00
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	1 477 920	1 469 344	1	0	1 477 920,00
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	591 166	587 736	1	0	591 166,00
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	295 588	293 872	1	0	295 588,00
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	886 754	881 608	1	0	886 754,00
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	10 345 440	10 285 409	1	0	10 345 440,00
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	1 330 126	1 322 408	1	0	1 330 126,00
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	1 551 812	1 542 808	1	0	1 551 812,00
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	5 246 612	5 216 168	1	0	5 246 612,00
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	1 256 234	1 248 944	1	0	1 256 234,00
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	2 364 674	2 350 952	1	0	2 364 674,00
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	28 080 480	27 917 539	1	0	28 080 480,00
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 468 308	5 436 577	1	0	5 468 308,00
Всего	83 755 000	83 269 000			83 755 000,00

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-складские недвижимость и сходные типы объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	18,5	13,7 - 17,0
Специализированные высшейклассовые складские объекты	17,0	13,3 - 18,8
Объекты, предназначенные для легкого производства	17,5	13,7 - 18,8
Специализированные объекты специального назначения	18,0	16,5 - 19,5
Объекты парковочного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,8 - 18,8

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица 2

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Производственно-складские недвижимость и сходные типы объектов		
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1 - 23,1
Специализированные высшейклассовые складские объекты	22,5	20,8 - 23,8
Объекты, предназначенные для легкого производства	23,0	21,3 - 24,5
Специализированные объекты специального назначения	24,5	22,8 - 25,8
Объекты парковочного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0 - 24,3

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 26. 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.	83,8
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	70,8
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	96,7

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 30.06.2020 года составляет округленно, с НДС:

83 755 000,00

(Восемьдесят три миллиона семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 71 439 000,00

(Семьдесят один миллион четыреста тридцать девять тысяч) рублей 00 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 27. 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	9 859 000,00	-	9 859 000,00
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	3 103 634,00	517 272,33	2 586 361,67
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	7 020 120,00	1 170 020,00	5 850 100,00
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	2 955 840,00	492 640,00	2 463 200,00
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	738 960,00	123 160,00	615 800,00
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	591 166,00	98 527,67	492 638,33
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	591 166,00	98 527,67	492 638,33
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	1 477 920,00	246 320,00	1 231 600,00
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	591 166,00	98 527,67	492 638,33
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	295 588,00	49 264,67	246 323,33
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	886 754,00	147 792,33	738 961,67
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	10 345 440,00	1 724 240,00	8 621 200,00
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	1 330 126,00	221 687,67	1 108 438,33

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	1 551 812,00	258 635,33	1 293 176,67
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	5 246 612,00	874 435,33	4 372 176,67
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	1 256 234,00	209 372,33	1 046 861,67
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	2 364 674,00	394 112,33	1 970 561,67
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	28 080 480,00	4 680 080,00	23 400 400,00
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	5 468 308,00	911 384,67	4 556 923,33
Всего:	83 755 000,00	12 316 000,00	71 439 000,00

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 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 Росрестра. 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 (10)



Фото 3 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (2)



Фото 4 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (3)



Фото 5 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (4)



Фото 6 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (5)



Фото 7 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (6)



Фото 8 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (7)



Фото 9 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (8)



Фото 10 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (9)



Фото 11 ЛИТЕР А (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (1)



Фото 12 ЛИТЕР А (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (2)



Фото 13 ЛИТЕР А (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (3)



Фото 14 ЛИТЕР А (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (4)



Фото 15 ЛИТЕР А (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (5)



Фото 16 ЛИТЕР А (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (6)



Фото 17 ЛИТЕР Б (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (1)



Фото 18 ЛИТЕР Б (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (2)



Фото 19 ЛИТЕР Б (УЧЕБНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОРПУС) (3)

Фото 20 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (1)



Фото 21 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (2)



Фото 22 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (3)



Фото 23 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (4)



Фото 24 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (5)



Фото 25 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (6)



Фото 26 ЛИТЕР В (АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ) (7)



Фото 27 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (1)



Фото 28 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (2)

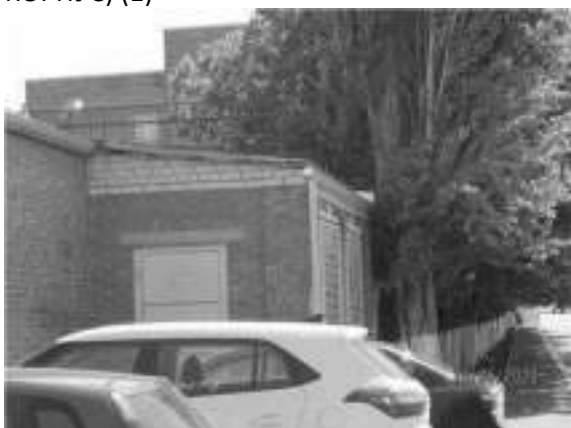


Фото 29 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (3)

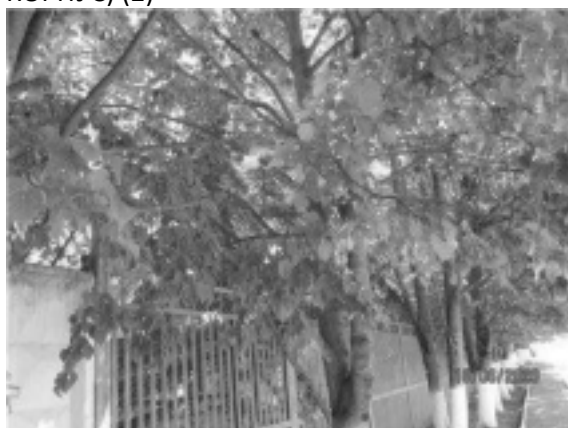


Фото 30 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (4)



Фото 31 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (5)



Фото 32 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (6)



Фото 33 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (7)



Фото 34 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (8)



Фото 35 ЛИТЕР Д (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (9)



Фото 36 ЛИТЕР Д1 (СКЛАД) (1)



Фото 37 ЛИТЕР Д1 (СКЛАД) (2)



Фото 38 ЛИТЕР Д1 (СКЛАД) (3)



Фото 39 ЛИТЕР Д2 (НАВЕС) (1)



Фото 40 ЛИТЕР Д2 (НАВЕС) (2)



Фото 41 ЛИТЕР Ж (СКЛАД) (1)



Фото 42 ЛИТЕР Ж (СКЛАД) (2)



Фото 43 ЛИТЕР Ж (СКЛАД) (3)



Фото 44 ЛИТЕР Ж (СКЛАД) (4)



Фото 45 ЛИТЕР З (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (1)



Фото 46 ЛИТЕР З (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (2)



Фото 47 ЛИТЕР 3 (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (3)



Фото 48 ЛИТЕР 3 (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (4)



Фото 49 ЛИТЕР И (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (1)



Фото 50 ЛИТЕР И (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (2)



Фото 51 ЛИТЕР И (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (3)



Фото 52 ЛИТЕР И (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (4)



Фото 53 ЛИТЕР К (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (1)



Фото 54 ЛИТЕР К (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (2)



Фото 55 ЛИТЕР К (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (3)



Фото 56 ЛИТЕР К (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (4)



Фото 57 ЛИТЕР К (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (5)



Фото 58 ЛИТЕР К (СКЛАД И ЛИНЕЙНЫЙ УЧАСТОК) (6)



Фото 59 ЛИТЕР М (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (1)



Фото 60 ЛИТЕР М (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (2)



Фото 61 ЛИТЕР М (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (3)



Фото 62 ЛИТЕР Н (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (1)



Фото 63 ЛИТЕР Н (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (2)



Фото 64 ЛИТЕР О (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (1)



Фото 65 ЛИТЕР О (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (2)



Фото 66 ЛИТЕР О (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (3)



Фото 67 ЛИТЕР О (ЛАБОРАТОРНО-БЫТОВОЙ КОРПУС) (4)



Фото 68 ЛИТЕР Р (ТРУБНЫЙ СКЛАД) (1)



Фото 69 ЛИТЕР Р (ТРУБНЫЙ СКЛАД) (2)



Фото 70 ЛИТЕР Р (ТРУБНЫЙ СКЛАД) (3)



Фото 71 ЛИТЕР Р (ТРУБНЫЙ СКЛАД) (4)



Фото 72 ЛИТЕР Р (ТРУБНЫЙ СКЛАД) (5)



Фото 73 ЛИТЕР Р (ТРУБНЫЙ СКЛАД) (6)



Фото 74 ЛИТЕР С (ЗДАНИЕ ОВК) (1)



Фото 75 ЛИТЕР С (ЗДАНИЕ ОВК) (2)



Фото 76 ЛИТЕР С (ЗДАНИЕ ОВК) (3)



Фото 77 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (1)



Фото 78 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (2)



Фото 79 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (3)



Фото 80 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (4)



Фото 81 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (5)



Фото 82 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (6)



Фото 83 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (7)



Фото 84 ЛИТЕР Т (ЗДАНИЕ СЛЕСАРНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЦЕХА) (8)



Фото 85 ЛИТЕР Х (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ - ЦЕХ) (1)

Фото 86 ЛИТЕР Х (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ - ЦЕХ) (2)



Фото 87 ЛИТЕР Х (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ - ЦЕХ) (3)



Фото 88 ЛИТЕР Х (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ - ЦЕХ) (4)

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_18_00_kv_m_ploschadyu_18_sotok_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_snt_mechta_9_68_14764691/

Продаю землю промышленного назначения, 18 соток, Армавир

8 000 000 Р цена за сотку 444 444 Р С. Давыдов свой сайт [Добавить в избранное](#)

20 декабря 2018 Обновлено сегодня в 01:42

Промышленного назначения в продажу

Цена	8 000 000 Р	Площадь участка	18 соток
Цена за сотку	444 444 Р	Дата публикации	20 декабря 2018
Кол-во апартаментов	без апартаментов	Дата обновления	сегодня в 01:42
Тип объекта	промышленного назначения	ID	881-476-426-1
Тип объявления	вторичка		

Описание
 ул. СЕРГЕЕВА
 Высота 60 м
 Глубина 45 м
 Проведено электричество три фазы

ОБМЕН НЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ
 ДИАЛОГ ПО СУЩЕСТВУ

Сторой
 Собственник
 +7 (906) 473-XX-XX
[Позвонить менеджеру](#)

Я не робот

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
6-10 АПРЕЛЯ
ВОСН!
 5000 УЧАСТНИКОВ
 400 МЕРОПРИЯТИЙ
 500 СПИКЕРОВ

Курс ММДС (USD, RUB)
 USD 66.80 Р -0.18 Р %
 EUR 77.54 Р -0.01 Р %

BITCOIN
 BTC 667122 Р -0.06 Р %

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_26_000_kv_m_ploschadyu_260_sotok_krasnodarskiy_kray_pavlovskaya_krasnodarskiy_m-4_don_1194-y_kilometr_6804595733/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for industrial land for sale in Pavlovskaya, Krasnodar Krai. The main title is "Продается земля промышленного назначения, 2.6 га, Павловская". The price is listed as 2 570 130 Р. The listing includes a large photo of the land, a contact number, and a table with details. There is also a sidebar with a banner for the "ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС" and a currency converter.

Продается земля промышленного назначения, 2.6 га, Павловская

2 570 130 Р цена за га: 992 512 Р Павловская улица Павловская Добавить в избранное

16 марта 2018 Специально для вас в 01:41

Промышленного назначения в продажу

Цена	2 570 130 Р	Площадь участка	2.6 га
Цена за га	992 512 Р	Дата публикации	16 марта 2018
Кол-во апартаментов	без апартаментов	Дата обновления	вчера в 01:41
Тип объекта	промышленного назначения	ID	6804595733
Тип объявления	вторичка		

Описание

ПАД -ИИ -Розничны: реализует имущество:

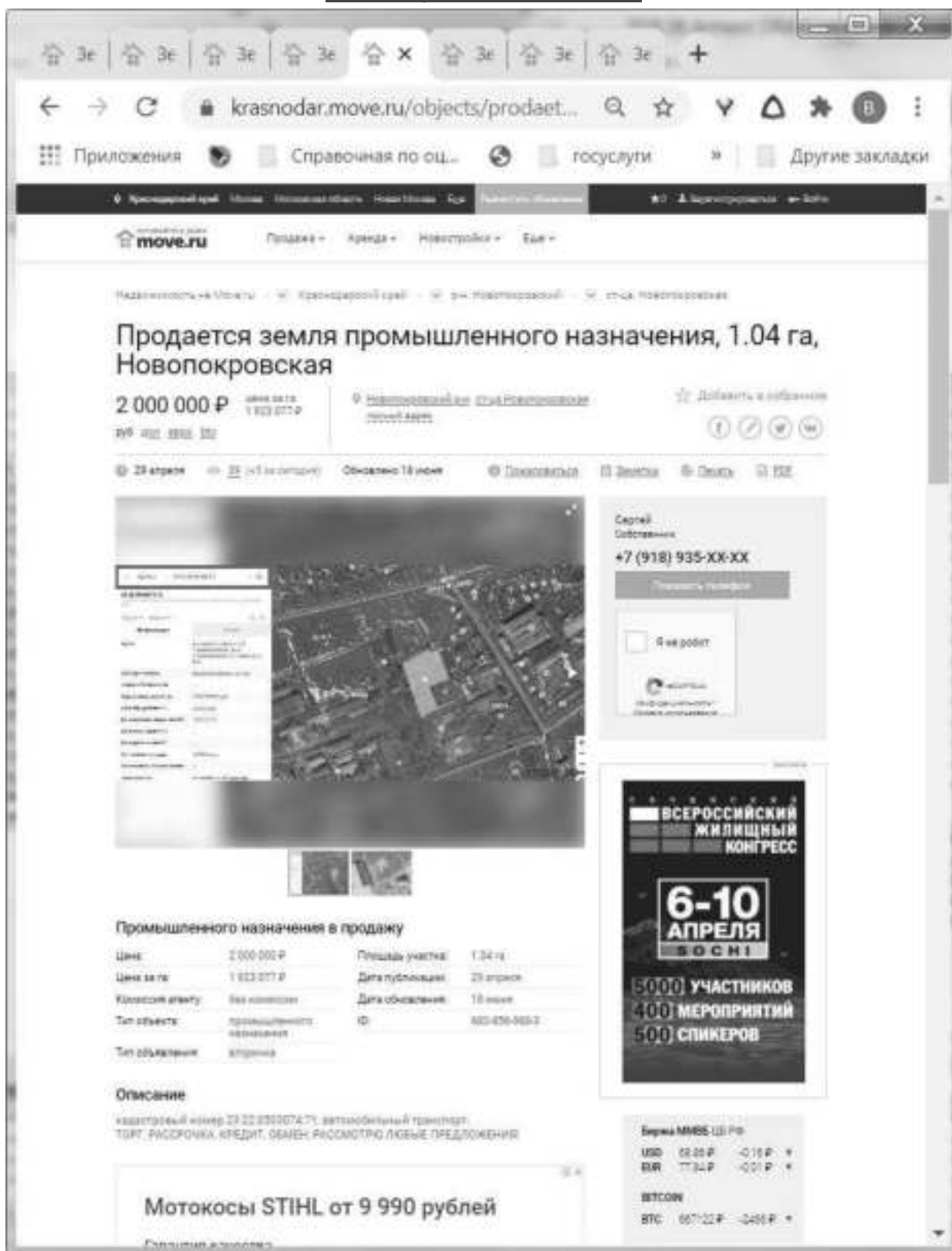
Продается земельный участок, Павловская область поселение, федеральная автомобильная дорога М-4 -Дон- км 1194-500 слева. Категория земель: земле промышленного назначения, электроэнергетики, транспорта, связи, радиочастотного телевидения, инфракрасного излучения, земли для обеспечения коммунальной деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения - для размещения объектов складского назначения.

Агент
+7 (953) 019-XX-XX
Позвонить агенту

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
6-10 АПРЕЛЯ SOCHI
ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
РЕЗУЛЬТАТНЫЙ БИЗНЕС

Биржа MMBS ЦБ РФ
USD 62.56 Р -0.18 Р -
EUR 77.94 Р -0.01 Р -
BTCOM
BTC 667122 Р -2405 Р -

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10400_kvm_ploschadyu_104_sotok_krasnodarskiy_kray_novopokrovskaya_krasnodarskiy_novopokrovskiy_r-n_s_6838589883/



https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_25_000_kv_m_ploschadyu_250_sotok_krasnodarskiy_kray_slavyansk-na-kubani_krasnodarskiy_krasnoarmeyskiy_6840757360/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: krasnodar.move.ru/objects/prodaet.... The page title is "Продажа земли промышленного назначения, 2.5 га, Славянск-на-Кубани". The price is listed as 6,000,000 RUB, with a price per hectare of 2,400,000 RUB. The location is specified as "Славянский район, Славянск-на-Кубани". A contact person, Viktor, is listed with the phone number +7 (964) 917-99-36. The listing includes a main image of a road with a truck and a smaller image of a power line tower. A sidebar on the right features an advertisement for the "ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС" (All-Russian Residential Congress) held from April 6-10 in Sochi, covering topics like construction, business, and digital technologies. Below the main image, there is a table with technical details and a description of the land.

Продажа земли промышленного назначения, 2.5 га, Славянск-на-Кубани

6 000 000 Р цена за га: 2 400 000 Р [Славянский район, Славянск-на-Кубани](#) [Добавить в избранное](#)

6 июня 14 (+4 просмотра) Обновлено 22 июня [Показать карту](#) [Звонки](#) [Сообщения](#) [ВК](#)

Виктор
+7 (964) 917-99-36
Специализация: вы можете увидеть объявления на портале move.ru.
Помощь в оформлении документов, сопровождение сделки, ипотека, материнский капитал, государственные субсидии.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
6-10 АПРЕЛЯ SOCHI
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬСТВО
ПРОДВИЖЕНИЕ БИЗНЕСА
ИНТЕРЕСНЫЕ КРЕДИТОВАНИЕ
DIGITAL ТЕХНОЛОГИИ

Биржа MMBF (25 РР)
USD 66.84 Р -0.16 Р ↑
EUR 77.54 Р -0.01 Р ↑

BTCCON
BTC 687122 Р -2485 Р ↑

Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 000 000 Р	Площадь участка:	2.5 га
Цена за га:	2 400 000 Р	Дата публикации:	6 июня
Кол-во объектов:	без комиссии	Дата обновления:	22 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	6840757360
Тип объявления:	агрегатор		

Описание

Предлагается 250 соток в собственности на обходе Славянск-на-Кубани путях Чирчик ул. Дорожная

Фасад на трассу 200 метров

Земля населенных пунктов для размещения складов (возможно изменение под вид земли)

Соседи

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10_000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_krasnodarskiy_kray_novovelichkovskaya_krasnodarskiy_din_skoj_r-n_stani_6815454291/

Продаю землю промышленного назначения, 1 га, Нововеличковская

3 000 000 Р цена за кв. м 3 000 000 Р

Детский сад улица Нововеличковская

31 декабря 2018

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 000 000 Р	Площадь участка:	1 га
Цена за кв. м:	3 000 000 Р	Дата публикации:	31 декабря 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	18 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	681-545-429-1
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продать участок. Это в границах СНТ Нововеличковское, по тех. плану - промзона, земельный участок, возможен вид использования: Расположен вдоль новой обходной трассы на Еды. Отличное вложение, цена за год выросла на 100%. Собственник

Биржа MMBS US:RU

USD	68.88 Р	-0.16 Р	↓
EUR	77.51 Р	-0.01 Р	↓

BITCOIN

BTC	667122 Р	-2455 Р	↓
-----	----------	---------	---

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

6-10 АПРЕЛЯ SOCHI

5000 УЧАСТНИКОВ

УДАЧА
Ваша Дача

Рассрочка 0%

Аналоги комплексных объектов

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2200_kvm_krasnodarskiy_kr
ay_tbilisskaya_krasnodarskiy_tbilisskiy_r-
n_stanica_tbilisskaya_elevatornaya_ul_7b_2278175952/

Продам склад, 2200 м², Тбилисская
 20 000 000 Р цена за м² 9 091 Р
 № 442 888 33

© 29 января 2018 | 232 (17 м показ) | Обновлено сегодня в 01:02
 @ Ликвидатор @ Заметка @ Поделиться @ КБЕ

Цена	20 000 000 Р	Общая площадь	2200 м²
Цена за м²	9 091 Р	Дата публикации	29 января 2018
Классификация	Без комиссии	Дата обновления	сегодня в 01:02
Тип объекта	склад	☎	227-617-095-2
Тип объявления	вторичка		

Описание
 АРЕНДА, Продажа базы. Краснодарский край, ст. Тбилисская, проездок, 2 га, проложены бетонный тротуар 22x4,0. Имеется вход площадки 2200 кв.м., свет три фазы, свой трансформатор, газ, вода, подземные пути имеются, 500 м. от федеральной трассы. Аренда, продажа, обмен по договоренности сторон. Объект новый, сдан в эксплуатацию. Рассмотрите варианты обмена на автомобиль, технику, сельхозтехнику и т.д. по договоренности.

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaja_sklada_32582_m2_6841170199/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **move.ru**. The listing is for a warehouse for sale in Krasnodar, located at **Крымск, улица Маршала Гречко, 132**. The main details are:

- Price:** 35 000 000 Р (10 742 Р per sqm)
- Area:** 3258.2 m²
- Address:** Краснодарский край, Крымск, ул. Маршала Гречко

The listing includes a large photo of the warehouse building and a smaller photo of the interior. Below the main image is a table with key details:

Склад в продажу			
Цена:	35 000 000 Р	Общая площадь:	3258.2 м ²
Цена за м ² :	10 742 Р	Дата публикации:	18 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 01:00
Тип объекта:	склад	ID:	6841170199
Тип объявления:	вторичка		

The description section starts with: **АУКЦИОН.** В центре г. Крымска по ул. Маршала Гречко, 132 продается производственно-складской комплекс на земельном участке площадью 13 576 кв. м. Кадастровый номер зем. уч. 23:050101250/18, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: под производственную базу ДРСУ. В состав комплекса входят 13 зданий, общей площадью 3258,2 кв. м, административное здание, склады, контора, гаражи, мастерская, пропускная, парковка, сауна.

On the right side of the page, there is a contact information block for 'Золотые Звезды' with a phone number **+7 (928) 333-XX-XX** and a 'Позвонить по телефону' button. Below this is an advertisement for **Avito** with several property listings for sale in Moscow, including a studio for 2,190,000 R, a house for 100,000 R, a 3-room apartment for 6,782,200 R, and a room for 6,000 R.

<https://krasnodar.move.ru/objects/krysk-ulica-brigadnaya-d-3-6835034073/>

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for an industrial plot of 3.7 hectares located in Krasnodar, on Brigadnaya Street, No. 3. The price is listed as 80,000,000 RUB. The listing includes a main image of a large industrial building with a white truck parked in front, and several smaller thumbnail images below it. To the right of the main image is a contact information box for the agent, including a phone number (+7 (989) 246-XX-XX) and a button to call. Below the main image is a table with details about the plot, such as price, area, and publication date. To the right of the table is a promotional banner for a congress held from April 6-10, featuring 5000 participants, 400 events, and 500 speakers. At the bottom right, there is a small box showing currency exchange rates for USD, EUR, and Bitcoin.

Продается земля промышленного назначения, 3.7 га, Крымск, улица Бригадная, 3

80 000 000 Р цена за га: 21 621 622 Р

Обновлено 12 июня

Промышленного назначения в продажу

Цена:	80 000 000 Р	Площадь участка:	3.7 га
Цена за га:	21 621 622 Р	Дата публикации:	6 февраля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	12 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-503-4073
Тип объявления:	аренда		

Дополнительная информация

Возможен торг:	да	Электронная:	да
Вид провод:	да	Газ:	да

Всероссийский жилищный конгресс

6-10 АПРЕЛЯ 2021

5000 УЧАСТНИКОВ
400 МЕРОПРИЯТИЙ
500 СПИКЕРОВ

Биржа MMDS US PRO

USD	62.30 Р	-0.10 Р
EUR	77.51 Р	-0.01 Р

BITCOIN

BTC	627122 Р	-2400 Р
-----	----------	---------

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_3600_kv_m_krasnodarskiy_kr_ay_krasnodar_krasnodarskiy_4-y_tihoreckiy_pr_6841230340/

Продажа склада, 3600 м², Краснодар

35 000 000 Р цена за м² 9 722 Р

№ 684 123 0340

18 июня

Склад в продажу

Цена:	35 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	9 722 Р	Общая площадь:	3600 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	18 июня
Тип объекта:	склад	☎:	684-123-0340

Описание

Продается производственная база в р-не ул. Тихорецкая, на земельном участке площадью 10 соток, в собственности. Общая площадь всех зданий составляет 3600 кв.м, находящихся на территории находится капитальное производственно – складское здание общей площадью 1440 кв.м из бетона высотой 3 м, на втором этаже находится офисные кабинеты 4 шт и санузел – общая площадь 200 кв.м, два утепленных склада 792 кв.м и 940 кв.м из сэндвич-панелей, высотой 4 м. Холодные склады 280 кв.м и металлическая навесы 812 кв.м. Коммуникации: водоснабжение – теплоточная скважина (30 м глубиной), есть возможность подключения к водопроводу с глубиной скважины, канализация – центральная и рядом 10 куб.м. объема, электр. энергии 200 кВт минимум. Есть возможность взять все базу в аренду в один змок, либо находится от своих производством или складами только Вы.

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_3800_kv_m_krasnodarskiy_kray_krasnodar_krasnodarskiy_rostovskoe_sh_124_blijayshee_shosse_-_rostovskoe_6841094705/

Продажа склада, 3800 м², Краснодар

43 721 089 Р цена за м² 11 506 Р

с.Безводное Ростовский адрес

12 июня (+433 отклика) Обновлено 21 июня

Евгений Мешайлов
+7 (981) 933-XX-XX

Склад в продажу	
Цена:	43 721 089 Р
Цена за м²:	11 506 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	склад
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	3800 м²
Дата публикации:	12 июня
Дата обновления:	21 июня
ID:	6841094705

Описание
Код товара 39615

Несколько зданий, площадь 1 871,3 кв. м.
Несколько зданий, площадь 1 208,3 кв. м.
Несколько зданий, площадь 128,3 кв. м.
Несколько зданий, площадь 324,9 кв. м.
Земельный участок, площадь 1 830 кв. м.
Земельный участок, площадь 7 247 кв. м. м.
Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральная округ, ст. Ростовское шоссе.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, более или менее здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, лифтовые, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (вентилеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (помещения 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 площадью доходной недвижимости:

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов построек и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управленцев зданий арендопригодной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BCMA (Building Owners and Managers), коридорный коэффициент составляет: для многоквартирных 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 больше, чем в офисе.

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

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

Проанализировав более трехсот теннисских пасторских зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специализисты портала Staffbay выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициента арендопригодной площади. Прежде всего, зависит от общей площади объектов и стандарта (процента) построек. 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 Staffbay

№	Наименование и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Минимум и верхняя граница	Среднее значение	Минимум и верхняя граница	Среднее значение
1 Здания, построенные до 1997 года					
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,18	1,12	0,04 - 0,36	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 боксы	1,02 - 1,14	1,08	0,03 - 0,50	0,33
1.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,10	1,06	0,04 - 0,50	0,91
2 Здания, построенные после 1997 года					
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,15 - 1,20	1,18	0,03 - 0,87	0,85
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,03 - 0,60	0,80
3.1	Складские здания и боксы	1,02 - 1,09	1,05	0,02 - 0,98	0,95
4.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,10	1,06	0,05 - 0,50	0,92

← Назад
Далее →

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 проводились на уровне цен Российской Федерации.
- В Швейцарии на продажу выставлено рекордное число объектов. На швейцарском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Nulmat, причем больше всего их число растет в Восточной Швейцарии.
- Три ЖЭУ в Петербурге получили аккредитацию Банка «ДельтаКредит».
- Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань сапсанов» на юго-западной территории Васильевского острова.
- Главным условием покупки квартир является регистрация в Ленинградской области.

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







ОЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 ЕЭ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRAC)



Ассоциацией член Первобытной
группы ассоциаций оценщиков
(TEGdVA)



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

(И.И.О. - фамилия и отчество полностью с указанием пола)

о том, что **Прокопенко Сергей Петрович**

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 07 » ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО 0010325009 от 26.06.2019 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2019 по 03.07.2020;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Сертификат №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведения РСМ проверки члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1493, результат: Прошел;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Прошел;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Прошел;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Прошел

Информанта о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 18.06.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 июня 2020 г.

Дата составления выписки 18 июня 2020 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Заякин





«Руководство по договору страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 770206644,
ОГРН 102773925240
Лицензия ЦБ РФ от 01.04.2018
Россов, 121082, г. Москва,
Березовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-41

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОД - 0011025501 от
25.06.2020

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прохоренко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Дзержинский, Лихачевский проспект, д. 70, к. 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. (убытки, если судебные расходы и адвокаты не включаются в покрытие)	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектом 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; - возмещении непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя. (убытки, если судебные расходы и адвокаты не включаются в покрытие)		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительным (безальтернативным) Страхователю в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, за момент причинения ущерба; - возмещение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности. (убытки, если судебные расходы и адвокаты не включаются в покрытие)		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, исчисленный в порядке действия Закона о страховании)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 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.)	8 721,00
По страхованию финансовых рисков (убытки страхователя, если судебные расходы и адвокаты не включаются в покрытие)	руб. 00 коп. (сумма процентов рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается данной страховой суммой по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безуловная на каждом страховом случае):	00 руб. 00 коп. (сумма процентов рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020		
1-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____;
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501

9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандарта оценки, стандарта в области оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Положения). При этом дата составления документа (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, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.д.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертным отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании 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 настоящем Положении понимаются письменные претензии и иные требования о возмещении ущерба, представленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размерах причиненного ущерба.

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

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признан Страховщиком в дискуссионном (несудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователя, удовлетворяя требованиям, предъявленным к оценочной деятельности Страхователем, Российская Федерация. 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 Положения).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первая часть) 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, изменение, 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 выданных и установленных сроков страховой премии (выплат).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых иных персональных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оптимизации / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для взаимодействия с официальными партнерами.

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

Данное согласие дается Страхователем бесспорно и может быть отозвано в любой момент времени путем подачи Страховщику индивидуального 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) информированы в части отправки 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, информации о третьих лицах-получателях персональных данных, а также Страхователь информирован указанным 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 до сведения указанных в договоре лиц информировать, уведомить и повлиять об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФОИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных, на поручение Страховщика (включая информацию о страховых агентах или брокерах, указанных в договоре страхования и/или который принял участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика www.daiikb.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 предоставлять Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

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 на валюту, 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 случае, когда Договором предусмотрено 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 расчеты 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, регулируются «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 Страхователя и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страхователя и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <http://zetta.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, действую и исполняю их при получении настоящего Полиса. Условия страхования, описанные в Приложении, настоящем Полисе (договору страхования), приложениях и дополнительных условиях к нему (или иным документам), мне известны, разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. базового стандарта оценки при интересах физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, обеспечивает страховые организации, предоставляющие Страхованием в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность: ФИО (Директор СА «Отрадие») Мавричева Е.Н. Договор № 01 М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Полов Василий Александрович
2. Куратор (назначенный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадие"

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 125280, г. Москва, ул. Ленинский проспект, д. 100
 7 (495) 867-19-38 ИНН 7726178826
 125040, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11
 7 (495) 867-19-38 КПП 77261001
 www.absolet.ru

ПОЛИС № 022-073-003967/19

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 № 022-073-003967/19 от 23.08.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolet.ru/klients/strahovye-pravila-i-faity/>.

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 Подтвердив оплату Страхователем страховой премии (первое или очередное платеж страховой премии) в установленном настоящим Половом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первом страховом взносе (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователям убыток.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2019 г. по «10» сентября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования является не противоречащее 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 (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.
 (Поталова Е.Ю.)
 М.П.
 «23» августа 2019г.

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор Александр Устава
 (Гладкая Е.Ю.)
 М.П.
 «23» августа 2019г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Иск. № 73-20
от «13» июля 2020 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку № 2 от 13.07.2020г.
к Договору № И-0/1 от «15» июля 2020 года.

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: привоуправляющие документы, а также
Технические паспорта объектов оценки не изменились.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества.

№ п/п	Кадастровый/инвентарный номер актива	Номер свидетельства о собственности	Дата регистрации права собственности	№ регистрации права собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости (¹ -дата утверждения стоимости)
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	23-АН № 379972	11.11.2014	23-23-37/025/2014-697	11.11.2014	23-23-37/025/2014-698	24 765 532,07	01.01.2016
2	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	23-АН № 379979	11.11.2014	23-23-37/025/2014-737	11.11.2014	23-23-37/025/2014-738	39 367 533,24	01.01.2018
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, инт. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	23-АН № 379973	11.11.2014	23-23-37/025/2014-709	11.11.2014	23-23-37/025/2014-710	12 081 014,54	01.01.2018
4	Здание трансформаторной, инт. И, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	23-АН № 379980	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	11.11.2014	23-23-37/025/2014-712	694 099,82	01.01.2018
5	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а.	23-АН № 379982	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	11.11.2014	23-23-37/025/2014-734	2 038 477,83	01.01.2018

Обществу с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 123067, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.22А

Создана ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00015 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами)

Телефон/факс: (495) 761-99-10

E-mail: info@trustunion.ru

http://www.trustunion.ru

	Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387							
6	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	23-АН № 379976	11.11.2014	23-23-37/025/2014-731	11.11.2014	23-23-37/025/2014-732	22 246 415,22	01.01.2018
7	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:635	23-АН № 379983	11.11.2014	23-23-37/025/2014-727	11.11.2014	23-23-37/025/2014-728	4 949 766,29	01.01.2018
8	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	23-АН № 379984	11.11.2014	23-23-37/025/2014-729	11.11.2014	23-23-37/025/2014-730	3 700 175,51	01.01.2018
9	Административно-хозяйственное здание АЭС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	23-АН № 379986	11.11.2014	23-23-37/025/2014-699	11.11.2014	23-23-37/025/2014-700	9 816 060,89	10.10.2013*
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	23-АН № 379988	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	11.11.2014	23-23-37/025/2014-722	549 761,02	01.01.2018
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	23-АН № 379989	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	11.11.2014	23-23-37/025/2014-724	2 493 843,48	01.01.2018
12	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	23-АН № 379891	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	11.11.2014	23-23-37/025/2014-720	1 548 360,76	01.01.2018
13	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	23-АН № 379890	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	11.11.2014	23-23-37/025/2014-718	1 548 233,39	01.01.2018
14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а.	23-АН № 379978	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	11.11.2014	23-23-37/025/2014-716	1 645 362,75	01.01.2018

	Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751							
15	Линии 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	23-АН № 379977	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	11.11.2014	23-23-37/025/2014-714	518 378,35	01.01.2018
16	Линии 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	23-АН № 379981	11.11.2014	23-23-37/025/2014-725	11.11.2014	23-23-37/025/2014-726	40 663 546,98	01.01.2018
17	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	23-АН № 379975	11.11.2014	23-23-37/025/2014-701	11.11.2014	23-23-37/025/2014-702	53 842 897,76	01.01.2018
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	23-АН № 379974	11.11.2014	23-23-37/025/2014-703	11.11.2014	23-23-37/025/2014-704	53 842 897,76	01.01.2018
19	Грубый 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	23-АН № 379987	11.11.2014	23-23-37/025/2014-735	11.11.2014	23-23-37/025/2014-736	4 448 052,95	01.01.2018

Генеральный директор
ООО «ТрастИнвест АйЭм»



Е.В. Крамченко

ТРАСТЮНИОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № 40/20
от «13» июля 2020 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку № 2 от 13.07.2020г. в Договору № И-0/1 от «15» июня 2020 года:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб., без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земля 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	10 598 000,00
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	2 853 901,67
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	6 455 250,00
4	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 028 303,33
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	2 718 000,00
6	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	679 500,00
7	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	543 598,33
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	543 598,33
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	1 359 000,00
10	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	543 598,33
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	271 803,33
12	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская	815 401,67

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»

Россия, 123067, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А

(опишная ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-009-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и деловыми инвестиционными фондами)

Телефон/факс: (499) 701-09-19

E-mail: info@trastunion.ru

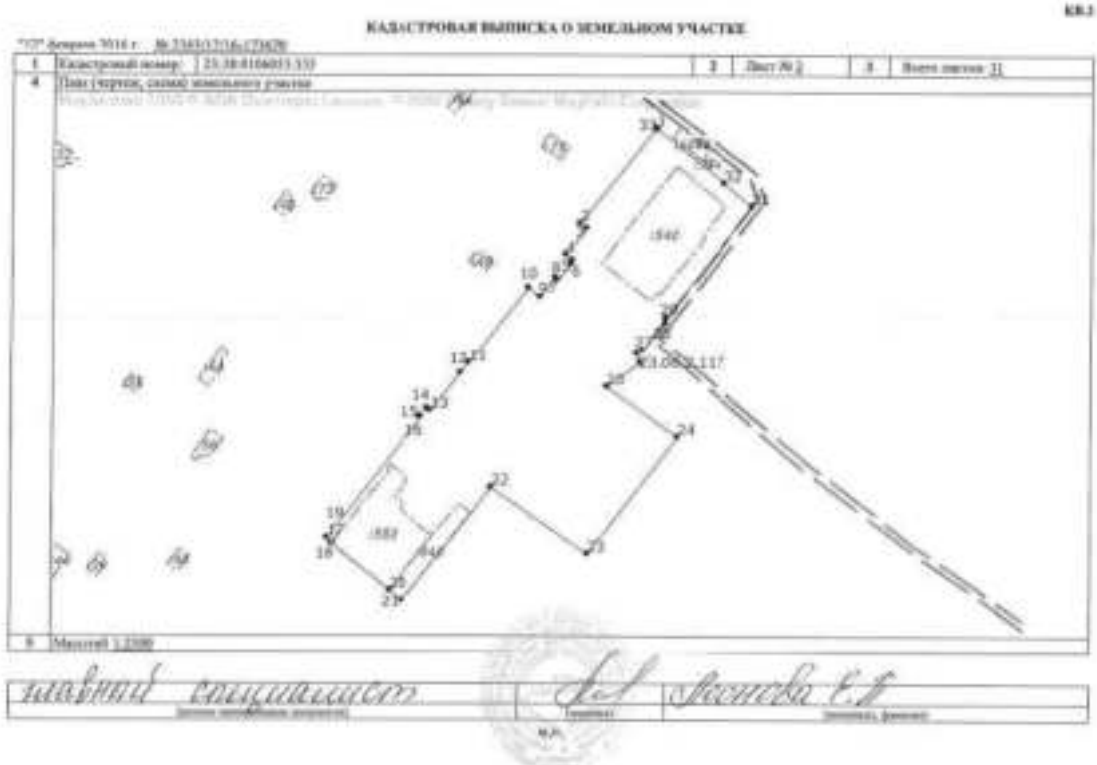
http://www.trastunion.ru

	Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	
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	9 513 000,00
14	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 223 098,33
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	1 426 946,67
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	4 824 446,67
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	1 155 151,67
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	2 174 401,67
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	2 821 000,00

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.3

№17 форма 2014 г. № 23.01.12/14.172670

1 Кадастровый номер: 23.08.016053.117

2 Лист №2

3 Всего листов: 3

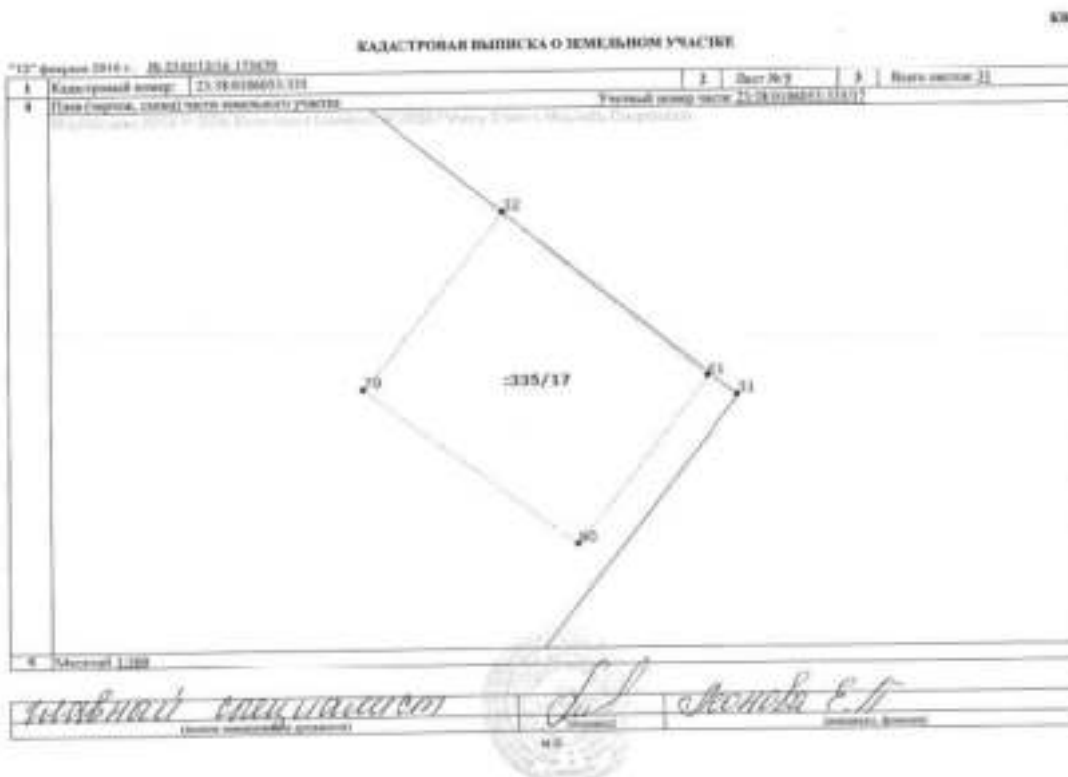
4 Система и части земельного участка в образовании

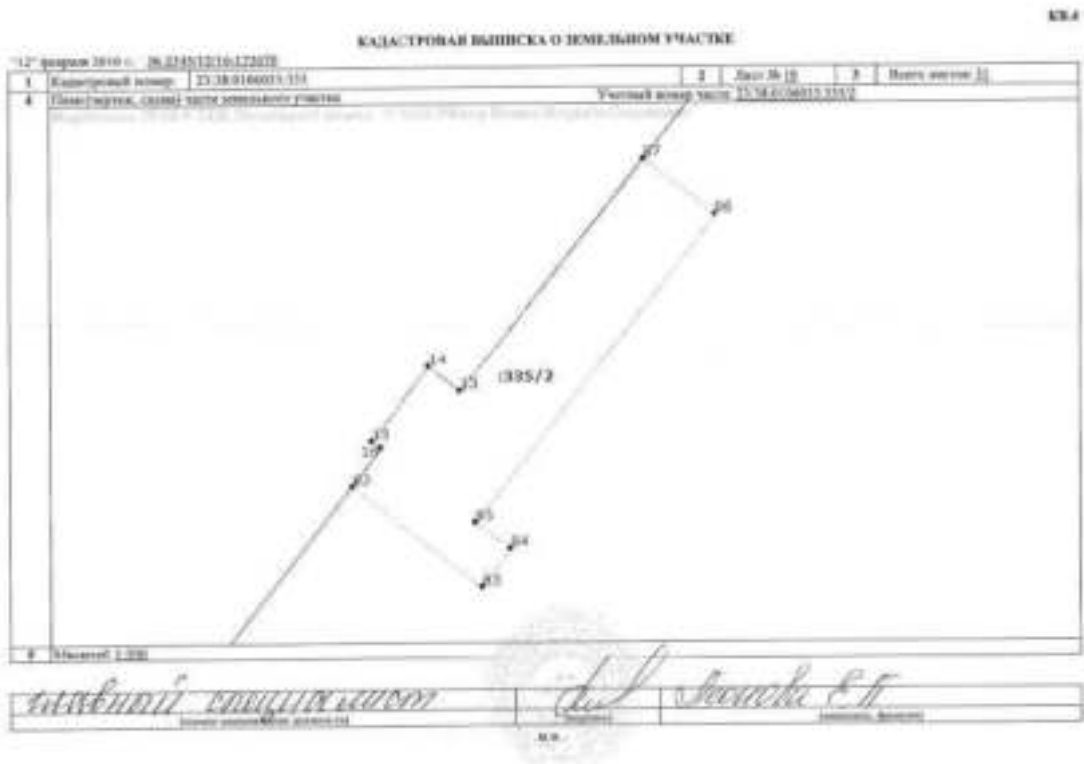
Порядк. №	Участок земли	Площадь (кв.м)	Характеристика части	
			№	4
1	1	199	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 17.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
2	10	64	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
3	11	133	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
4	12	147	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
5	13	2168	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
6	14	9	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
7	15	253	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
8	16	59	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
9	17	280	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
10	18	132	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
11	19	763	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
12	2	252	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
13	3	317	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
14	4	1800	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
15	5	374	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет
16	6	282	Прямая	Дата окончания арендного характера земельной части - 19.04.2014. Иная характеристика (обременения) нет

Главный специалист: *И.А. Степанова Е.А.*

Специалист: *И.А. Степанова Е.А.*











КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

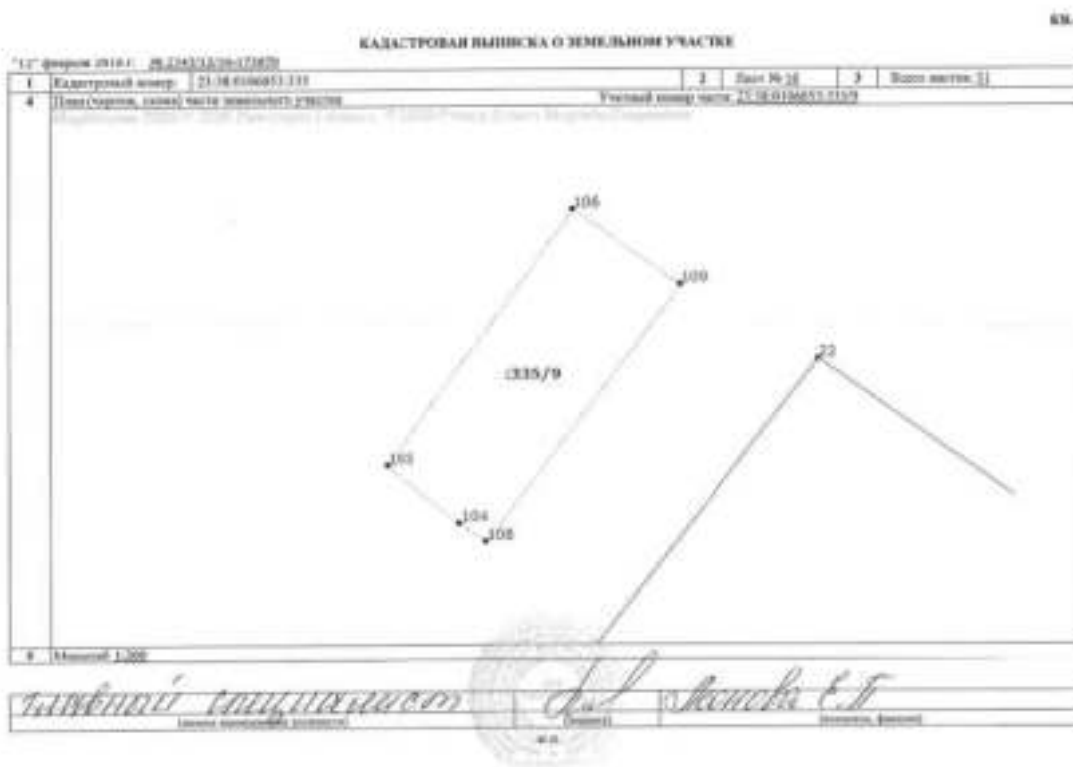
№12 форма от 2016 г. № 2343/02/09-173020

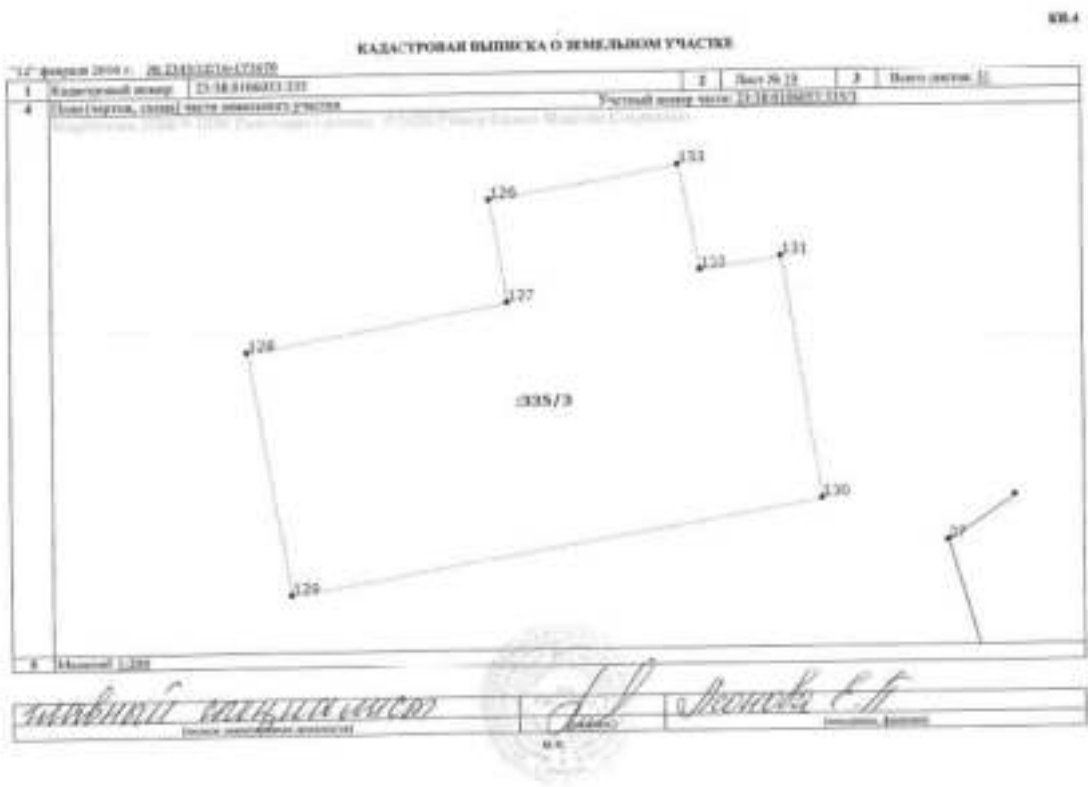
1. Кадастровый номер: 23:08:0090301:133					2. Лист № 20	3. Всего листов: 21
Описание географической точки привязки земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание привязки на местности	Объем участка (площадь, гектары)		
	X	Y		1	2	
79	470478.28	211198.10	---	0.10		
80	470467.42	211219.89	---	0.10		
81	470470.08	211229.04	---	0.10		
82	47032.43	2113029.23	---	0.10		
83	470345.37	2113018.11	---	0.10		
84	470348.04	2113040.27	---	0.10		
85	470349.87	2113027.87	---	0.10		
86	470371.42	2113054.70	---	0.10		
87	470373.27	2113049.71	---	0.10		
88	470348.69	2113067.57	---	0.10		
89	470331.41	2113063.87	---	0.10		
90	470329.38	2113061.47	---	0.10		
91	470344.49	2113073.27	---	0.10		
92	470384.13	2113081.22	---	0.10		
93	470356.46	2113082.50	---	0.10		
94	470421.69	2113122	---	0.10		
95	470406.75	2113123.38	---	0.10		
96	470420.04	2113136.87	---	0.10		
97	470424.76	2113134.68	---	0.10		
98	470360.07	2113058.74	---	0.10		
99	470331.07	2113052.68	---	0.10		
100	470326.31	2113054.77	---	0.10		
101	470338.17	2113023.17	---	0.10		
102	470313.84	2113034.52	---	0.10		
103	470313.88	2113034.66	---	0.10		
104	470307.27	2113063.17	---	0.10		

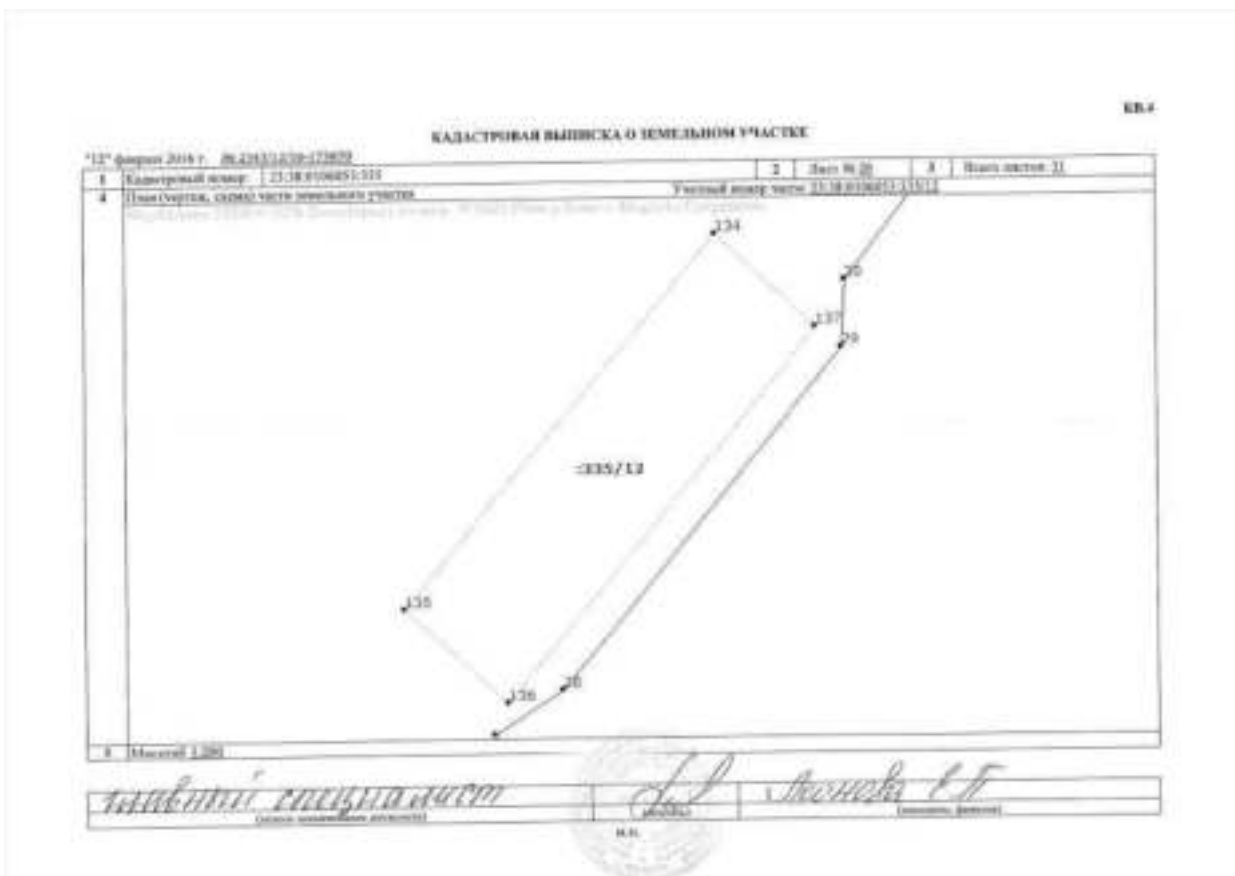
Масштаб 1:100

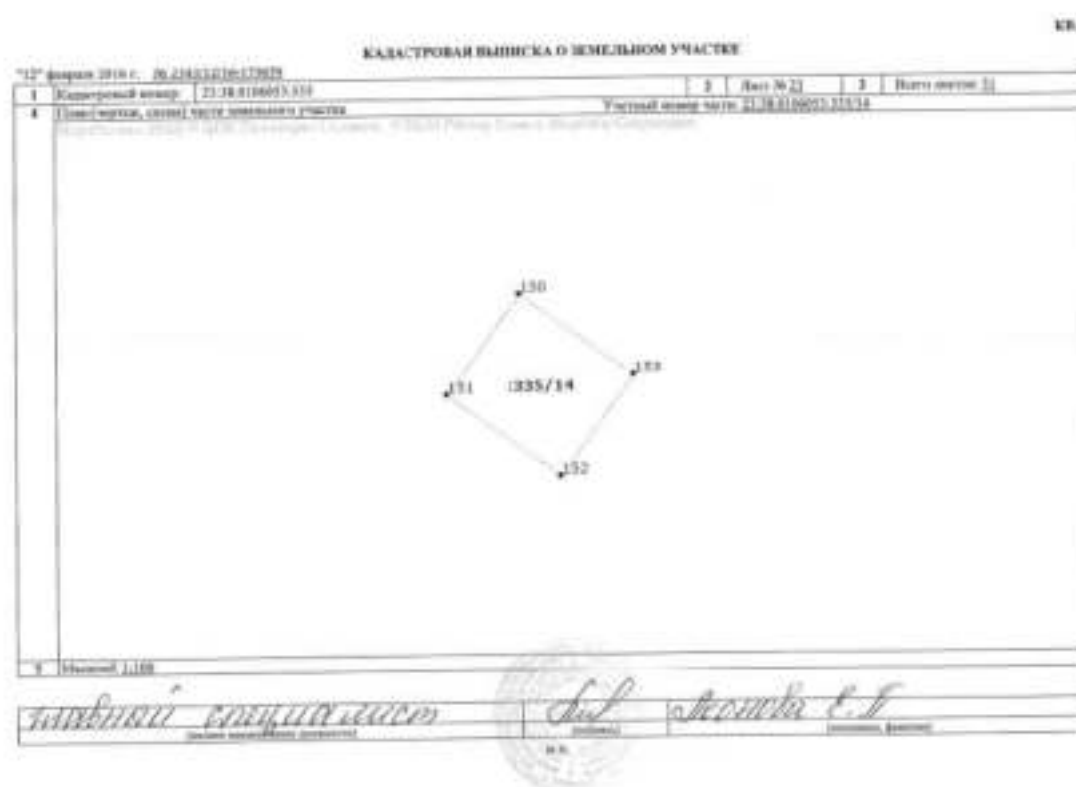
Савинский муниципалитет
Муниципальное образование

А.С. Мочалов Е.П.
Муниципальное образование









КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 форма 2019 г. № 2345/2376/2379

1		Кадастровый номер: 23-38-0100013-333			2	Лист 36 из 31	3	Всего листов: 31
Описание местоположения границ земельного участка								
Номер отс	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание направления по участку	Кадастровый номер смежных участков		Соблюдение
						Г	Д	
1	2	3	4	5	6			
1	1	2	218° 30'	69.38	-			
2	2	3	129° 32'	4.73	-			
3	3	4	218° 0'	19.68	-			
4	4	5	129° 29'	3.55	-			
5	5	6	214° 14'	3.79	-			
6	6	7	218° 8'	32.18	-	23-38-0100013-34		Адрес отсутствует
7	7	8	168° 4'	3.48	-	23-38-0100013-34		Адрес отсутствует
8	8	9	214° 11'	13.99	-	23-38-0100013-34		Адрес отсутствует
9	9	10	168° 3'	5.11	-	23-38-0100013-34		Адрес отсутствует
10	10	11	218° 2'	35.44	-			
11	11	12	214° 17'	7.55	-			
12	12	13	218° 06'	23.77	-			
13	13	14	168° 12'	2.75	-			
14	14	15	217° 08'	4.58	-			
15	15	16	127° 17'	8.77	-			
16	16	17	217° 52'	88.06	-			
17	17	18	124° 17'	4.22	-			
18	18	19	213° 26'	3.38	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
19	19	20	128° 55'	41.12	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
20	20	21	128° 38'	9.11	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
21	21	22	34° 7'	82.91	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
22	22	23	124° 42'	47.55	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
23	23	24	37° 31'	84.82	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
24	24	25	30° 40'	39.38	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
25	25	26	33° 38'	21.34	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
26	26	27	143° 21'	6.38	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
27	27	28	37° 9'	3.80	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
28	28	29	37° 24'	36.34	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует





КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 форма 2019 г. № 2345/2376/2379

1		Кадастровый номер: 23-38-0100013-333			2	Лист 36 из 31	3	Всего листов: 31
Описание местоположения границ земельного участка								
Номер отс	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание направления по участку	Кадастровый номер смежных участков		Соблюдение
						Г	Д	
1	2	3	4	5	6			
29	29	30	37° 07'	3.11	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
30	30	31	17° 58'	81.68	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
31	31	32	308° 17'	29.88	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
32	32	33	308° 19'	38.33	-	23-38-0100013-333		Адрес отсутствует
33	33	1	308° 25'	0.02	-			





КВ.А

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12" форма 2018 г. № 23/01/18-17/007

1	Кадастровый номер: 23:08:010403:332		2	Лист № 22	3	Всего листов: 22
4 Объекты недвижимости (земельный участок)						
№ п/п	Кадастровый номер		Оценочная информация по объекту	Долевая оценка (доля в праве собственности)		
	X	Y		4	5	
1	470022.29	2313665.72	---	0.18		
2	470467.96	2313122.18	---	0.18		
3	470464.94	2313126.84	---	0.18		
4	470449.67	2313114.67	---	0.18		
5	470446.72	2313118.42	---	0.18		
6	470444.75	2313117.42	---	0.18		
7	470335.17	2313108.00	---	0.18		
8	470424.65	2313108.01	---	0.18		
9	470425.65	2313099.26	---	0.18		
10	470416.65	2313092.94	---	0.18		
11	470396.96	2313078.83	---	0.18		
12	470386.90	2313074.03	---	0.18		
13	470376.10	2313036.83	---	0.18		
14	470366.86	2313074.67	---	0.18		
15	470353.64	2313038.62	---	0.18		
16	470353.14	2313031.23	---	0.18		
17	470340.62	2312977.18	---	0.18		
18	470281.25	2312888.67	---	0.18		
19	470282.21	2312879.00	---	0.18		
20	470271.34	2313013.66	---	0.18		
21	470269.69	2313026.78	---	0.18		
22	470114.94	2312971.88	---	0.18		
23	470176.48	2313127.45	---	0.18		
24	470461.74	2313279.68	---	0.18		
25	470371.14	2313138.13	---	0.18		
26	470387.16	2313357.67	---	0.18		




КВ.Б

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12" форма 2018 г. № 23/01/18-17/007

1	Кадастровый номер: 23:08:010403:332		2	Лист № 23	3	Всего листов: 23
4 Объекты недвижимости (земельный участок)						
№ п/п	Кадастровый номер		Оценочная информация по объекту	Долевая оценка (доля в праве собственности)		
	X	Y		4	5	
27	470392.31	2313155.53	---	0.18		
28	470394.37	2313158.72	---	0.18		
29	470416.27	2313171.78	---	0.18		
30	470413.38	2313171.94	---	0.18		
31	470477.77	2313222.19	---	0.18		
32	470490.64	2313205.83	---	0.18		
33	470522.82	2313166.18	---	0.18		
34	470486.44	2313074.14	---	0.18		
35	470493.34	2313078.47	---	0.18		
36	470411.63	2313084.64	---	0.18		
37	470416.36	2313086.53	---	0.18		
38	470425.91	2313098.77	---	0.18		
39	470383.98	2313045.79	---	0.18		
40	470483.63	2313079.23	---	0.18		
41	470488.66	2313113.46	---	0.18		
42	470382.98	2313093.38	---	0.18		
43	470378.37	2312998.82	---	0.18		
44	470494.41	2313119.04	---	0.18		
45	470488.59	2313113.94	---	0.18		
46	470388.74	2312998.80	---	0.18		
47	470387.99	2312998.50	---	0.18		
48	470386.96	2312998.49	---	0.18		
49	470384.71	2312997.61	---	0.18		
50	470384.56	2312996.53	---	0.18		
51	470382.82	2312995.31	---	0.18		
52	470382.82	2312995.46	---	0.18		




КВ4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23/01/0003/2016

1		2		3	4	5	6
Классификационный номер		23 38 01 0003 2016		Лист № 28	3	Всего листов: 31	
Описание земельных владений границей земельного участка							
№ п/п	№ кадастрового участка	Координаты		Описание изъятий на местности	Объем участка (площадь изъятий)		3
		X	Y		4	5	
51	470300.43	2312994.27	---	---	---	0.00	---
54	470298.78	2312991.97	---	---	---	0.00	---
55	470297.83	2312992.14	---	---	---	0.00	---
58	470298.78	2312988	---	---	---	0.00	---
57	470298.98	2312985.72	---	---	---	0.00	---
58	470288.62	2312982.83	---	---	---	0.00	---
59	470287.68	2312983.76	---	---	---	0.00	---
59	470287.14	2313008.86	---	---	---	0.00	---
61	470298.78	2313023.78	---	---	---	0.00	---
62	470308.43	2313031.21	---	---	---	0.00	---
63	470308.75	2313038.81	---	---	---	0.00	---
64	470313.16	2313034.27	---	---	---	0.00	---
65	470309.76	2313025.63	---	---	---	0.00	---
66	470309.21	2313024.78	---	---	---	0.00	---
67	470277.91	2313013.87	---	---	---	0.00	---
68	470284.91	2313012.40	---	---	---	0.00	---
69	470284.27	2313013.80	---	---	---	0.00	---
70	470277.68	2313007.30	---	---	---	0.00	---
71	470276.87	2313006.32	---	---	---	0.00	---
72	470271.18	2313004.95	---	---	---	0.00	---
73	470274.30	2313005.85	---	---	---	0.00	---
74	470271	2313004.19	---	---	---	0.00	---
75	470272.89	2313003.13	---	---	---	0.00	---
76	470271.13	2313001.80	---	---	---	0.00	---
77	470272.24	2313001.95	---	---	---	0.00	---
78	470268.84	2313008.67	---	---	---	0.00	---



 Главный специалист
 (подпись)

КВ4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23/01/0003/2016

1		2		3	4	5	6
Классификационный номер		23 38 01 0003 2016		Лист № 29	3	Всего листов: 31	
Описание земельных владений границей земельного участка							
№ п/п	№ кадастрового участка	Координаты		Описание изъятий на местности	Объем участка (площадь изъятий)		3
		X	Y		4	5	
79	470478.28	2313196.18	---	---	---	0.00	---
80	470467.42	2313210.99	---	---	---	0.00	---
81	470470.08	2313220.04	---	---	---	0.00	---
82	470332.43	2313429.23	---	---	---	0.00	---
83	470343.37	2313438.41	---	---	---	0.00	---
84	470348.04	2313440.27	---	---	---	0.00	---
85	470348.87	2313437.87	---	---	---	0.00	---
86	470371.42	2313454.78	---	---	---	0.00	---
87	470375.27	2313449.71	---	---	---	0.00	---
88	470368.68	2313447.27	---	---	---	0.00	---
89	470351.41	2313451.07	---	---	---	0.00	---
90	470328.28	2313461.67	---	---	---	0.00	---
91	470344.48	2313473.27	---	---	---	0.00	---
92	470304.13	2313491.32	---	---	---	0.00	---
93	470338.48	2313463.78	---	---	---	0.00	---
94	470421.69	231311.22	---	---	---	0.00	---
95	470426.71	231321.28	---	---	---	0.00	---
96	470428.04	2313136.87	---	---	---	0.00	---
97	470424.76	2313124.68	---	---	---	0.00	---
98	470346.07	2313119.74	---	---	---	0.00	---
99	470311.07	2313112.68	---	---	---	0.00	---
008	470328.11	2313114.77	---	---	---	0.00	---
100	470338.17	2313112.17	---	---	---	0.00	---
102	470313.94	2313109.12	---	---	---	0.00	---
103	470313.88	2313104.68	---	---	---	0.00	---
104	470307.25	2313103.17	---	---	---	0.00	---



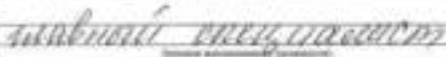


 Главный специалист
 (подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.1

12 форма 2016 г. № 23/02/2016-07/019

1	Кадастровый номер:	23:08:0106003:010	2	Лист № 20	3	Всего листов: 31
Сведения об объектах, являющихся элементами участка						
1	Номер объекта	Коды объекта		Объем записи об объекте	Объем ставки (губность записи)	
		X	Y		4	5
	01	470309.09	2313871.79	—	—	0.10
	06	470321.06	2313940.36	—	—	0.10
	07	470331.30	2313948.04	—	—	0.10
	08	470306.48	2313856.34	—	—	0.10
	09	470318.82	2313867.43	—	—	0.10
	10	470334.12	2313867.48	—	—	0.10
	11	470329.04	2313862.09	—	—	0.10
	12	470323.44	2313865.19	—	—	0.10
	13	470328.22	2313873.38	—	—	0.10
	14	470311.09	2313802.25	—	—	0.10
	15	470438.06	2313728.59	—	—	0.10
	16	470462.82	2313732.33	—	—	0.10
	17	470478.39	2313737.39	—	—	0.10
	18	470463.79	2313736.22	—	—	0.10
	19	470467.46	2313733.33	—	—	0.10
	20	470478.30	2313738.59	—	—	0.10
	21	470472.80	2313763.33	—	—	0.10
	22	470462.34	2313778.57	—	—	0.10
	23	470465.57	2313773.82	—	—	0.10
	24	470500.63	2313777.65	—	—	0.10
	25	470508.67	2313768.44	—	—	0.10
	26	470468.29	2313734.27	—	—	0.10
	27	470463.60	2313735.86	—	—	0.10
	28	470461.42	2313722.91	—	—	0.10
	29	470390.04	2313724.86	—	—	0.10
	30	470356.28	2313748.72	—	—	0.10

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.1

12 форма 2016 г. № 23/02/2016-17/020

1	Кадастровый номер:	23:08:0106003:010	2	Лист № 1	3	Всего листов: 31
4	Номер кадастрового квартала:	23:08:0106003				
7	Планировочный номер:	23:08:0106003:010	* Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.10.2010			
8	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества: 23:08:0106003:010, 23:08:0106003:040, 23:08:0106003:040, 23:08:0106003:040					
9	Адрес (полное наименование): Местоположение: улица имени советского прапорщика, район/поселение в границах участка: Пятигорский район/поселение в границах участка: Пятигорский район, с. Армавир, ул. Урусова, 14					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Учредительное свидетельство: Два промисловых объекта					
12	Площадь: 14607,77 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 42482386,01 руб.					
14	Сведения об объекте: М.В. П., лист 2					
15	Сведения о праве:					
	Промышленные объекты	Вид права, номер и дата регистрации	Объем ставки	Документ	Адрес для связи с правообладателем: Пятигорский район в (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, собственник	
	Имуществом ООО "Земельное право недвижимого фонда недвижимости "Владелец"	общая долевая собственность, № 23-23-07025/2014-087-01/1.11.2014	Размер доли: 01	—		
16	Объем ставки: —					
17	Категория сведений государственного кадастра недвижимости (статья закона о недвижимости): Сведения об объекте имеют статус: учтены					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1 Сведения о правообладателе, расположенном в границах земельного участка: —					
	18.2 Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых номерах: Числовые Пятигорск, Пятигорск, 23-1-36 от 29.01.2011 г., 11.07.2011 г.					





Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на Едином государственном кадастре недвижимости

(далее - Единый государственный кадастр недвижимости)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 форма 2018 г. № 2343/12/0-17/070

1	Кадастровый номер	23:08:0106033:031	2	Выг. №	3	Выг. листы
4	Номер кадастрового листа	23:08:0106033				
5	Пределах кадастрового листа	23:08:0106033:031	6	Дата внесения номера в государственную базу недвижимости	07.08.2018	
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: 23:08:0106033:009, 23:08:0106033:040, 23:08:0106033:040, 23:08:0106033:040					
9	Адрес (полностью местонахождение): Московская область, район Истринский, районный центр, расположенный в границах участка, Почтовый адрес организации: Красногорский край, с. Архангель, ул. Урожайная, 1а					
10	Категория земель: Земля населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для размещения объектов недвижимости					
12	Площадь: 28617 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 5242208 руб.					
14	Сведения об объекте: МСК, 2/1, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Права собственности	Имя лица, номер и дата регистрации	Способ получения	Держатель	Адрес для связи с правообладателем. Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, организуются.	
	Владельцы земельных участков Закрытого акционерного общества "Исток"	Общество с ограниченной ответственностью, № 23-25-37825/2016-009 от 11.11.2014	Решением суда	—		
16	Особые отметки: —					
17	Кадастровый номер государственного кадастра недвижимости (для объектов с земельными участками). Сведения об объекте имеют статус "уточнен"					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о границах объектов, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых номерах: Земельный Участок, Земельный, 23-11-308 от 24.01.2017 г., 11.07.2017 г.					

Имя должностного лица	Подпись	Подпись, печать
-----------------------	---------	-----------------

И.И. Иванова
10.10.2018



10.10.2018

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата изготовления кадастровой справки: 13.01.2016
2	Кадастровый номер: 23-58/0106053-335
3	Пределы: узлы: номера: —
4	Кадастровая стоимость, отражающаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2016 г., руб.: 42482368,61
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): —
6	Решения 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:

(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

инициалы, фамилия
13 января 16 9 10

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цели, назначения, объекта государственного строительства

КП1

Лист №		Всего листов	
Этпик			
(вид объекта недвижимого имущества)			
[07 октября 2013 г. № 2343/12/13-00773]			
Кадастровый номер:	23:38:0100033:751		
Номер кадастрового выписки:	23:38:0100033		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	107,3	кв.м
		(кв.м)	(значения)	(единица измерения)
степень изношенности объекта государственного строительства (%)		---		
3	Назначение:	Нежилая здание		
4	Этажность:	---	---	---
		количество этажей	количество подземных уровней	
5	Материал стен:	---		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1593275,78		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Предшественники кадастровых (бухгалтерских) номеров объекта недвижимого имущества:	23:00:00:02:1646:01A:07		
10	Способы отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федеральной государственной бюджетной организации "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

Краснодарский край	Армавир	Уруцкая, д. 1а
Согласно кадастровому выписки №	№	№



11
327

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

земельного участка, объекта недвижимости

КП1

Лист №	1	Всего листов	2
Земля			
(ИМ) объект недвижимого имущества			
№ от 01 октября 2014 г. № 2343/13/14-807554			
Кадастровый номер:	23-38/0106053-061		
№ кадастрового квартала:	23-38/0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земельной территории):	---		
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусовская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь	7584,8 кв.м
		(кв.м)	(значения)
		степень готовности объекта недвижимости (%)	---
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	1	---
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Из других материалов	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1994	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6275011,32	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости (участков):	23-38/0106053-055	
9	Предоставленные кадастровые (учетные) номера объекта недвижимости:	23-18-11-2080-404-12294, Д	
10	Свойства объекта:	---	
11	Назначение земельного участка:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	
Итого: 11 стр.			
www.rosreestr.ru		www.rosreestr.ru	
Сайт государственного кадастра недвижимости		Сайт государственной кадастровой палаты	



4012

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли населенных пунктов, объекты незавершенного строительства

Земля (код объекта недвижимости)	
Лист №	2
Итого листов	2
"П" от 01.01.2014 г. № 23-43/2014-407254	
Кадастровый номер	50:08:007001:04

Схема расположения объекта недвижимости в границах земельного участка

Масштаб 1:800

ВЫДАВАЮЩАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (полное наименование организации)	[Подпись]	КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБА (полное наименование организации)
[Подпись]	[Подпись]	[Подпись]

4012

Новый кауаузовский паспорт (центр)

ИЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

адрес, сооружение, объект незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Титул			
(вид объекта недвижимого имущества)			
18 номер 2013 г. № 2343/12/13-1/06575			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-180		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Брянская область, г. Брянск, ул. Уручьян, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	1125,1	кв.м
		(кв.м)	(значения)	(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.):	18747349,82		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества:	23-38-0106053-333		
9	Предшлющие кадастровые (основные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23-38-0106053-035, Т		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральный центр государственного кадастрового учета, регистрации, кадастра и картографии по Брянской области		

Служба государственного кадастра недвижимости	Подпись	Информация, функция
---	---------	---------------------



N 22

КЭП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Земля, сооружения, объекты инженерного строительства

Листы			
(Инд. объекты недвижимого имущества)			
Лист №	2	Из 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:

Масштаб 1:1250

И. В. ДАВЫДОВ ИНЖЕНЕР-ПРОЕКТИРОВЩИК (Подпись)	И. В. ДАВЫДОВ (подпись)
---	----------------------------

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов	1
Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
11 октября 2013 г. № 2343/12/13-09/032			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-008		
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. Уружская, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	14,5	кв.м
		этаж	(этажи)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	этажи	---	---
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	---		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	311330,37		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А/02, Д		
10	Особые отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. В. КОЛОДИЦКАЯ	И. В. КОЛОДИЦКАЯ	И. В. КОЛОДИЦКАЯ
(подпись)	(подпись)	(подпись)



17

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
целая, сдвоенная, объект незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов	1
Данные (ЭИД 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. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	63,2	кв.м
		(кв.м)	(назначение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	936697,94		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:09:00:03:1646:01А:12, Н		
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		

Т.Н. ВАСИЛЬЕВА		В.А. МАСТЕРОВ
армавирский филиал		
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия



5

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Запись (вид объекта недвижимого имущества)			
26 ноября 2013 г. № 2343/12/13-103646			
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. Урунская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	106,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1571044,02		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1046:01A:05, Э		
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		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ АРМАВИРСКОГО ПОДЕЛА (полное наименование документа)	Городской	Г. В. КОСТАЕВ (подпись, фамилия)
---	-----------	-------------------------------------

113
13

новый кадастровый лист

КШ 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, расположенной, объекты недвижимого имущества

Лист №	1	Из всего листов	2
Удана			
(вид объекта недвижимого имущества)			
№14 от ноября 2013 г. № 2343/13/15-1003936			
Кадастровый номер	23:38:0106053:387		
Планер кадастрового листа	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус) земель (об объекте)	—		

Сведения объекта недвижимого имущества

1	Местоположение:	Крыловский взв., г Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь:	129,2	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
степень готовности объекта недвижимого имущества (%)		—		
3	Назначение:	Жилая застройка		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подвальных помещений	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершена строительство)	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	2123307,68		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:033, С		
10	Специальные отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ		
23:38:0106053:387		
дата окончания действия	год(ы)	номер(а)



N23.

3012

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
объект недвижимости, объект интеллектуальной собственности

Часть			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
№ 18 октября 2011 г. № 2341/12/13-003/УФ			
Кадастровый номер		23:08:0100203:007	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке

Масштаб 1:1555

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ	№ 23:08:0100203:007
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>	<small>КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ</small>

5471

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

8711

Лист №		Всего листов	
Титул			
(или объекта недвижимого имущества)			
№ 11 от 01.01.2013 г. № 2343/12/1-002140			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-656		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (состояние записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Ростовская область, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урожай, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	1727	кв.м
		этажи	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилая здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество надземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2559616,16		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предметные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-03/00/03-1646-01А, 09, Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

С.М. ВАСИЛЬЕВА	И.С. МЕЛЕНКО
ПРОУДИТЕЛЬ ОТДЕЛА	ПРОУДИТЕЛЬ ОТДЕЛА
(подпись кадастрового работника)	(подпись, фамилия)



21

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Лист №		Всего листов	
Данные (описи объекта недвижимого имущества)			
11 от 01.09.2011 г. № 2343/12/1-492154			
Кадастровый номер:	23:38:0106051:013		
Номер кадастрового участка:	23:38:0106051		
Характер оценки государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Труновка, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	187,8	кв.м
		(значения)	(значения)	(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.):	2783415,33		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:03/01:03:1046:01А:04, Ж		
10	Особые отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.В. ШЕНА ЗИ МБББ	И.В. ШЕНА ЗИ МБББ	И.В. ШЕНА ЗИ МБББ
Служба государственной регистрации	Служба государственной регистрации	Служба государственной регистрации



18

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

№ П 1

Лист №	1	Всего листов	
Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-09/2161			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-133		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли или иного):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урулюка, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	214,8	кв. м
		(кв. м)	(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.):	2183587,32		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00-03-1044-01А-06		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

УТВЕРЖДЕНО Директор ФБУ «ККЦ по Краснодарскому краю»		Д. А. ИСАЕВ (подпись, печать)	
(подпись, печать)		(подпись, печать)	



12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цены, площади, объемы недвижимого имущества

КП.1

Лист №	1	Всего листов	1
Уданы (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892155			
Кадастровый номер	23:38:0106053:053		
Номер кадастрового квартала	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (случай записи об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусовск. д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь (кв.м)	267,5	кв.м (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	—
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	—	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3964662,50		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:01:1046:01А, 08, А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ" (Федеральный служба государственной регистрации, кадастра и картографии) по Краснодарскому краю		

И.В. ДАВЫДОВА	И.В. ДАВЫДОВА	И.В. ДАВЫДОВА
подпись (наименование должности)	подпись	подпись (должность)



30

Левинская Мария

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

02.1

земли, расположенной, объект незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Заглавие			
(тип объекта недвижимого имущества)			
187 номер 2013 г. № 2343/12/13-1006/03			
Кадастровый номер:	23.38.01.06053.182		
Номер кадастрового документа:	23.38.01.06053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ст. Уруцкая, д. 1а		
2	Сводная характеристика:	площадь	278,8	кв.м
		(кв.м)	(кв.м)	(кв.м)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		---		
3	Назначение:	Жилищное здание		
4	Этажность:	этажность	II	
		количество этажей	количество этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	4852613,36		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23.38.01.06053.77		
9	Предельные кадастровые значения: площадь объекта недвижимого имущества:	221 кв. м, 23.38.01.06053.016, кв.м		
10	Собственные помещения:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый отдел Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
В А М Ч И С П А С				
(подпись кадастрового специалиста)				
(подпись)				
(подпись, фамилия)				



№26

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

КП.2

Здание			
(ИМД объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
№ 18* ноября 2013 г. № 23-03/12/13-1006602			
Кадастровый номер:		23.08.0106005-382	

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

Масштаб 1:1200

КОУПОН № 00000000000000000000 С.А.ИЗМАНСКОЕ П.С.ИЗМАН (подпись начальника участка)	(подпись)	(подпись)
---	-----------	-----------

МП

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(форма государственного образца кадастрового паспорта)

Лист №	1	Итого листов	1
Участок (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/13/13-490797 Кадастровый номер: 23-38-0106073-633 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. Урусова, л. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	600,1 (значение)
	степень готовности объекта капитального строительства (%)		— (единица измерения)
3	Назначение:	Искл. землеустр.	
4	Этажность:	количество этажей	количество надземных этажей
5	Материал стен:	—	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6017574,04	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предшествующие кадастровые (учетные) номера объекта недвижимого имущества:	23-08-001031640-01А-11, М	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс. федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральный служб Государственный регистратор, кадастр и картография" по Краснодарскому краю	

3

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цели, назначения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Земля (вид объекта недвижимого имущества)			
11 октябрь 2013 г. № 2543/12/13-492156			
Кадастровый номер:	23:58:010093:097		
Номер кадастрового квартала:	23:58:010093		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (сразу запись об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	652,3	кв.м
		(тип)	(значения)	(единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		---		
3	Назначение:	Нежилая здание		
4	Этажность:	---	---	---
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	---		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9816060,89		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Предельные кадастровые условия: номер объекта недвижимого имущества:	23:58:01.2003-004.В		
10	Способ оценки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

---	---	---
(подпись)	(подпись)	(подпись)



1

XII

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, находящейся в объекте недвижимого имущества

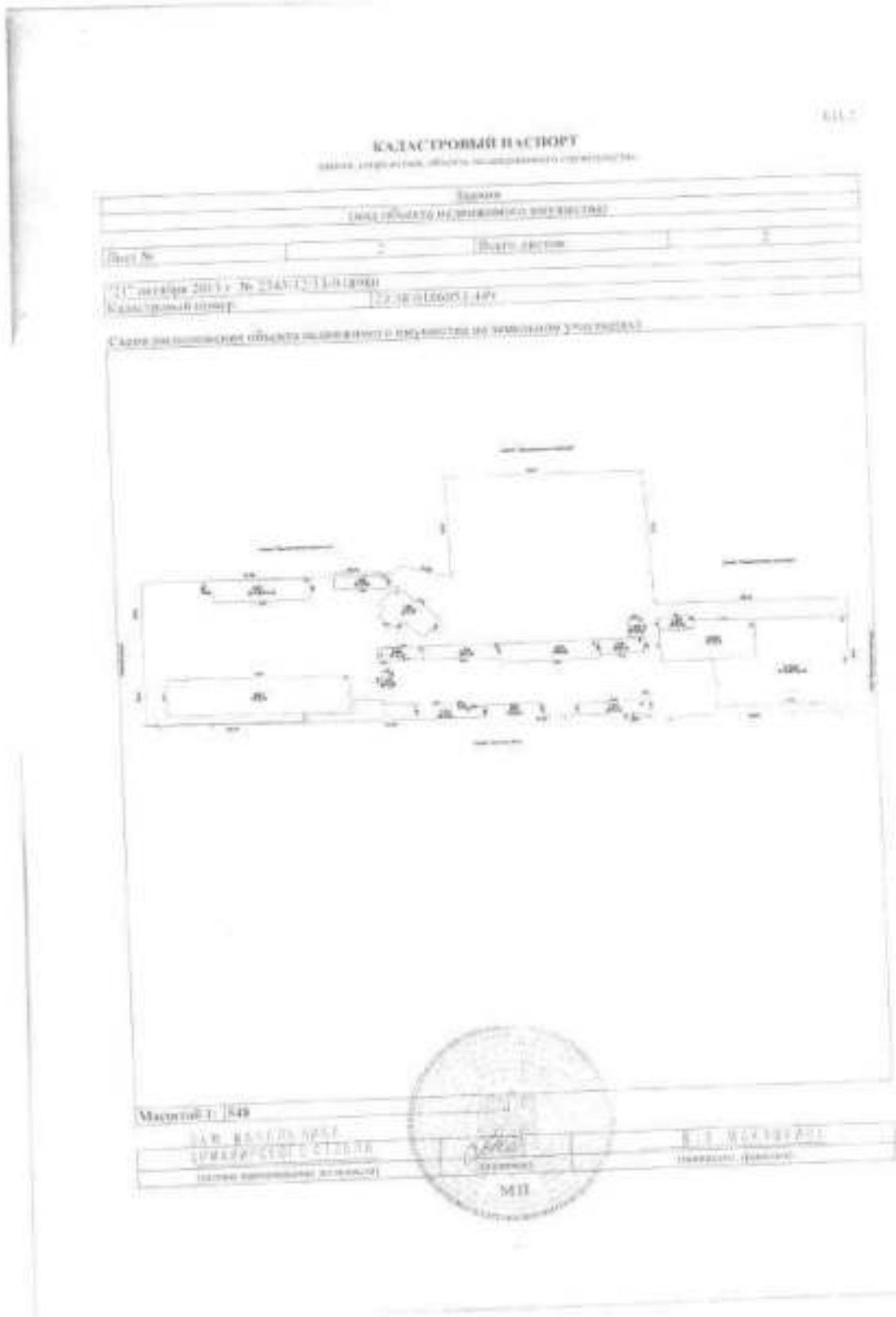
Лист №	1	Всего листов	2
Земля			
(код объекта недвижимого имущества)			
217-00/2011 г. № 2541/21/13-01/000			
Кадастровый номер	73:08:0060301:001		
Номер кадастрового квартала	73:08:0060301		
Свойство земельной государственной кадастровой недвижимости (тип объекта недвижимости)	—		
Сведения об объекте недвижимого имущества			
1. Местонахождение	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урицкого, д. 1а		
2. Основная характеристика	площадь (кв. м)	2,380	кв. м
3. Степень готовности объекта недвижимого имущества (№)	1 (полн.)	1 (полн.)	1 (полн.) (маршрут)
4. Назначение	Искл. землеустр.		
5. Этажность	количество этажей	количество подземных этажей	
6. Назначение	Котельная		
7. Год ввода в эксплуатацию (свидетельство о государственной регистрации)	1999		
8. Кадастровая стоимость (руб.)	2013 283 31		
9. Кадастровый номер земельного участка (улицы, проезда, переулка, двора), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	—		
10. Предыдущие кадастровые (исходные) номера объекта недвижимого имущества	22246, 23:08:0060301:001, 23:08:0060301:002, 23:08:0060301:003		
11. Особые отметки	—		
12. Наименование органа кадастрового учета	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю		

73:08:0060301:001
АРМАВИРСКОГО РАЙОНА

И. В. МАКОВИЦКИЙ
генеральный директор

ММ

19



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №		Всего листов:	2
Летние (для объекта недвижимого имущества)			
"13" августа 2014 г. № 2343/12/14-708029			
Кадастровый номер:	23:38:0106051-840		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106051		
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:	23:38:0106051:335		
9	Предшествующие 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		

Исполнитель КРАСНОДАРСКОГО ОТДЕЛА	М.П.	Т.В. БАГАЕВА (подпись)
--------------------------------------	------	---------------------------

3181/2450

КП11

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 объекта недвижимости, объекта недвижимого имущества

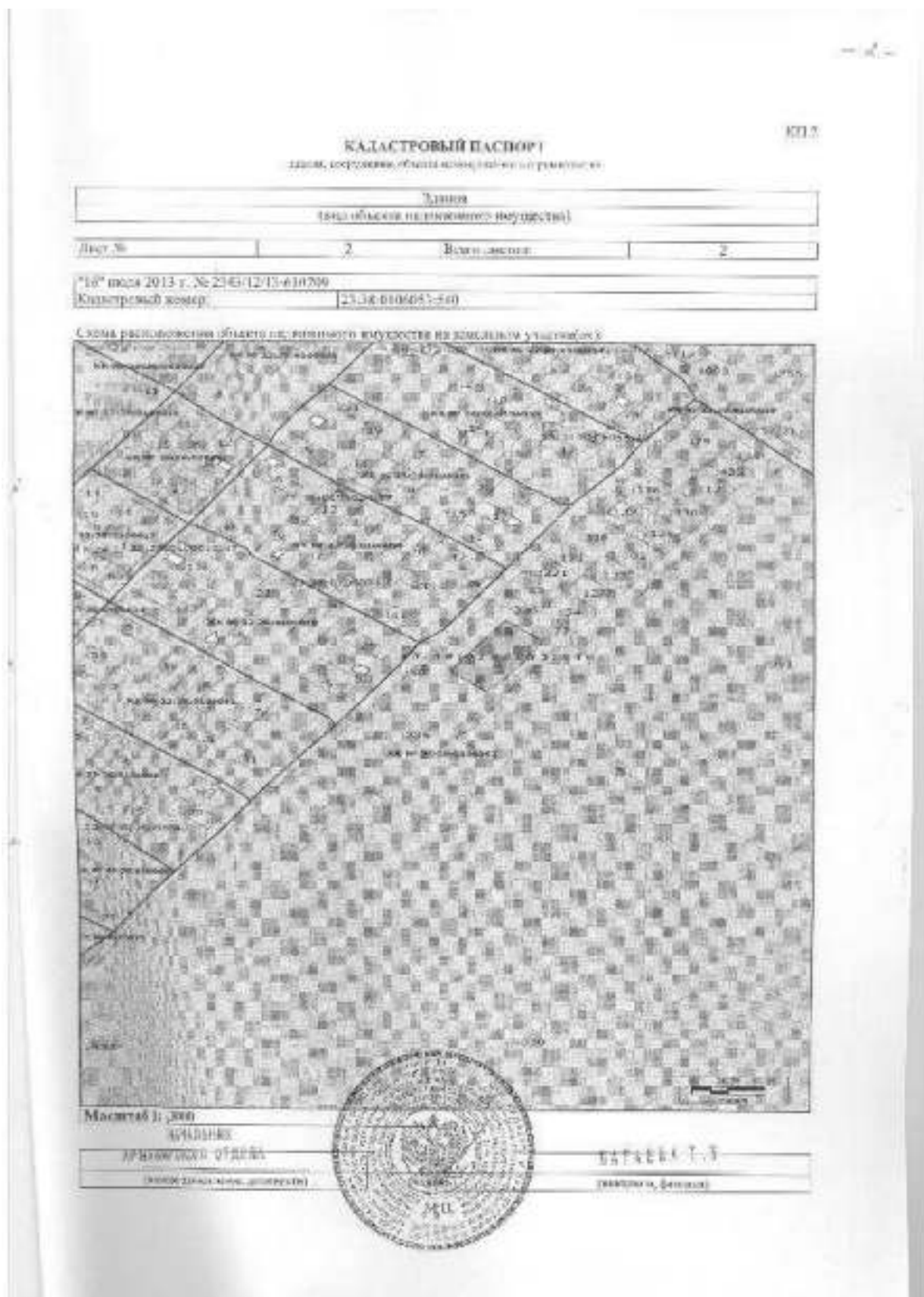
Лист №	1	Всего листов	1
Этажи			
список объектов недвижимого имущества			
167-ФЗ от 2011 г. № 21-ФЗ/12/13-ФЗ/1709			
Кадастровый номер	23:08:0106003:540		
Номер кадастрового квартала	23:08:0106003		
Характер сделки государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урожайная, д. 1в		
2	Основная характеристика:	площадь	2679,1	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Планировка:	Нижнее здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	И/и 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 располагается объект недвижимого имущества:	23:08:0106003:338		
9	Предупреждающий кадастровый (условный) номер объекта недвижимого имущества:	22246		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
	НАЧАЛЬНИК КАДАСТРОВОГО ОТДЕЛА	САХИРАТ Б		
	(подпись и наименование должности)	(подпись, фамилия)		



ИКА № 1055



с/с/с/с - 0055
-/-

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Филиал УИ КК «Крайгосинвентаризация - Крайгос 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
(указывается площадь и структура)

№ 1а, ул. Урупская
(указывается объект учета)

Инвентарный номер	22246					
Номер в реестре земельного фонда						
Кадастровый № ОКС						
Кадастровый № Зем. уч.	23:38:0106053:335					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » июля 2013 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

-5-

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)
по ул. (пер.) Уруулскал

№ 1а

Этаж	Центр по плану	Угол	Финансирование	Лицензия на право оценки	Коды по классификации	Назначение	Формата участка площади по инвентарному обмеру	Площадь в кв.м. разовых/общая для помещений			Общая площадь по (этаж, строение)	Лицензия, договор, договор, аренда	Видов помещений по инв. обмеру	Площадь мест общего пользования	Специально возведенная конструкция
								общая	в том числе	в том числе					
								общая	в том числе	в том числе					
								общая	в том числе	в том числе					
X	1	1	1	1	1	Центр по плану	34,83*36,00=1254,100+27,40*18,87=506,28*6,00	2639,1	2639,1	2639,1	2639,1	2639,1	2639,1	2639,1	2639,1
								Итого по этажу							
								Итого по зданию (строению)							

Кому Закрытому акционерному обществу
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан,
«Кабельный завод «Кубанькабель»
или иного иного организации - для юридических лиц,
352903 Краснодарский край, город Армавир,
улица Урупская, 1а
или почтовый ящик 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 исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
 разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного
(ссылка на чертёж)
 объекта капитального строительства

здание склада

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу Краснодарский край, город Армавир,
улица Урупская, 1а
(точный 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.) - здание склада

Количество мест	-	-	-
Количество посещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Этажность	штук	1	1

(иные показатели)

Объекты производственного назначения -

Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
-	-	-	-

(иные показатели)

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
города Армавир

(должность муниципального служащего органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

(подпись)

А.Ю.Харченко

(расшифровка подписи)

« 15 / 10 / 14 » 20 14 г.



М.П.

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

(подпись)

Н.А.Слесарева


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:
Владельца 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 АИ № 379975 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-3ИИ от 16.10.2014 г.
- Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" под управлением Управлением Компании "ЮраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.
- Изменения и дополнения, которые вносятся в Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" (Правка доверительного управления фондом зарегистрирована ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.
- Изменения и дополнения, которые вносятся в Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" (Правка доверительного управления фондом зарегистрирована ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.
- Изменения и дополнения, которые вносятся в Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" (Правка доверительного управления фондом зарегистрирована ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 08.09.2012 г.
- Изменения и дополнения № 5 в Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" (Правка доверительного управления фондом зарегистрирована ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.
- Изменения и дополнения № 6 в Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" (Правка доверительного управления фондом зарегистрирована ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.
- Изменения и дополнения, которые вносятся в Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июлемер" (Правка доверительного управления фондом зарегистрирована ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Кашеникова Г. В.

Полномочия: М.П.



Дата: 13.11.2014 г.

Лист №01 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 АИ № 379973 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ 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 № 1443-94157038-2 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.

Дата: 13.11.2014г.

Лист 001 из 1



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379974 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-001 от 16.10.2014 г.
 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮкраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное 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.

Полномоч. М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАЙ ОДАРСКИЙ
 КРАЙ

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-НН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮстраФинанс" (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:  К. Мещеников Г. В.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379982 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ от 18.10.2014 г.
 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" под управлением Управляющей Компании "ЮстраФинанс" (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 "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.
 Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.
 Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.
 Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.
 Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.
 Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Колесникова Г. В.

Подпись: М.П.



Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379976 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №АА-07-ВН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижнеер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинэкс" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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:  Киселева 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 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-ИИ от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестор" под управлением Управляющей Компании "ЮгРоФинэкс" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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:  К.А. Бедрикова Г. В.

Дата: 13.11.2014г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379980 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-001 от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июксер" под управлением Управляющей Компании "ЮгроФинанс" (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 "Июксер" (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 "Июксер" (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 "Июксер" (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 "Июксер" (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 "Июксер" (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 "Июксер" (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.И. [подпись]



Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23-АН № 379977 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Иваненкова Г. В.

Подпись:

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



КРАЕВОЕ ГОДАРСКИЕ
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:
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 ЭА АН № 379972 от 13.11.2014 г.**Документы-основания:**

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-НН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинвис" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:  Коллекникова Г. В.

Подпись М.П.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379990 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" 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 "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:

Г. В. Колесникова

Колесникова Г. В.

Подпись № 1

Дата:

13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379978 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестор" под управлением Управляющей Компании "ЮрФондман" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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 "Инвестор" (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:



Косарева Г. В.

Дата: 13.11.2014г.

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:
Владелец 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 № 23-24-37/025/2014-737

Регистратор:   / Колосникова 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-ИИ 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:

Кудаченкова Г. В.

Подпись: М.П.

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:
склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв.м;
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уружская, 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-ИИ 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: _____

Князькова 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:
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 № 23-33-37/025/2014-721

Регистратор:   / Колесникова Г. В. /

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

23-АН 379988 

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379988 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инокенер" 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 "Инокенер" (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 "Инокенер" (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 "Инокенер" (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 "Инокенер" (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 "Инокенер" (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 "Инокенер" (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.

Павлов С.М.И.

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:
с/клад, 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-ЖН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФиндас" (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:  /  / Дессюникова Г. В.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379987 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-4ИН от 16.10.2014 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижнеер" 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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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 "Нижнеер" (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:  Клобуков Г. В.

Подпись: _____

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1



Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серия 23 АИ № 379983 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

- Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ 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

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. Урунская, д. 1а

Кадастровый (или условный) номер:
23:38:0106053:656

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
11.11.2014 г. сделана запись регистрации № 23-23-37/025/2014-729

Регистратор:   / Колесникова Г. В. /

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

23-АН 379984

Приложение №1 к Свидетельству о регистрации права серии 23 АИ № 379984 от 13.11.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества №А-07-ИИ от 16.10.2014 г.

Правла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исканер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное 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 "Исканер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исканер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-3 от 17.11.2011 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исканер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-4 от 06.09.2012 г.

Изменения и дополнения № 5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исканер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-5 от 29.08.2013 г. от 02.06.2009 г.

Изменения и дополнения № 6 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исканер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-6 от 28.02.2014 г.

Изменения и дополнения, которые вносятся в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исканер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-2 от 20.04.2011 г.

Регистратор:



Подпись: М.В. Колесникова Г. В.

Дата: 13.11.2014 г.

Лист №1 из 1

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ



ТЕНА АБДУЛ
ДИПЛОМ

Директор
ДИРЕКТОР
gpb.euro

Т. АБДУЛ