

Отчет № 02-12/20

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 17.12.2020 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>	43
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i>	43
2.11.7. <i>Выводы</i>	43
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	44
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	45
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	45
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
4.1. <i>Общие положения</i>	47
4.2. <i>Затратный подход</i>	47
4.3. <i>Доходный подход</i>	49
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	50
4.5. <i>Выводы</i>	50

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	51
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	<i>51</i>
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	<i>53</i>
5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	<i>55</i>
5.2. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	<i>57</i>
5.3. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	<i>57</i>
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	58
6.1. <i>Методология.....</i>	<i>58</i>
6.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	<i>58</i>
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>61</i>
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	<i>64</i>
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	<i>65</i>
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	66
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	<i>66</i>
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	<i>67</i>
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	<i>70</i>
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	<i>71</i>
7.5. <i>Определение ставки капитализации.....</i>	<i>74</i>
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.</i>	<i>75</i>
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	78
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	81
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	83
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	125

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 №12 от 15.12.2020 г.

Период проведения оценки: с 15.12.2020 года по 17.12.2020 года.

Дата оценки: 17.12.2020 года.

Дата составления Отчета: 17.12.2020 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	9 497 156	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	3 317 666	3 195 901	1	0	3 317 666,00
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	7 504 240	7 228 820	1	0	7 504 240,00
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 159 680	3 043 714	1	0	3 159 680,00
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	789 920	760 928	1	0	789 920,00
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	631 934	608 741	1	0	631 934,00
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	631 934	608 741	1	0	631 934,00
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	1 579 840	1 521 857	1	0	1 579 840,00
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	631 934	608 741	1	0	631 934,00
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	315 972	304 375	1	0	315 972,00
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	947 906	913 116	1	0	947 906,00
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	11 058 880	10 652 998	1	0	11 058 880,00
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул.	1 421 854	1 369 669	1	0	1 421 854,00

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.	
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	1 658 828	1 597 946		1	0	1 658 828,00
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	5 608 428	5 402 588		1	0	5 608 428,00
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	1 342 866	1 293 580		1	0	1 342 866,00
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	2 527 746	2 434 973		1	0	2 527 746,00
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	30 016 960	28 915 281		1	0	30 016 960,00
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	5 845 412	5 630 874		1	0	5 845 412,00
Всего	88 851 000	85 590 000				88 851 000,00

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	3 317 666,00	552 944,33	2 764 721,67
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	7 504 240,00	1 250 706,67	6 253 533,33
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	3 159 680,00	526 613,33	2 633 066,67
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	789 920,00	131 653,33	658 266,67
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	631 934,00	105 322,33	526 611,67
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	631 934,00	105 322,33	526 611,67
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	1 579 840,00	263 306,67	1 316 533,33

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)
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	631 934,00	105 322,33	526 611,67
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	315 972,00	52 662,00	263 310,00
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	947 906,00	157 984,33	789 921,67
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	11 058 880,00	1 843 146,67	9 215 733,33
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	1 421 854,00	236 975,67	1 184 878,33
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	1 658 828,00	276 471,33	1 382 356,67
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	5 608 428,00	934 738,00	4 673 690,00
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	1 342 866,00	223 811,00	1 119 055,00
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	2 527 746,00	421 291,00	2 106 455,00
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	30 016 960,00	5 002 826,67	25 014 133,33
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	5 845 412,00	974 235,33	4 871 176,67
Всего:	88 851 000,00	13 165 333,32	75 685 666,68

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 17.12.2020 года составляет округленно, с НДС:

88 851 000,00

(Восемьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет
75 685 666,68

(Семьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №17 от 18.12.2020 г.

в Договоре МВ-01 от №16 от 18.12.2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Валентино»

Объект оценки (описание объекта оценки, кадастровый номер, категория земель, вид разрешенного использования земельного участка и/или вид разрешенного использования)	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов: Площадь: 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а, кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:015. 2. Административно-хозяйственное здание АХЗ, эт. 1, общая площадь: 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:017. 3. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, размещение объектов. Площадь: общая 2 804,8 кв. м. Литер: Д. Земельный 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013. 4. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь: 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:017. 5. Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь: 45,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013. 6. Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь: 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013. 7. Земельный участок, лит. К, общая площадь: 101,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:017. 8. Земельный участок, лит. И, общая площадь: 214,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013. 9. Служ. лит. П, общая площадь: 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:014. 10. Служ. лит. Д, общая площадь: 34,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013. 11. Служ. №2, лит. Ж, общая площадь: 181,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:014. 12. Здание складно-экспозиционного типа, размещение объектов. Площадь: общая 2 639,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:016. 13. Условно-производственный корпус, лит. А, общая площадь: 287,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:015. 14. Условно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь: 171,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:015. 15. Здание ОИЖ, размещение объектов. Площадь: 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Земельный 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:019. 16. Здание ОИЖ. Площадь: общая 119,2 кв. м. Литер: С. Земельный 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:019. 17. Земельный участок, размещение объектов. Площадь: общая 299,8 кв. м. Литер: Ур1. Земельный 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:012. 18. Нежилое здание, размещение объектов. Площадь: общая 2 659,1 кв. м. Земельный 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:014. 19. Нежилое здание, размещение объектов. Площадь: общая 252,2 кв. м. Земельный 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:014.						
	Характеристики объекта оценки и его составляющие части или элементы, на основании которых назначены документы, подтверждающие право собственности	№ №/ кадастровый/земельный номер/литера	Площадь объекта в кв. метрах/кв. метрах	Дата заключения правоотношения	№ регистрации права собственности	Дата регистрации ДУ	Адресация ДУ
	1 Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов	23-01/0104011-015	11.11.2014	23-03/30023/2014-017	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	

1

№, и, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013						
Нежилое здание, размещение объектов. Площадь: общая 2 639,9 кв. м. Земельный 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:014	23-01/0104011-014	11.11.2014	23-03/30023/2014-017	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь: 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:017	23-01/0104011-017	11.11.2014	23-03/30023/2014-018	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь: 45,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:013	23-01/0104011-013	11.11.2014	23-03/30023/2014-018	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Здание ОИЖ. Площадь: общая 129,1 кв. м. Литер: С. Земельный 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:019	23-01/0104011-019	11.11.2014	23-03/30023/2014-018	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Здание ОИЖ. Площадь: общая 119,2 кв. м. Литер: С. Земельный 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:019	23-01/0104011-019	11.11.2014	23-03/30023/2014-018	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Здание ОИЖ, размещение объектов. Площадь: 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Земельный 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:019	23-01/0104011-019	11.11.2014	23-03/30023/2014-018	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Нежилое здание, размещение объектов. Площадь: общая 2 659,1 кв. м. Земельный 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:014	23-01/0104011-014	11.11.2014	23-03/30023/2014-018	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	
Условно-производственный корпус, лит. А, общая площадь: 287,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0104011:015	23-01/0104011-015	11.11.2014	23-03/30023/2014-017	11.11.2014	23-23/30023/2014-018	

2

8	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-656	23-АН/Ж/379884	11.11.2014	23-23-37025/2014-700	11.11.2014	23-23-37025/2014-700
9	Административно-хозяйственное здание АЭС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-697	23-АН/Ж/379886	11.11.2014	23-23-37025/2014-699	11.11.2014	23-23-37025/2014-700
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-698	23-АН/Ж/379888	11.11.2014	23-23-37025/2014-701	11.11.2014	23-23-37025/2014-702
11	Склад №0,№0, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-653	23-АН/Ж/379889	11.11.2014	23-23-37025/2014-703	11.11.2014	23-23-37025/2014-704
12	Склад, лит. З, общая площадь 106,6 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-654	23-АН/Ж/379891	11.11.2014	23-23-37025/2014-710	11.11.2014	23-23-37025/2014-700
13	Шпильный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-723	23-АН/Ж/379900	11.11.2014	23-23-37025/2014-717	11.11.2014	23-23-37025/2014-718
14	Шпильный участок, лит. И, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-724	23-АН/Ж/379978	11.11.2014	23-23-37025/2014-710	11.11.2014	23-23-37025/2014-718

3

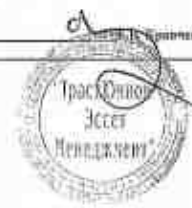
15	Домашняя профессиональная студия, лит. С, общая площадь 47,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-659	23-АН/Ж/379977	11.11.2014	23-23-37025/2014-712	11.11.2014	23-23-37025/2014-714
16	Домашняя профессиональная студия, лит. С, общая площадь 47,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-659	23-АН/Ж/379981	11.11.2014	23-23-37025/2014-712	11.11.2014	23-23-37025/2014-720
17	Выборочно-белочный корпус, производственный цех, складочный помещеие. Помещая: общая 2 804,3 кв. м. Литер: Д. Этанность: 1, по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-383	23-АН/Ж/379975	11.11.2014	23-23-37025/2014-701	11.11.2014	23-23-37025/2014-702
18	Помещение цеха, производственный цех, складочный помещеие. Помещая: общая 552,7 кв. м. Этанность: 1, по адресу: Россия, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-849	23-АН/Ж/379934	11.11.2014	23-23-37025/2014-702	11.11.2014	23-23-37025/2014-704
19	Грубый склад, складочное помещеие. Помещая: общая 198,8 кв. м. Литер: Гр1. Этанность: 1, по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-28-0106053-882	23-АН/Ж/379987	11.11.2014	23-23-37025/2014-713	11.11.2014	23-23-37025/2014-720
Сводная таблица		ИНН	Полномочный СРОО	Место нахождения СРОО	Область/республика/край/муниципальное образование	

4

<p>Григорьев Сергей Петрович</p>	<p>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков (РОО)» - свидетельство № 001417 от 07 января 2007 года.</p>	<p>103036, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А.</p>	<p>Служебный паспорт ООО «Ваш Юристоконсульт» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-001123581 от 23 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года по 03 июля 2021 года.</p>
<p>Исполнитель привлекает за себя должностную ответственность за действия Специалиста Исполнителя в целях осуществления гражданской ответственности. Гражданином (профессионалом) исполнителем Исполнитель назначил Оскарзояна Саркисовича Степановича «Иванов» Степановича на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей - в соответствии с договором поручения гражданкой ответственности заказчика № 001, с которым Исполнитель заключил трудовой договор, за нарушение договора за гражданским лицом и привлечению в срок возмещению ущерба нем. Номер 021-073-005667/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 августа 2020 года по 10 октября 2021 года.</p>			
<p>Права, учитываемые при анализе Объекта оценки</p>	<p>Виды прав: право собственности. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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. Субъект права - акционер инвестиционного фонда Закрытого публичного акционерного фонда Московской области»</p>		
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка на объект оценки</p>		
<p>Предопределение назначения объекта</p>	<p>Определение стоимости имущества, состоящего из земельной доли в инвестиционном фонде Московской области «Иванов», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2003 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3738-V «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», а так же о порядке расчета ликвидационной стоимости чистых активов инвестиционных фондов, и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных фондов и иных инвестиционных фондов, стоимости имущества, включенного в состав имущества акционерного инвестиционного фонда. Результаты оценки могут быть использованы в целях государственного гражданского назначения. Фонд инвестиционных результатов оценки не публикуется.</p>		
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость - свободная рыночная цена, за которой данный объект оценки 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 с предметом сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки определяется свободным рыночным механизмом за объект оценки и предложение и спросом на рынке в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки совершен в денежной форме. (Федеральный закон от 30.07.1998 № 125-ФЗ (ред. от 01.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Сравнительная стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива на условиях переноса ответственности в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (актив и负债) на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (п.п. от 27.06.2016)</p>		
<p>Дата оценки</p>	<p>17.12.2020 г.</p>		
<p>Период проведения работ</p>	<p>В течение 1 (один) рабочих дней с даты заключения задания.</p>		
<p>Документы, на которых должна основываться оценка</p>	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставляемых Заказчиком. 2. Об Исполнителю не требуется проводить никаких иных замеров - оценочной экспертизы земельного участка оценочного объекта, сравнительно-рыночной и сравнительной стоимости объекта оценки, сравнительно-рыночной и рыночной стоимости. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Для информации по вопросам</p>		

5

<p>Судимость и наличие/отсутствие сведений о привлечении к уголовной ответственности, если она таковой не является.</p>	<p>Структурное подразделение: Оценка земельных участков. Оценка земель, находящихся в государственной собственности на объекты оценки осуществляется действующими и на дату отчета оценщиками, если они таковой не являются.</p>
<p>Судимость и наличие/отсутствие сведений о привлечении к уголовной ответственности, если она таковой не является.</p>	<p>Об Обществе не требуется проводить своего аудита с ежегодным годовым отчетом, в котором может находиться информация о деятельности.</p>
<p>И.П.</p>	<p>И.П.</p>



6

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: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в 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». 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.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 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 Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 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 июня 2020 года. 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. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 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	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:540	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:657	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:695	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:387	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:389	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:655	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:656	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:697	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:698	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:653	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:654	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:733	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:751	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:696	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:449	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:583	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:840	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:840	
	КС-6	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6	КС-6	КС-1	
Год постройки	2013	1994	1995	1997	1997	1987	1987	1979	1987	1987	1980	1980	1980	1995	1999	1994	2012	1997	
Фундамент	столбчатые монолитные ж/бетонные	бетонный ленточный	бетонный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	бетонный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	
Стены	сэндвич-панели с утеплителем	бетонные, металл по мет. каркасу, кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл по мет. каркасу, кирпичные	металл по мет. каркасу, кирпичные	кирпич	
Перекрытия	мет.профиль с утеплителем	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	деревянное	деревянное	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	мет.каркас	
Кровля	сталь профиль	металлическая	совмещенная	совмещенная	совмещенная	шиферная	шиферная	совмещенная толь	шиферная	шиферная	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	рубероид	металлическая	сталь профиль	шиферная
Полы	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетонные плиты	бетонные плиты	бетон	бетон	дощатые, плитка, бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетонная плитка	бетон	бетон	бетон, асфальт	бетон, асфальт	бетон	асфальт
Проемы	окна мет.пластик, двери металл, ворота	окна глухие, двери металл, ворота	окна нет, двери металл.	окна двойные глухие, металл, ворота	окна двойные глухие, металл, ворота	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна нет, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна глухие, двери металл	окна двойные створные, ворота металл	окна нет, ворота металл
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Инфраструктура	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), электроснабжение, освещение	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о	э/о	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о
Прочее работы	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки

2.10. Описание местоположения объекта оценки

2.10.1. Общие положения

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



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Рис. 2. Расположение объектов оценки на карте города

2.10.2. Описание области - Краснодарский край



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 % объёма 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 объёмах 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.	Оптоволоконные 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.	Оптоволоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В+»		
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту универсальных производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных комплексов (баз). Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями, снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 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 к уплате справочно 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.

<p>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</p> <p>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 12</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,85</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,77</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>		Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,78	Земельные участки под офисно-торговую застройку				Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	<p>Таблица 12 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под МЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под ИЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,80</td> <td>0,78</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под объекты рекреации</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,78</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под МЖС				Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80	Земельные участки под ИЖС				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82	Земельные участки под объекты рекреации				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,78
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																						
Земельные участки под индустриальную застройку																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																					
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,78																																																																					
Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86																																																																					
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78																																																																					
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																						
Земельные участки под МЖС																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																					
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80																																																																					
Земельные участки под ИЖС																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																					
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82																																																																					
Земельные участки под объекты рекреации																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																					
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,78																																																																					

Рис. 5. Соотношения удельной стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг				Таблица 188			
Класс объектов	Активный рынок			Активный рынок			
	Среднее	Расширенный интервал	Среднее	Расширенный интервал	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	10,1%	6,1%	14,0%	
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	9,6%	5,9%	13,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	11,2%	7,2%	15,2%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	14,0%	9,5%	18,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	10,4%	6,5%	14,2%	

313

Класс объектов	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов						
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%	15,1%	13,9%	16,4%

314

Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке				Таблица 211 (продолжение)			
13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков				Неактивный рынок			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	15,3%	13,8%	16,7%	
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	14,9%	13,4%	16,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	16,4%	15,0%	17,9%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	19,5%	17,5%	21,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	15,6%	17,6%	15,1%	13,9%	16,4%	

347

Класс объектов	Неактивный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов						
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	15,6%	17,6%	15,1%	13,9%	16,4%

348

Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

279

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%	15,8%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

280

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,8%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

293

Рис. 8. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 8			
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	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

79

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 9			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

80

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

**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.

Матрицы коэффициентов
 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
 для цен и арендных ставок
 для объектов производственно-складского назначения,
 расположенных в городах с различной численностью

Таблица 72

г. Москва							
Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,16	1,28	1,57	1,81	2,00	2,09
300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,56	1,73	1,81
500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,28	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

г. Санкт-Петербург							
Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,09	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
300-500	0,92	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,06	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.							
Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,75	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

усредненные данные по России							
Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Матрицы коэффициентов
 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
 для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Площадь, кв.м	аналог				
	<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1000	1,00	1,20	1,35	1,49	1,50
1000-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,20
3000-6000	0,70	0,80	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,67	0,81	0,97	1,00	1,04
>10000	0,65	0,78	0,87	0,90	1,00

Таблица 33

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,58
1-2,5	0,90	1,00	1,10	1,21	1,20
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,12	1,20
5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,90	1,00

Таблица 34

Площадь, га	аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,5	1,5-4,5	>3
<0,1	1,50	1,34	1,20	1,44	1,51
0,1-0,5	1,18	1,08	1,12	1,20	1,32
0,5-1,5	0,78	0,95	1,00	1,15	1,18
1,5-4,5	0,70	0,78	0,80	1,00	1,05
>3	0,66	0,78	0,80	0,90	1,00

корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

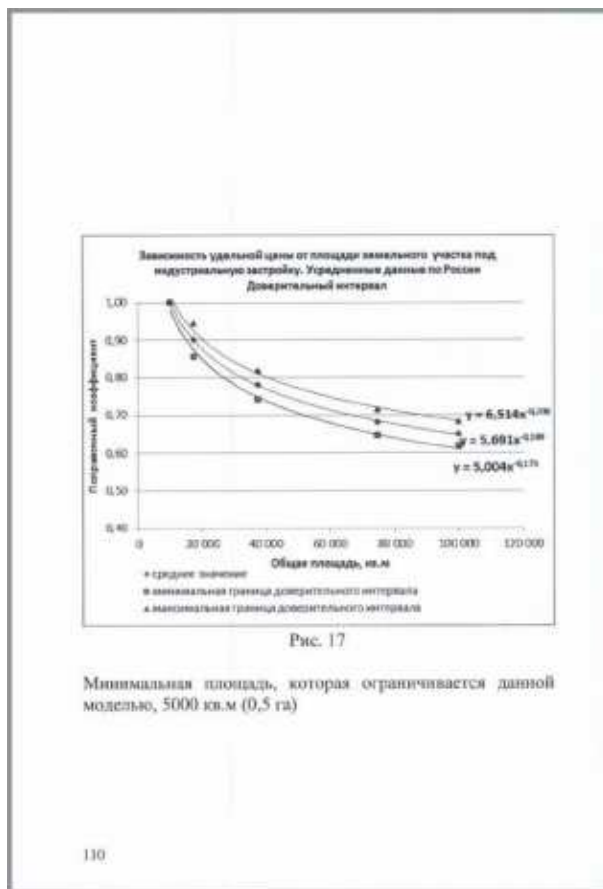


Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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 58			
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	1,14	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	1,14	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 59			
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	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157

Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. 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.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В,К,Т,Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения **отношения** цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т. е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Рис. 13. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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

Рис. 15. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

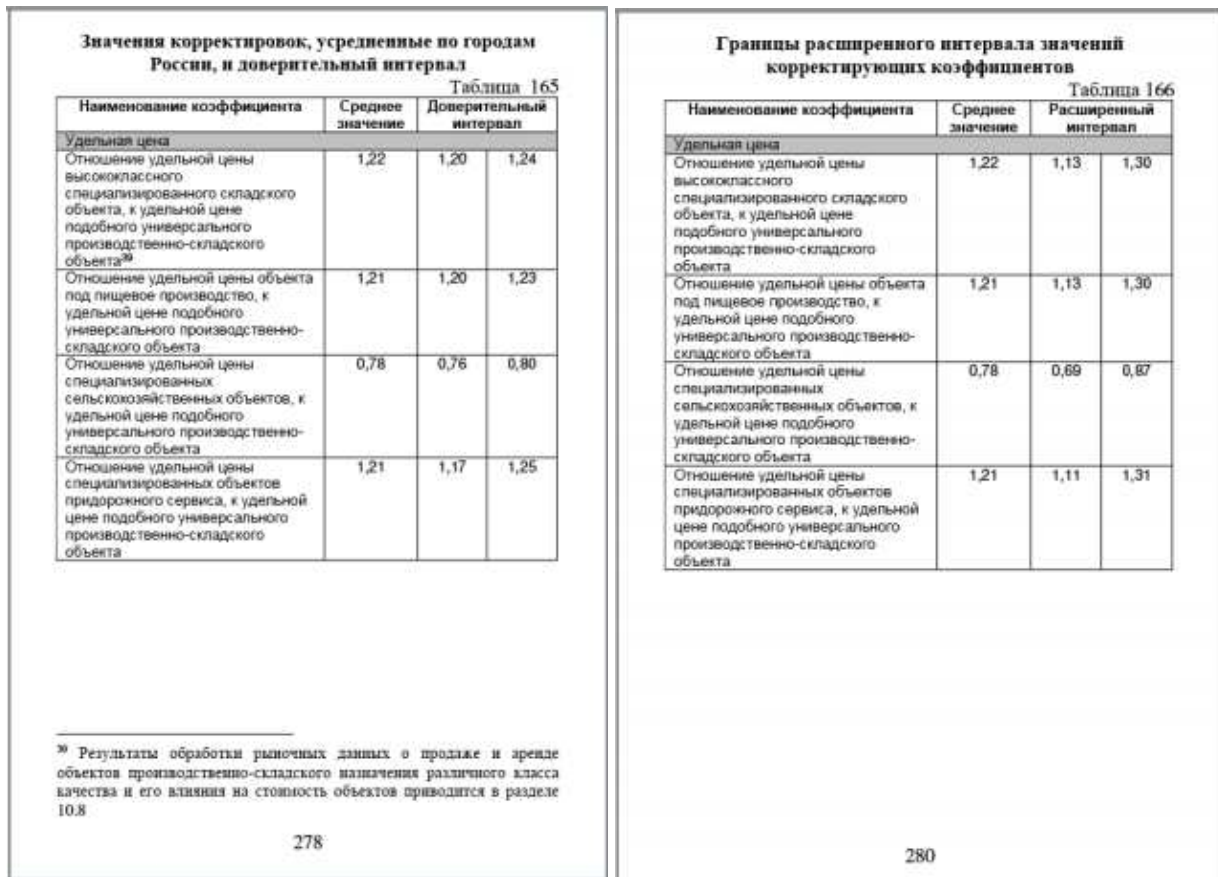


Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

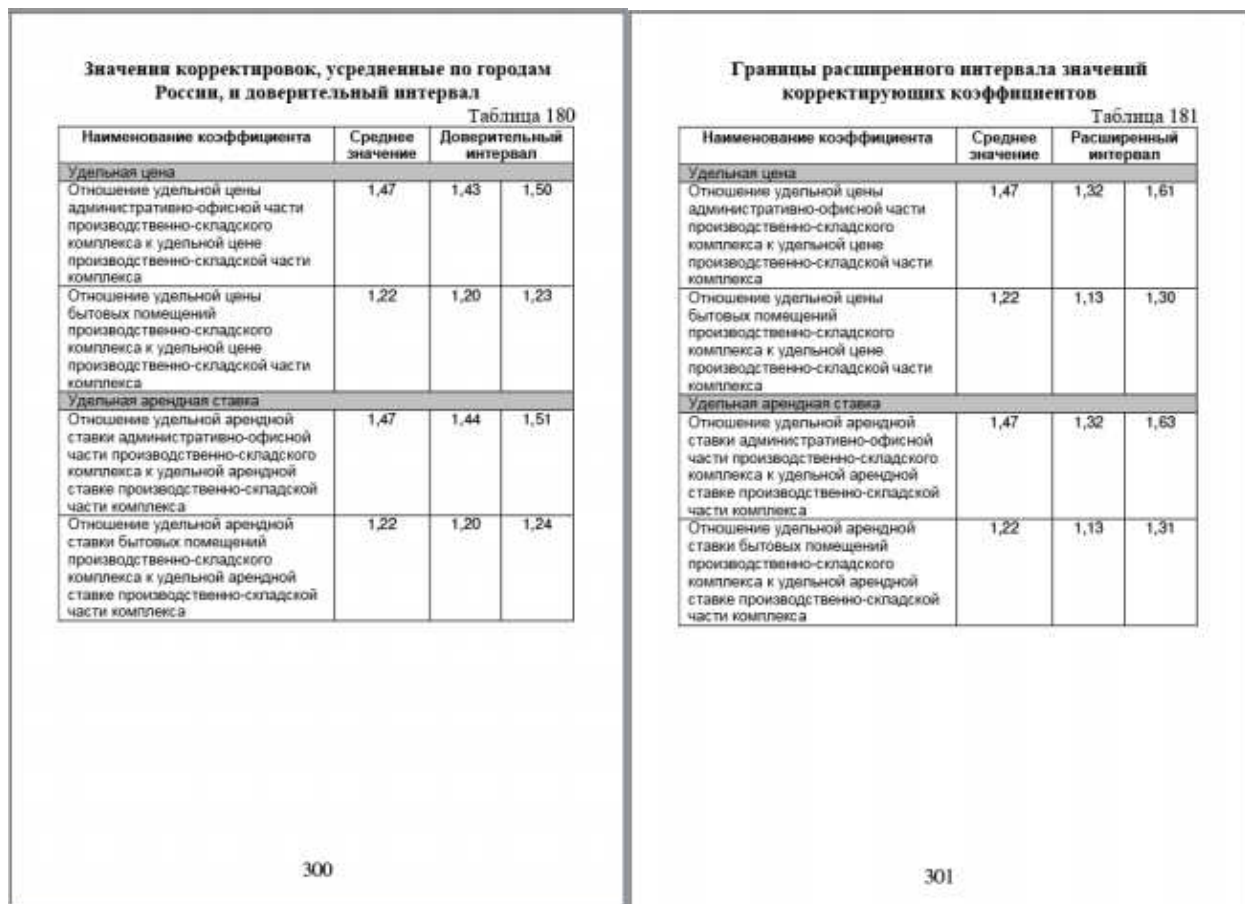


Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.				Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 138				Таблица 139			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Рис. 18. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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 летом 2020 года заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг. К декабрю 2020 года наиболее недооцененные объекты были проданы. Дополнительное влияние оказало повышение курса доллара в конце марта 2020 года.

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

К концу 2020 года цены несколько поднялись, компенсируя падение рынка летом и осенью 2020 года.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует по среднему значению диапазона справочных данных для активного рынка.

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 57 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	0,39	350	167
Максимальное значение	30,94	205 700	150 211
Среднее значение	5,23	32 936	11 407
Медианное значение	0,39	15 000	5 000

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	0,12	110	2	327,89
Максимальное значение	27,00	34 204	500	72 108,45
Среднее значение	2,11	3 409	54	18 657,71
Медиана	0,92	2 029	30	15 376,98

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

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) с весны 2020 года наблюдается отрицательная динамика цен предложений. К концу 2020 года цены несколько поднялись, компенсируя падение рынка летом и осенью 2020 года.
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 – 72,1 тыс. руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 18,7 тыс.руб./кв.м (против 17,6 в июне 2020 года и 19,5 тыс.руб./кв.м в декабре 2019 года), медиана 15,3 тыс.руб./кв.м (до применения скидки на уторговывание и корректировки на площадь земельного участка в составе объекта).

5. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,17 млн. руб./га вне райцентров до 150,2 млн. руб./га (небольшие участки под реперофилитрование под многоэтажную застройку в краевом центре и городах федерального значения, средняя цена по области, включая краевой центр, Сочи и Новороссийск, составляет 13,2 млн. руб./га (против 14,7 млн.руб./га в июне 2020 года), медиана 6,4 млн.руб./га, против 5,4 млн.руб./га в июне 2020 года 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 непререкаемыми 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	Продается земля промышленного назначения, 12,6 сотки, Армавир, ул. ефремова	Продается земля промышленного назначения, 1,2 га, Армавир, микрорайон мяскокомбинат	Продаем землю промышленного назначения, 3,3 га, Абинск	Продается земля промышленного назначения, 2,93 га, Воронежская	Продам землю промышленного назначения, 1,75 га, Старолеушковская	Продаем землю промышленного назначения, 12 га, Краснодар
Категория зем. участка	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	земли населенных пунктов	сельхозназначения	промназначения	сельхозназначения, возможно промназначения
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под любые виды деятельности	под промышленную застройку	зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах	для с/х производства, возможно для пром строительства, перевод обеспечивает продавец	возможно для промышленного строительства	для с/х производства, возможно под склады, производство, перевод обеспечивает продавец
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Краснодарский край, Армавир, ул. ефремова	Краснодарский край, Армавир, микрорайон мяскокомбинат	Абинский район, г. Абинск	Усть-Лабинский район, с/п Воронежское	Павловский район, станица Старолеушковская	Краснодар, станица Старокорсунская
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 сельскохоз. районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	Насел. пункты в окрестности обл. центра / городов фед. знач.
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Дата предложения	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	12 600	12 000	33 000	29 300	17 500	120 000
Площадь, га	2,46	1,26	1,20	3,30	2,93	1,75	12,00
Подъездные пути	хорошие						
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации	То же	То же	То же	То же	То же	То же
Ж/д	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нет	нет	нет	нет	есть
Вода	да	да	нет	нет	нет	нет	есть
Электроснабжение	да	да	есть	нет	нет	есть	есть
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	8 000 000	4 500 000	4 500 000	4 000 000	2 632 010	30 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		6 349	3 750	1 364	1 365	1 504	2 500
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_plosch_hadyu_1260_kvm_ploschadyu_126_sotok_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_efremova_68423232_08/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_plosch_hadyu_12000_kvm_ploschadyu_120_sotok_krasnodarskiy_armavir_mikrorayon_myasokombinat_6846636913/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_plosch_hadyu_33000_kvm_ploschadyu_330_sotok_krasnodarskiy_abinskij_r_n_6838551999/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_plosch_hadyu_29300_kvm_ploschadyu_293_sotok_krasnodarskiy_ust-labinskij_r_n_6842866898/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_plosch_hadyu_17500_kvm_ploschadyu_175_sotok_krasnodarskiy_m-4_don_1218-y_kilometr_6804085502/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_plosch_hadyu_120000_kvm_ploschadyu_1200_sotok_krasnodarskiy_o_krasnodar_6830728_979/

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		6 349	3 750	1 364	1 365	1 504	2 500
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		6 349	3 750	1 364	1 365	1 504	2 500
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		6 349	3 750	1 364	1 365	1 504	2 500
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		6 349	3 750	1 364	1 365	1 504	2 500
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	актуально на дату оценки	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		6 349	3 750	1 364	1 365	1 504	2 500
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		5 587	3 300	1 200	1 201	1 324	2 200
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	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,61	0,50	0,50	0,83
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,2	1,5	1,5	0,9
Скорректированная цена		5 587	3 300	1 456	1 778	1 959	1 961
7. Категория земель	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	земли населенных пунктов	сельхозназначения	промназначения	сельхозназначения, возможен перевод в промназначения
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	0	0	зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах	для с/х производства, возможно для промышленного строительства	для размещения объекта дорожного сервиса	для с/х производства, возможно под склады, производство и торговлю
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		5 587	3 300	1 456	1 778	1 959	1 961
8. Величина участка, га	2,5	1,3	1,2	3,3	2,9	1,8	12,0
	1-2,5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	более 10
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,15	1,15	1,00	1,39
Скорректированная цена		5 587	3 300	1 674	2 045	1 959	2 726
9. Инженерные коммуникации							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нет	нет	нет	нет	есть

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Вода	да	да	нет	нет	нет	нет	есть
Электроснабжение	да	да	есть	нет	нет	есть	есть
Корр.коэфф.на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,00	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Корректирующий коэффициент		1,00	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		5 587	5 151	2 613	3 191	3 058	4 254
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,12	0,37	0,92	1,34	1,03	0,70
Скорректированная цена		5 587	5 151	2 613	3 191	3 058	4 254
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 976						
Расчет коэффициента вариации							
Квадрат отклонения		2 596 289	1 380 330	1 855 942	615 241	842 966	77 651
Среднее квадратов отклонений	1 228 070						
Среднее квадратичное отклонение	1 108						
Коэффициент вариации	0,28						
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. Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), значение скидки на уторговывание принято в размере минус 12% (среднее значение скидок на торг для земельных участков под индустриальную застройку для активного рынка). Корректирующий коэффициент составляет 0,88

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	400,0	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	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Тип	Производственный комплекс (база),	Продаю склад, 1900 м ² , Тимашевск, в р-не ул. Стелная (Северная промзона)	Продажа производственного помещения, 4383 м ² , Кропоткин	Продаю производственное помещение, 21500 м ² , Куцевская, ул. Гагарина, 65д	Продам производственное помещение, 7323 м ² , Абинск, ул. патриотов	Продаем склад, 2580 м ² , Гулькевичи, улица Чапаева, 163	Продаю склад, 3200 м ² , Тихорецк, шоссе Новорождественское	Продаем склад, 1400 м ² , 35 соток, Спутник	Продажа склада, 2150 м ² , Краснодар	Продам производственное помещение, 1645 м ² , Краснодар	Продажа производственного помещения, 2900 м ² , Краснодар, микрорайон центральный, ул. Захарова	Продаю производственное помещение, 6900 м ² , Краснодар	Продам производственное помещение, 3860 м ² , Краснодар
Тип земель	земли населенных пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей	производственно-складская база	административное	для эксплуатации производственных зданий и сооружений	под размещение складского комплекса, любые производственные проекты (бывший кирпичный завод)	под производство, складирование	производственно-складская база	под склад или производство	складская база	для эксплуатации производственной базы	под любые нужды	для эксплуатации производственной базы	для эксплуатации производственной базы
Площадь участка, га	2,4647	1	0,4383	2,15	9,47	0,12	2,1	0,35	1,1	0,69	0,29	0,69	1
Площадь участка, кв.м.	24 647	10 000	4 383	21 500	94 700	1 200	21 000	3 500	11 000	6 900	2 900	6 900	10 000
Общая площадь, кв.м.	12 741	1 900	2 090	4 000	7 323	2 580	3 200	1 500	2 150	3 600	1 600	3 537	3 860
Коэффициент застройки	0,52	0,19	0,48	0,19	0,08	3 этажа по 860 м2	0,15	0,43	0,20	0,52	0,55	0,51	0,39
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир ул. Урупская, дом №1а	Тимашевский район, Тимашевск	Кавказский район, Кропоткин	Куцевский район, станица Куцевская, ул.Гагарина 65	Абинский район, Абинск, ул. Патриотов	Гулькевичский район, Гулькевичи, улица Чапаева, 163	Тихорецкий район, Тихорецк, шоссе Новорождественское	Северский район, поселок Спутник	Краснодар	Краснодар	Краснодар, микрорайон Центральный, ул.Захарова	Краснодар	Краснодар, район Восточного обхода
Населенный пункт	Армавир	Тимашевск	Кропоткин	Куцевская	Абинск	Гулькевичи	Тихорецк	Спутник	Краснодар	Краснодар	Краснодар	Краснодар	Краснодар
Местоположение	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	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения
Дата продажи (предложения)	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Права на землю	собств	аренда	собств	собств	аренда	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	аренда
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Ж/д ветка	нет	нет	нет	рядом	нет	да	да	нет	да	нет	нет	нет	рядом
Газ	да	рядом	нет	рядом	да	по меже	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	рядом	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	рядом	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_sklad_plosch_hadyu_1900_kv_vm_krasnodarskiy_timashevskiy_municipalny_r-n_timashevsk_stepnaya_ul_6844105431/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploscha_dyu_4383_kv_m_krasnodarskiy_kavkazskiy_r-n_kropotkinskoe_gorodskoe_kropotkin_mashinostroitelnya_ul_6847260300/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploscha_dyu_21500_kv_m_krasnodarskiy_kuschevskiy_r-n_stanica_kuschevskaya_ul_gagarina_65_d_6841285341/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploscha_dyu_7323_kv_m_krasnodarskiy_abinskiy_r-n_abinsk_ul_patriotov_6847183107/	https://krasnodar.move.ru/objects/gulkevi_chi_ulica_chapaeva_d_163_6824498284/	https://krasnodar.move.ru/objects/tihoreck_shosse_novoroidstvenskoe_6847032421/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_sklad_plosch_hadyu_1400_kv_vm_ploschady_u_35_sotok_krasnodarskiy_rasnodarskiy_siverskiy_r-n_sputnik_6833653009/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_sklad_plosch_hadyu_2150_kv_vm_krasnodarskiy_krasnodarskiy_proizvodstvennaya_ul_15_6843968560/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploscha_dyu_1645_kv_m_krasnodarskiy_krasnodarskiy_tihoreckiy_r_31_6846241752/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploscha_dyu_2900_kv_m_krasnodarskiy_krasnodarskiy_centralnyy_mikrorayon_centralnyy_ul_zaharova_1k3_6847298485/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploscha_dyu_6900_kv_m_krasnodarskiy_krasnodarskiy_tihoreckiy_r_5_6847672136/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_plosch_hadyu_3860_kv_krasnodarskiy_krasnodarskiy_proizvodstvennaya_ul_12_6847961097/
ID		6844105431	6847260300	6841285341	6847183107	6824498284	6847032421	6833653009	6843968560	6846241752	6847298485	6847672136	6847961097
Цена предложения, руб.		12 500 000	9 000 000	16 000 000	50 000 000	12 000 000	28 000 000	6 000 000	27 000 000	35 000 000	15 000 000	30 000 000	30 000 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700	3 975 700
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		0,84	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Коэффициент, учитывающий уторговывание для участка (1/1-0,12)		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,68	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	1-2,5	до 1	1-2,5	5,0-10,0	до 1	1-2,5	до 1	1-2,5	до 1	до 1	до 1	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь		1,00	1,11	1,00	0,76	1,11	1,00	1,11	1,00	1,11	1,11	1,11	1,00
Ж/д ветка	нет	нет	нет	рядом	нет	да	да	нет	да	нет	нет	нет	рядом
Газ	да	рядом	нет	рядом	да	по меже	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет
Электроснабжение	да	да	да	рядом	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	рядом	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	0,86	0,64	1,00	0,99	0,99	0,86	0,99	0,86	1,00	0,86	0,86
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		3 271 540	3 567 209	2 386 093	2 388 015	4 102 290	3 692 061	2 923 941	6 052 559	5 847 883	6 783 544	5 847 883	4 420 999
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		3 271 540	1 563 508	5 130 099	22 614 499	492 275	7 753 328	1 023 380	6 657 815	4 035 039	1 967 228	4 035 039	4 420 999
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		9 228 460	7 436 492	10 869 901	27 385 501	11 507 725	20 246 672	4 976 620	20 342 185	30 964 961	13 032 772	25 964 961	25 579 001
Цена предложения, руб./кв.м		4 857	3 558	2 717	3 740	4 460	6 327	3 318	9 461	8 601	8 145	7 341	6 627

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	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Цена предложения, руб./кв.м		4 857	3 558	2 717	3 740	4 460	6 327	3 318	9 461	8 601	8 145	7 341	6 627
НДС в составе цены		да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		4 857	3 558	2 717	3 740	4 460	6 327	3 318	9 461	8 601	8 145	7 341	6 627

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
1. Объем оцениваемых прав	собств	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 857	3 558	2 717	3 740	4 460	6 327	3 318	9 461	8 601	8 145	7 341	6 627
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 857	3 558	2 717	3 740	4 460	6 327	3 318	9 461	8 601	8 145	7 341	6 627
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 857	3 558	2 717	3 740	4 460	6 327	3 318	9 461	8 601	8 145	7 341	6 627
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		4 274	3 131	2 391	3 291	3 925	5 568	2 920	8 326	7 569	7 168	6 460	5 831
6. Местоположение	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	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,48	0,74	0,74	0,74	0,74
Скорректированная цена		4 274	3 798	2 901	3 992	4 762	6 754	4 321	6 161	5 601	5 304	4 780	4 315
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	1 900	2 090	4 000	7 323	2 580	3 200	1 500	2 150	3 600	1 600	3 537	3 860
Диапазон площадей улучшений, кв.м	10000-20000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	0,83	0,92	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена		3 548	3 153	2 408	3 673	3 952	5 606	3 586	5 114	4 649	4 403	3 968	3 582
8. Коммуникации													
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	рядом	нет	да	да	нет	да	нет	нет	нет	рядом
Газ	да	рядом	нет	рядом	да	по меже	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	рядом	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	рядом	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Корр. коэфф на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Корректирующий коэффициент		1,16	1,16	1,56	1,00	1,01	1,01	1,16	1,01	1,16	1,00	1,16	1,16
Скорректированная цена		4 115	3 657	3 758	3 673	3 987	5 655	4 160	5 158	5 393	4 403	4 603	4 155
9. Состояние улучшений	хорошее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректирующий коэффициент		1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41	1,41
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		5 802	5 157	5 299	5 179	5 621	7 973	5 866	7 273	7 604	6 208	6 490	5 858
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	6 194												
Расчет коэффициента вариации													
Среднее скорректированных цен	6 194												
Квадрат отклонения		153 414	1 076 575	801 417	1 031 100	328 540	3 165 830	107 682	1 164 522	1 987 429	182	87 323	112 854
Среднее квадратов отклонений	834 739												
Среднее квадратичное отклонение	914												
Коэффициент вариации	0,15												
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	6 200												

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 12% (среднее значение диапазона для универсальных производственно складских объектов). Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

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.	6 200
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	78 992 340
То же, округленно, руб.	73 992 000

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%	3 317 666
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%	7 504 240
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	4,00%	3 159 680
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%	789 920
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%	631 934
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%	631 934
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%	1 579 840
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%	631 934
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%	315 972
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%	947 906
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%	11 058 880
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%	1 421 854
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%	1 658 828
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%	5 608 428
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%	1 342 866
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%	2 527 746
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%	30 016 960
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%	5 845 412
	Всего	1,00%	78 992 000

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,	Сдаем производственное помещение, 400 м ² , Армавир	Аренда производственного помещения, 480 м ² , Армавир
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	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Наличие отопления	хол	отопл	хол	не указано
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	250	1 180	400	480
Диапазон площадей	0-300	1000-5000	300-500	300-500
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	130	212	100	150
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 предложение	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
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_6840123_193/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_400_kv_m_krasnodarskiy_armavir_6847660739/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_480_kv_m_krasnodarskiy_armavir_territoriya_s_evermaya_promzona_203_6844024660/

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 каких-либо особенных условиях финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, 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 раздела 2.11.3.

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
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	0,83	0,65	0,65
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,37	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.	930	1 583		1 170
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 227			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73	Справочник оценщика недвижимости		
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47	Справочник оценщика недвижимости		
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	896			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 804			
Арендпригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	10 517,14			
Арендпригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	474,20			
Арендпригодная площадь офисных помещений, кв. м	556,33			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	14 337 467			

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.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,8%	15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	12,5%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	14,0%	15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0%	15,2%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	8,7%	20,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	7,6%	19,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,0%	20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	12,5%	25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4%	19,8%

Рис. 19. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

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: C₁ – 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

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

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

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.

** 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. 1. 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

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

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.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 23

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

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 24

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	8,2% 13,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	8,7% 14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,0% 16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,8% 13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,8% 14,9%

Рис. 20. 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, 2020.

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		
Скидка на недозагрузку	15,00%	Справочник оценщика. Доходный подход,
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
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	78 992 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 611 437	
Налог на имущество, руб.	1 981 615	Отдельный расчет
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.	78 992 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	75 832	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	14 337 467	
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.	143 375	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	78 992 000	
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.	199 687	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	14 337 467	
Общие потери по объекту оценки, %	15,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	12 186 847	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	1 981 615	
налог на землю, руб.	371 483	
страховой сбор, руб.	75 832	
расходы на управление, %	143 375	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 572 305	
Резерв на замещение, руб.	199 687	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9 414 855	
Ставка капитализации	11,00%	Справочник оценщика. Доходный подход, 2020
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	85 590 000	

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%	9 497 156
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	3,71%	3 195 901
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%	7 228 820
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%	3 043 714
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%	760 928
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%	608 741
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%	608 741
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%	1 521 857
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%	608 741
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%	304 375
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%	913 116
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%	10 652 998
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%	1 369 669
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%	1 597 946
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%	5 402 588
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%	1 293 580
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%	2 434 973
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%	28 915 281
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%	5 630 874
Всего	100,00%	85 590 000

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	9 497 156	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	3 317 666	3 195 901	1	0	3 317 666,00
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	7 504 240	7 228 820	1	0	7 504 240,00
4 Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех,	3 159 680	3 043 714	1	0	3 159 680,00

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	789 920	760 928	1	0	789 920,00
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	631 934	608 741	1	0	631 934,00
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	631 934	608 741	1	0	631 934,00
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	1 579 840	1 521 857	1	0	1 579 840,00
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	631 934	608 741	1	0	631 934,00
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	315 972	304 375	1	0	315 972,00
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	947 906	913 116	1	0	947 906,00
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	11 058 880	10 652 998	1	0	11 058 880,00
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	1 421 854	1 369 669	1	0	1 421 854,00
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	1 658 828	1 597 946	1	0	1 658 828,00
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	5 608 428	5 402 588	1	0	5 608 428,00
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	1 342 866	1 293 580	1	0	1 342 866,00
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	2 527 746	2 434 973	1	0	2 527 746,00
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	30 016 960	28 915 281	1	0	30 016 960,00
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	5 845 412	5 630 874	1	0	5 845 412,00
Всего	88 851 000	85 590 000			88 851 000,00

Источник: расчет оценщика

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

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

В соответствии с п.30 ФСО7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица 2

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1	23,1
Специализированные высокочастотные складские объекты	22,5	20,8	23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5	24,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,6	25,8
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0	24,3

19

Рис. 21. 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.	88,9
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	75,1
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	102,6

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 17.12.2020 года составляет округленно, с НДС:

88 851 000,00

(Восемьдесят восемь миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 75 685 666,68

(Семьдесят пять миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 68 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	3 317 666,00	552 944,33	2 764 721,67
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	7 504 240,00	1 250 706,67	6 253 533,33
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	3 159 680,00	526 613,33	2 633 066,67
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	789 920,00	131 653,33	658 266,67
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	631 934,00	105 322,33	526 611,67
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	631 934,00	105 322,33	526 611,67
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	1 579 840,00	263 306,67	1 316 533,33
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	631 934,00	105 322,33	526 611,67
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	315 972,00	52 662,00	263 310,00
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	947 906,00	157 984,33	789 921,67
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	11 058 880,00	1 843 146,67	9 215 733,33

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. 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	1 421 854,00	236 975,67	1 184 878,33
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	1 658 828,00	276 471,33	1 382 356,67
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	5 608 428,00	934 738,00	4 673 690,00
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	1 342 866,00	223 811,00	1 119 055,00
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	2 527 746,00	421 291,00	2 106 455,00
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	30 016 960,00	5 002 826,67	25 014 133,33
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	5 845 412,00	974 235,33	4 871 176,67
Всего:	88 851 000,00	13 165 333,32	75 685 666,68

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

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. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2018.
5. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015
6. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020.
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 Move.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 Литер X (Нежилое здание - цех) (4)



Фото.2 Земельный участок (1)



Фото.3 Земельный участок (2)



Фото.4 Земельный участок (3)



Фото.5 Литер А (Учебно-производственный корпус) (1)



Фото.6 Литер А (Учебно-производственный корпус) (4)



Фото.7 Литер В (Административно-хозяйственное здание) (1)



Фото.8 Литер В (Административно-хозяйственное здание) (2)



Фото.9 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.10 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.11 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (3)



Фото.12 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (4)



Фото.13 Литер Д1 (Склад) (1)



Фото.14 Литер Д1 (Склад) (2)



Фото.15 Литер Д2 (Навес)



Фото.16 Литер Ж (Склад) (1)



Фото.17 Литер Ж (Склад) (2)



Фото.18 Литер З (Склад и Линейный участок) (1)



Фото.19 Литер З (Склад и Линейный участок)
(2)



Фото.20 Литер И (Склад и Линейный участок)
(1)



Фото.21 Литер И (Склад и Линейный участок)
(2)



Фото.22 Литер К (Склад и Линейный участок)
(1)



Фото.23 Литер К (Склад и Линейный участок)
(2)



Фото.24 Литер М (Лабораторно-бытовой корпус)
(1)



Фото.25 Литер М (Лабораторно-бытовой корпус)
(2)

Фото.26 Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус)
(1)



Фото.27 Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.28 Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.29 Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.30 Литер Р (Трубный склад) (1)



Фото.31 Литер Р (Трубный склад) (2)



Фото.32 Литер Р (Трубный склад) (3)



Фото.33 Литер С (Здание ОВК) (1)



Фото.34 Литер С (Здание ОВК) (2)



Фото.35 Литер С (Здание ОВК) (3)



Фото.36 Литер С (Здание ОВК) (4)



Фото.37 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (1)



Фото.38 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (2)



Фото.39 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (3)



Фото.40 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (4)



Фото.41 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (5)



Фото.42 Литер Х (Нежилое здание - цех) (1)



Фото.43 Литер Х (Нежилое здание - цех) (2)

Фото.44 Литер Х (Нежилое здание - цех) (3)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_60_kv_m_ploschadyu_126_sotok_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_efremova_6842323208/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main heading is "Продается земля промышленного назначения, 12.6 сотки, Армавир, ул. ефремова". The price is listed as 8 000 000 RUB, with a price per plot of 634 921 RUB. The location is specified as "г. Армавир ул. ефремова". The listing includes an aerial satellite view of the plot and several smaller photos. A contact card for "Александр" with the phone number "+7 (988) 379-78-88" is visible. A sidebar on the right contains a banner for "INTERNATIONAL REAL ESTATE CONGRESS" and a section for "Биржа ММВБ" with currency exchange rates for USD, EUR, and Bitcoin.

Промышленного назначения в продажу

Цена:	8 000 000 RUB	Площадь участка:	12.6 соток
Цена за сотку:	634 921 RUB	Дата публикации:	20 июля
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	654-232-320-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается земельный участок 12сот. по улице Ефремова (въезд в город, напротив магазина «Баязет»). Земля в собственности, переведена под коммерцию (все виды деятельности). Звонить в любое время, но только по делу!!!

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12000_kv_m_ploschadyu_120_sotok_krasnodarskiy_armavir_mikrorayon_myasokombinat_6846636913/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The browser address bar displays the URL: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12000_kv_m_ploschadyu_120_sotok_krasnodarskiy_armavir_mikrorayon_myasokombinat_6846636913/. The listing title is "Продается земля промышленного назначения, 1.2 га, Армавир, микрорайон мясокомбинат". The price is listed as 4 500 000 RUB, with a price per hectare of 3 750 000 RUB. The location is specified as "г. Армавир, микрорайон мясокомбинат". A large photograph shows a green field with a white sign that reads "Продам УЧАСТОК". To the right of the photo is a contact card for "Елена" with the phone number "+7 (928) 468-61-11". Below the photo is a table with details: "Промышленного назначения в продажу", "Цена: 4 500 000 RUB", "Площадь участка: 1.2 га", "Цена за га: 3 750 000 RUB", "Дата публикации: 25 октября", "Комиссия агенту: без комиссии", "Дата обновления: 10 декабря", "Тип объекта: промышленного назначения", "ID: 684-663-691-3", "Тип объявления: вторичка". Below the table is an "Описание" section stating: "Продается земельный участок (земли населенных пунктов для строительства производственной базы) общей площадью 12100 кв. м. Район МКК. Один собственник. Все вопросы по указанному телефону." At the bottom of the page, there are small thumbnails for other listings: "Пущино: аренда здания 0+", "Москва: продажа офиса 0+", and "Москва: аренда офиса 0+".

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_000_kv_m_ploschadyu_330_sotok_krasnodarskiy_abinskiy_r-n_6838551999/

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: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33_000_kv_m_ploschadyu_330_sotok_krasnodarskiy_abinskiy_r-n_6838551999/. The website header includes the 'move.ru' logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing is for industrial land in Abinsk, with a price of 4,500,000 RUB. A large photograph of the land is shown, along with a contact card for Kirill, the owner, with a phone number +7 (988) 319-83-24. Below the main image, there is a table of key details and a description of the property.

Продаем землю промышленного назначения, 3.3 га, Абинск

4 500 000 ₽ цена за га: 1 363 636 ₽

руб. 1 363 636

Абинский р-н, г. Абинск полный адрес

Добавить в избранное

28 апреля 152 (+2 за сегодня) Обновлено 10 декабря Пожаловаться Заметка Печать PDF

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 500 000 ₽	Площадь участка:	3.3 га
Цена за га:	1 363 636 ₽	Дата публикации:	28 апреля
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-855-199-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продам земельный участок, Земли населенных пунктов. Участок находится на федеральной трассе сообщением Краснодар-Новороссииск. Фасад более 100 метров. Электричество по меже. Участок расположен в зоне ОД-3 (зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах). Можно разделить на части.

Биржа MMBE ЦБ РФ

USD	73.56 ₽	-0.31 ₽	▼
EUR	89.34 ₽	-0.35 ₽	▼

BITCOIN

BTC	1404625 ₽	12248 ₽	▲
-----	-----------	---------	---

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_29_300_kv_m_ploschadyu_293_sotok_krasnodarskiy_ust-labinskiy_r-n_6842866898/

Продается земля промышленного назначения, 2.93 га, Воронежская

4 000 000 ₽ цена за га: 1 365 188 ₽

Усть-Лабинский р-н ул. Воронежская

28 июля 42 (+1 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 000 000 ₽	Площадь участка:	2.93 га
Цена за га:	1 365 188 ₽	Дата публикации:	28 июля
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-286-689-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается земельный участок, площадью 2.93га по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, с/п Воронежское, кадастровый номер 23 35 0301000 1234. Может быть использован для промышленного строительства, к участку примыкает асфальтированная дорога, граничит с землями поселений, рядом проходит ЛЭП. Торг уместен

Владимир Собольев
+7 (918) 211-57-38
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

INTERNATIONAL REAL ESTATE CONGRESS
15-19 ФЕВРАЛЯ

Биржа MMBE ЦБ РФ

USD	73.56 ₽	-0.31 ₽	▼
EUR	89.34 ₽	-0.35 ₽	▼

BITCOIN

BTC	1404625 ₽	12248 ₽	▲
-----	-----------	---------	---

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_17500_kv_m_ploschadyu_175_sotok_krasnodarskiy_m-4_don_1218-y_kilometr_6804085502/

Продам землю промышленного назначения, 1.75 га, Старолеушковская

2 632 010 ₽ цена за га: 1 504 006 ₽

руб дол евро

16 марта 2018 548 (+2 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 632 010 ₽	Площадь участка:	1.75 га
Цена за га:	1 504 006 ₽	Дата публикации:	16 марта 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	680-408-550-2
Тип объявления:	вторичка		

Описание

ПАО «НК «Роснефть» реализует имущество:

Продается земельный участок. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – для размещения объекта дорожного сервиса.

Анна
+7 (987) 735-39-97

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Переводите деньги только после проверки объекта. Остерегайтесь **поддельных объявлений** и **мошенников**!

INTERNATIONAL REAL ESTATE CONGRESS
15-19 ФЕВРАЛЯ

Биржа MMBE ЦБ РФ

USD	73.56 ₽	-0.21 ₽
EUR	99.34 ₽	-0.35 ₽

BITCOIN

BTC	1404625 ₽	12248 ₽
-----	-----------	---------

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_0000_kv_m_ploschadyu_1200_sotok_krasnodarskiy_o_krasnodar_6830728979/

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: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_0000_kv_m_ploschadyu_1200_sotok_krasnodarskiy_o_krasnodar_6830728979/. The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main heading of the listing is 'Продаем землю промышленного назначения, 12 га, Краснодар'. Below the heading, the price is listed as 30,000,000 RUB, with a price per hectare of 2,500,000 RUB. The location is specified as 'г. Краснодар, полный адрес'. The listing was published on October 29, 2019, and updated on December 10. A large aerial photograph of the industrial plot is shown, with a red rectangle highlighting a specific area. To the right of the photo, there is a contact box for the owner with the phone number +7 (988) 310-56-76. Below the photo, there is a table with technical details of the plot, including its area (12 hectares), publication date (October 29, 2019), and ID (683-072-897-9). The description mentions that the plot is located in the Industrial Park 'Starokorsunskiy' and is suitable for storage, production, and trade. On the right side of the page, there are two promotional banners: one for the 'INTERNATIONAL REAL ESTATE CONGRESS' held from February 15-19, and another for the 'Биржа MMBE ЦБ РФ' showing exchange rates for USD and EUR, and Bitcoin prices.

Продаем землю промышленного назначения, 12 га, Краснодар

30 000 000 ₽ цена за га
2 500 000 ₽ руб. дил. #802

г. Краснодар полный адрес

29 октября 2019 273 (+2 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Промышленного назначения в продажу

Цена:	30 000 000 ₽	Площадь участка:	12 га
Цена за га:	2 500 000 ₽	Дата публикации:	29 октября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-072-897-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продать земельный участок на территории ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА «СТАРКОРСУНСКИЙ» площадью 12 га. Подходит под склады, производство и торговлю. Фасад участка выходит на трассу Краснодар - Кропоткин и на дорогу в ст. Динскую (на Ростовское шоссе). Участок обеспечен всеми коммуникациями.

Собственник
+7 (988) 310-56-76

INTERNATIONAL REAL ESTATE CONGRESS
15-19 ФЕВРАЛЯ

Биржа MMBE ЦБ РФ

USD	73.56 ₽	-0.21 ₽
EUR	99.34 ₽	-0.25 ₽

BITCOIN

BTC	1404625 ₽	12248 ₽
-----	-----------	---------

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1900_kvm_krasnodarskiy_ti mashevskiy_municipalnyy_r-n_timashevsk_stepnaya_ul_6844105431/

Продаю склад, 1900 м², Тимашевск

12 500 000 Р цена за м² 6 579 Р

Тимашевский р-н г. Тимашевск

19 августа 179 (+8 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Склад в продажу

Цена:	12 500 000 Р	Общая площадь:	1900 м²
Цена за м²:	6 579 Р	Дата публикации:	19 августа
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-410-543-1
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственно-складская база в промзоне Тимашевска в р-не ул. Стелная (р-н Северной промзоны) на земельном участке 1 га.

На территории:

1. Капитальное здание цеха 1200 кв.м. из металлопрофиля (бетонные полы, высота потолков 8 м, двое въездных ворот, кран-балка до 5 т).
2. Административное здание 189 кв.м., кабинеты с ремонтом, с отоплением (котёл на жидком топливе).
3. Здание гаража 157 кв.м.

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_4383_kvm_krasnodarskiy_kavkazskiy_r_n_kropotkinskoe_gorodskoe_kropotkin_mashinostroitel'naya_ul_6847260300/

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: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp.... The website header includes the move.ru logo and navigation links for 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing is for a production facility in Kropotkin, with a price of 9,000,000 RUB and a price per square meter of 2,053 RUB. The listing includes a main photo of the building and a smaller photo of the surrounding area. A sidebar on the right contains contact information for the agent, a SoundCloud advertisement, and a recommendation for another property in Pushkino.

Продажа производственного помещения, 4383 м², Кропоткин

9 000 000 ₽ цена за м² 2 053 ₽

Кавказский район, г. Кропоткин

7 ноября (4 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Попаловаться Занятия Печать PDF

ПП в продажу

Цена:	9 000 000 ₽	Общая площадь:	4383 м ²
Цена за м ² :	2 053 ₽	Дата публикации:	7 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	664-726-030-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продажа или Аренда Административного здания, земли - полностью рабочее, вода свет 220/380, 2 канализации, туалеты, площадь земли 4383м2 площадь здания 2090м2. по всем вопросам ответчу по телефону, собственник, торг, срочно

Пушкино, аренда здания 0+
Аренда, 750.0 м²
ЦИАН

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_21500_kvm_krasnodarskiy_kus_chevskiy_r-n_stanica_kuschevskaya_ul_gagarina_65d_6841285341/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_21500_kvm_krasnodarskiy_kus_chevskiy_r-n_stanica_kuschevskaya_ul_gagarina_65d_6841285341/. The page features a map of the property location, a contact phone number, and a table with key details.

Яков
 +7 (905) 473-37-77
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

ЖК «Режиссёр» - старт продаж
 Квартиры от 12.2 млн. Р на старте продаж. Исторический развитый район. Рядом Сады и Парки
 ФСК Режиссер
 Подробнее >

ПП в продаже			
Цена:	16 000 000 Р	Общая площадь:	21500 м²
Цена за м²:	744 Р	Дата публикации:	19 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-128-534-1
Тип объявления:	вторичка		

Описание
 Продаются 2 базы объединённые бывшей Агрострой на улица Гагарина 65
 Общая площадь 21500 м2
 3 склада на 3000 м2 (рыбный)
 Здания на 1000 м2
 Асфальт частичный
 Полностью ограждён
 Газ вода электричество ЖД все рядом
 Продаю только вместе 2 базы

Пушкино, аренда здания 0+
 Аренда, 750.0 м²
 ЦИАН

Биржа MMBS LLC PO
 USD 73.34 Р -0.06 Р
 EUR 89.20 Р 0.02 Р
BITCOIN
 BTC 1419116 Р 14491 Р

Информация
 Продается ПП площадью 21500 кв.м. Краснодарский край, цена 16 000 000 руб.
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7323_kvm_krasnodarskiy_abinsk_kiy_r-n_abinsk_ul_patriotov_6847183107/

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/prodaetsya_pp.... The website header includes the 'move.ru' logo and navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The listing is for a production facility in Abinsk, with a price of 50,000,000 RUB. The main image is an aerial view of the industrial complex. To the right, there is a contact card for 'Наталья' with a phone number +7 (928) 333-02-88. Below the main image, there is a table with technical details and a 'PP в продажу' section. At the bottom, there is an 'Описание' section with text about the facility's location and area.

Продам производственное помещение, 7323 м², Абинск, ул. патриотов

50 000 000 Р цена за м² 6 828 Р

Абинский район, г. Абинск, ул. патриотов, полный адрес

5 ноября 76 (+3 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Наталья
+7 (928) 333-02-88
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Старт продаж ЖК «Режиссёр»
Квартиры от 12.2 млн.
Рядом с ВДНХ.
Панорамные виды.
Авторский холл.
Консьерж-сервис.
ФСК Режиссёр

Цена:	50 000 000 Р	Общая площадь:	7323 м ²
Цена за м²:	6 828 Р	Дата публикации:	5 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-718-310-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание
База находится в черте города, вблизи федеральной трассы А-146 (4 км). Ранее на ее территории функционировал кирпичный завод.
Общая площадь территории составляет 9,17 га.
На территории базы имеются объекты капитального строительства общей площадью 7 323 кв.м.:
офисное здание (195 м.кв), общежитие (180 м.кв), ангар из металлоконструкций - 3 шт. (по 360 м.кв), крытый ангар (720 м.кв), навесы крытые (общая площадь 4000 м.кв), токарный, слесарный цех (60 м.кв).

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/gulkevichi_ulica_chapaeva_d_163_6824498284/

Продаем склад, 2580 м², Гулькевичи, улица Чапаева, 163

12 000 000 Р цена за м² 4 651 Р

Гулькевичский район, Гулькевичи, ул. Чапаева, 163

21 июня 2019 620 (+1 за сегодня) Обновлено 12 декабря

Склад в продажу

Цена:	12 000 000 Р	Общая площадь:	2580 м²
Цена за м²:	4 651 Р	Дата публикации:	21 июня 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	12 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	682-449-828-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

(13ПК) г. Гулькевичи, в 150 км от Краснодара.
 Продается производственно-складское здание, общей площадью 5+ 2 580 м2 (3 этажа, каждый этаж по 860 м2).
 Общая площадь земельного участка 12 соток.
 К зданию подходит действующий железнодорожный тупик (разгрузка, погрузка).
 Своя силовая, септик, газ по меже.
 База огорожена, охраняемая.
 Земля и строения в собственности.

Светлана
 ООО «Ваш юрист»
 367 объявлений
 Сделка завершена в 12:00
 Более 5 лет на сайте

+7 (900) 248-47-00
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Предоставьте данные только после проверки объявлением с указанием параметров, чтобы избежать ошибок при оформлении заявки.

ФСК
РИХАРД
 Квартиры бизнес-класса
 7 мин до метро
 Полежаевская

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/tihoreck_shosse_novorozdestvenskoe_6847032421/

Продаю склад, 3200 м², Тихорецк, шоссе Новороздественское

28 000 000 Р цена за м² 8 750 Р

31 октября 136 (+5 за сегодня) Обновлено 11 декабря

Склад в продажу

Цена:	28 000 000 Р	Общая площадь:	3200 м ²
Цена за м ² :	8 750 Р	Дата публикации:	31 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	11 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-703-242-1
Тип объявления:	встречка		

Описание

(10ТХ) Тихорецкий район, Краснодарский край.
 Продается производственно-складская база.
 Площадь территории базы 210 сот. (2,1 Га).
 Общая площадь строений (офисы, склады) - 3200 м².
 На территории свой железнодорожный тупик, протяженностью 200м.
 Своя электроподстанция 300 Квт.
 Территория огорожена и асфальтирована.
 Рядом нет жилого сектора.
 Земля, строения и ид тупик - в собственности.
 Цена 28 000 000 руб.
 Возможна продажа 1/2 части базы.

Аналог 7

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1400_kvm_ploschadyu_35_s otok_krasnodarskiy_severskiy_r-n_sputnik_6833653009/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_skl... The page title is "Продаем склад, 1400 м², 35 соток, Спутник". The price is listed as 6 000 000 Р (4 280 Р per m²). The location is "Севастопольский р-н, п. Спутник". The listing includes a large photo of the warehouse, a contact number for the owner, and a table of specifications. There are also smaller thumbnails for other properties and a row of five small images at the bottom.

Продаем склад, 1400 м², 35 соток, Спутник

6 000 000 Р цена за м² 4 280 Р

Севастопольский р-н, п. Спутник

3 января ↔ 720 (x2 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Дмитрий Собственник
+7 (960) 491-57-30

Склад в продажу

Цена:	6 000 000 Р	Общая площадь:	1400 м²
Цена за м²:	4 280 Р	Площадь участка:	35 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	3 января
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	10 декабря
Тип объявления:	вторичка	ID:	683-365-300-9

Описание

Продается база на 35 сотках. Огорожена. На территории электроэнергия, центральная вода, два здания 1100 и 400 квадратных метров. Рядом жд станция. Заезд с трассы А-146. Кадастровый номер 23.26.1101002.10. Земли промышленности. Идеально под склад или производство.

ЖК «Пригород Лесное»
Цена от 3 375 500 руб

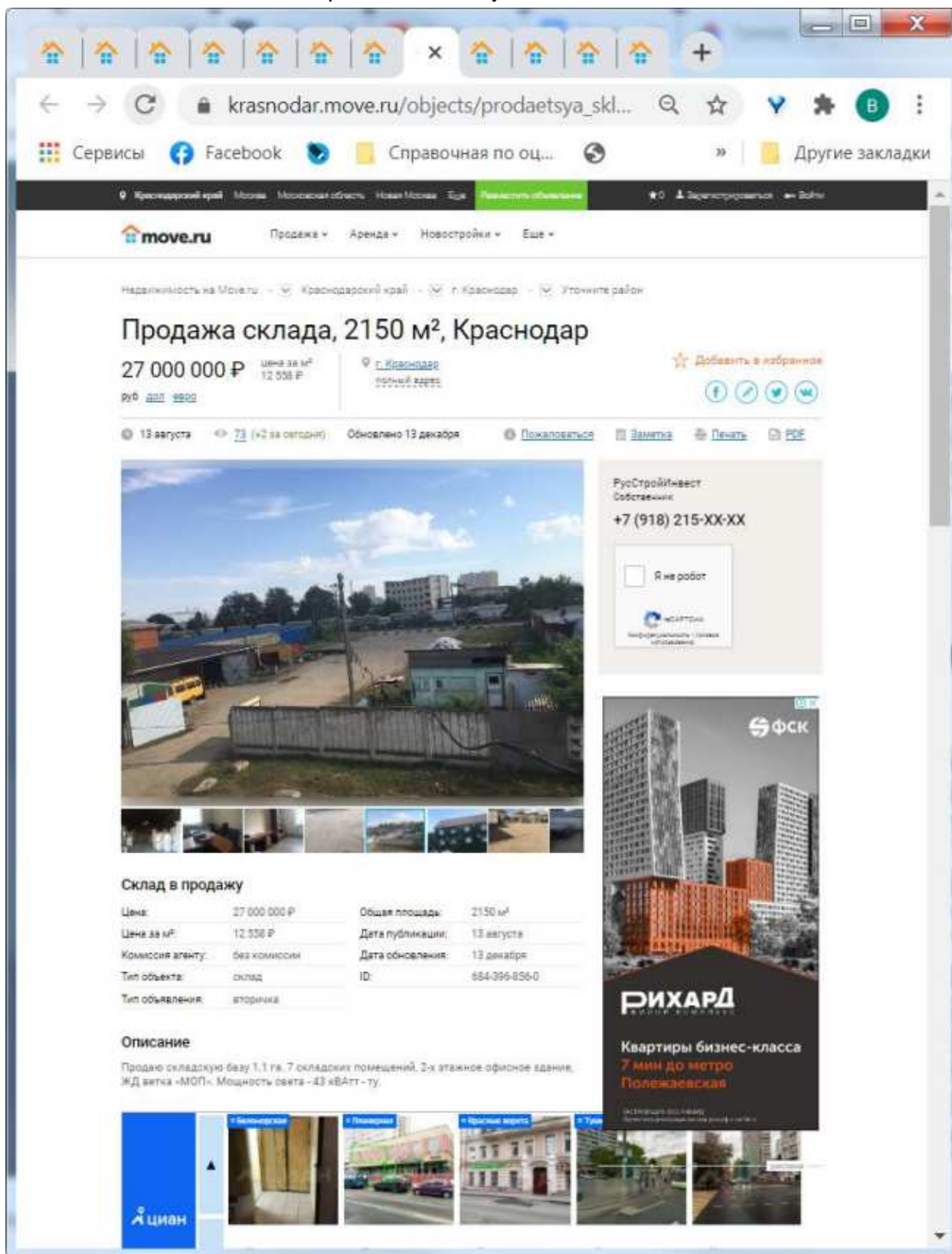
ЖК «Дождявое парк»
Цена от 2 717 176 руб

ЖК «Маришат»
Цена от 13 191 491 руб

ЦИАН

Аналог 8

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2150_kvm_krasnodarskiy_kr
 asnodar_proizvodstvennaya_ul_15_6843968560/



Аналог 9

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1645_kvm_krasnodarskiy_krasnodar_4-y_tihoreckiy_pr_31_6846241752/

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: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp.... The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Продам производственное помещение, 1645 м², Краснодар'. The price is listed as 35 000 000 Р (35 million rubles), with a price per square meter of 21 277 Р. The listing was published on October 10 and updated on December 10. A large photograph shows the interior of the industrial facility, which is cluttered with various items and equipment. To the right of the main image, there is a contact information box for a real estate specialist with the phone number +7 (918) 624-XX-XX and a 'Я не робот' (I am not a robot) verification box. Below the main image, there is a table with technical details of the property and a section titled 'Описание' (Description) providing further details about the location and land plot. On the right side of the page, there is a promotional banner for the 'ЖК «Режиссёр»' (Residential Complex 'The Director') with a 'Старт продаж' (Start of sales) announcement, mentioning prices starting from 12.2 million rubles and features like panoramic views and a concierge service.

Продам производственное помещение, 1645 м², Краснодар

35 000 000 Р цена за м² 21 277 Р

10 октября (+2 за сегодня) Обновлено 10 декабря

ПП в продажу

Цена:	35 000 000 Р	Общая площадь:	1645 м²
Цена за м²:	21 277 Р	Дата публикации:	10 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-624-175-2
Тип объявления:	вторичн.		

Описание

Производственная база на земельном участке 69 соток (92 × 75м). Земля находится в собственности.

Находится в центральной части города Краснодар.

Назначение земли: Земли населенных пунктов. Для эксплуатации производственной базы.

Территория огорожена капитальным Ж/Б забором. На территории имеются постройки общей площадью 3600 м².

Старт продаж ЖК «Режиссёр»

Квартиры от 12,2 млн. Р рядом с ВДНХ. Панорамные виды. Авторский холл. Консьерж-сервис.

ФСК Режиссёр

[Подробнее >](#)

Аналог 10

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_2900_kvm_krasnodarskiy_krasnodar_centralnyy_mikrorayon_centralnyy_ul_zaharova_1k3_6847298485/

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: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_2900_kvm_krasnodarskiy_krasnodar_centralnyy_mikrorayon_centralnyy_ul_zaharova_1k3_6847298485/. The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main heading of the listing is 'Продажа производственного помещения, 2900 м², Краснодар, микрорайон центральный, ул. Захарова'. The price is listed as 15 000 000 RUB, with a price per square meter of 5 172 RUB. The listing is dated 8 ноября and was updated on 10 декабря. A large architectural floor plan is the main image. To the right, there is a contact card for Юрий Васильевич with the phone number +7 (918) 083-XX-XX and a 'Я не робот' verification box. Below the floor plan, there is a table with details: 'Цена: 15 000 000 RUB', 'Общая площадь: 2900 м²', 'Цена за м²: 5 172 RUB', 'Дата публикации: 8 ноября', 'Комиссия агенту: без комиссии', 'Дата обновления: 10 декабря', 'Тип объекта: пп', 'ID: 684-729-848-5', and 'Тип объявления: вторично'. An advertisement for 'Ренессанс' insurance is visible on the right side of the page, featuring a cartoon character and the text 'А если пересчитать? 50% на каско'. At the bottom, there is a gallery of images showing the building's exterior and interior.

Аналог 11

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_6900_kvm_krasnodarskiy_krasnodar_4-y_tihoreckiy_pr_5_6847672136/

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: https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_6900_kvm_krasnodarskiy_krasnodar_4-y_tihoreckiy_pr_5_6847672136/. The website header includes the move.ru logo and navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The listing title is 'Продаю производственное помещение, 6900 м², Краснодар'. The price is listed as 30 000 000 Р (30 million rubles), with a price per square meter of 4 348 Р. The location is specified as 'г. Краснодар, полный адрес'. The listing was published on 17 ноября (November 17) and updated on 10 декабря (December 10). A large photograph shows the interior of a spacious industrial building with a high ceiling and large windows. To the right of the main image is a contact information box with the phone number +7 (918) 330-XX-XX and a 'Я не робот' (I am not a robot) verification box. Below the main image is a grid of smaller thumbnail images. A table provides key details about the property for sale. The description states that the property is a production base on a 69-sotka (92 x 75m) plot, located in the central part of Krasnodar. The land is zoned for industrial use. The territory is enclosed by a capital fence, and there are existing buildings on the site with a total area of 3600 m².

Продаю производственное помещение, 6900 м², Краснодар

30 000 000 Р цена за м² 4 348 Р

г. Краснодар полный адрес

17 ноября (+3 за сегодня) Обновлено 10 декабря

ДКН АЯКС +7 (918) 330-XX-XX

Я не робот

ПП в продажу

Цена:	30 000 000 Р	Общая площадь:	6900 м²
Цена за м²:	4 348 Р	Дата публикации:	17 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-767-213-6
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственная база на земельном участке 69 соток (92 x 75м). Земля находится в собственности.

Находится в центральной части города Краснодар.

Назначение земли: Земли населенных пунктов. Для эксплуатации производственной базы.

Территория огорожена капитальным Ж/Б забором. На территории имеются постройки общей площадью 3600 м².

ПОДПИШИТЕСЬ НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ

Реклама на Яндексе

Аналог 12

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3860_kvm_krasnodarskiy_krasnodar_proizvodstvennaya_ul_12_6847961097/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp... The page title is "Продам производственное помещение, 3860 м², Краснодар". The price is listed as 30 000 000 Р (30 million rubles), with a price per square meter of 7 772 Р. The location is specified as "г. Краснодар, полный адрес". The listing was published on 24 ноября (November 24) and updated on 10 декабря (December 10). A contact number is provided: +7 (918) 330-XX-XX. The main image shows a large, two-story brick industrial building with a flat roof and several windows. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the property. To the right of the main image is a contact information box for "ДКН Алекс" with the phone number +7 (918) 330-XX-XX and a button to "Показать телефон". Below the main image is a table with details about the property for sale. To the right of the table is an advertisement for "РИХАРД" (Richard) real estate agency, featuring a modern building and the text "Квартиры бизнес-класса 7 мин до метро Полежаевская".

Продам производственное помещение, 3860 м², Краснодар

30 000 000 Р цена за м² 7 772 Р

г. Краснодар полный адрес

24 ноября 16 (+1 за сегодня) Обновлено 10 декабря

ДКН Алекс
+7 (918) 330-XX-XX
Показать телефон

ПП в продажу	
Цена:	30 000 000 Р
Цена за м²:	7 772 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	пп
Тип объявления:	вторичное
Общая площадь:	3860 м²
Дата публикации:	24 ноября
Дата обновления:	10 декабря
ID:	684-796-109-7

Описание

Продается производственная база в районе Восточного обхода.

Площадь строений составляет 3860 кв. м. (собственность)

Площадь земельного участка 1 Га (аренда на 49 лет)

База находится в зоне П

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы.

РИХАРД
Квартиры бизнес-класса
7 мин до метро
Полежаевская

Аналоги аренды

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_250_kvм_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_michurina_6_6839323722/

Сдам склад, 250 м², Армавир, ул. мичурина, 6

32 500 Р цена за м² 130 Р
руб доп авод в месяц без комиссии

28 мая 272 (+3 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Геннадий
+7 (918) 120-XX-XX
[Показать телефон](#)

Склад в аренду

Цена:	32 500 Р в месяц	Общая площадь:	250 м ²
Цена за м ² :	130 Р	Дата публикации:	28 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	683-932-372-2
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Сдается складское помещение на охраняемой территории. В помещении установлены стеллажи, светильники и система кондиционирования. Имеется помещение для кладовашки. Удобная локация и въезд на территорию.

Квартирьы бизнес-класса

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1180_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_snt_voshod_mikrorayon_1-e_otdelenie_130_6840123193/

Сдается склад, 1180 м², Армавир, микрорайон 1-е отделение, 130

250 000 Р цена за м² 212 Р
руб дол евро в месяц без комиссии

С. Армавир
 микрорайон 1-е отделение 130

3 июня 138 (+3 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Склад в аренду

Цена:	250 000 Р в месяц	Общая площадь:	1180 м ²
Цена за м ² :	212 Р	Дата публикации:	3 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-012-319-3
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Помещение построено из сэндвич-панелей. Высота потолка до ферм 6 метров. Пол из обесшлякнутого бетона. Собственная котельная (сетевой газ). Общая площадь 1180 кв. метров. Все помещение отапливается. Имеется два въезда в здание для грузового транспорта (4,4 метра). Все коммуникации (газ, свет, вода, канализация). В помещении сан. узлы, душевая, раздевалка, столовая, офисные кабинеты. Рядом со зданием прилегающая огороженная территория 1000 кв.метров под застольнюку. Все территория здания и улицы оборудована видео наблюдением. Автономная дизельная электростанция с автоматическим режимом включения на случай отключения

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_400_kv_m_krasnodarskiy_armavir_6847660739/

Сдаем производственное помещение, 400 м², Армавир

40 000 Р цена за м²
100 Р
руб. [куп](#) [аренд](#) [в месяц без комиссии](#)

17 ноября [33 \(+4 за сегодня\)](#) Обновлено 10 декабря

ПП в аренду

Цена:	40 000 Р в месяц	Общая площадь:	400 м ²
Цена за м ² :	100 Р	Дата публикации:	17 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-766-073-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Сдам производственное помещение. Свет, вода, газ, вентиляция, пожарная сигнализация, охрана, телефон, производственные мощности... В здании: производственные зоны, складские помещения, офис.
Район ТРЦ «КраснойПлощади»

Собственник: +7 (918) 440-XX-XX

Я не робот

Яндекс.Маркет

Индукционная варочная панель ELECTROLUX 33 990 Р 50 990 Р

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_480_kvm_krasnodarskiy_armavir_territoriya_severnaya_promzona_203_6844024660/

Аренда производственного помещения, 480 м², Армавир

72 000 Р цена за м² 150 Р
руб дол евро в месяц без комиссии

15 августа (43 за сегодня) Обновлено 10 декабря

ПП в аренду

Цена:	72 000 Р в месяц	Общая площадь:	480 м ²
Цена за м ² :	150 Р	Дата публикации:	15 августа
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-402-466-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Предлагаем в аренду производственное помещение общей площадью от 480 м² г. Армавир, Северная Промзона. От собственника. Без комиссии.

- Помещение находится на территории складских производственных объектов -
- Полезная площадь 480 м². - В настоящее время используется как цех по производству композитной арматуры; - Отдельный вход; - Высокие потолки – 4,6 м; - Вентиляция вытяжная; - Пол - плитка, стены окрашены; потолок - бетон, цех чистый и сухой; - Имеется место для погрузки и разгрузки габаритных и крупногабаритных машин,

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRiel

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

Назад

Вперед

Регистрация
Забудили логин?
Забудили пароль?

Наши главные партнеры

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

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. указывается для полного наименования организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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. Свидетельство №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 проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 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 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





к Руководству ООО «Зетта Страхование»
 и/или к Руководству Страхователя
 в отношении договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

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

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
25.06.2020

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившим в период действия Договора страхования)</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 <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она применяется равной страховой сумме по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24ч. 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 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
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 Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

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

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединивших страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность: ФИО /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Доверенность № _____ от _____ М.П. _____</p>
--	---

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

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



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

ПОЛИС № 022-073-005687/20

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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

 (Потапова Е.Ю.)
 11 августа 2020г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 М.П.
 «11» августа 2020г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭС С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 672-20
 От « 15 » декабря 2020 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по Заданию на оценку №12 от 15.12.2020г.
 к Договору №ИИ -0/1 от «15» июня 2020 года

Ответ на запрос

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие 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 (*-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. Урупская, 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	24 765 552,07	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. Урупская, 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	39 367 533,34	01.01.2018
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	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, 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	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,	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

	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387							
6	Здание ОБК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литтер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 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. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	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. Урупская, 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. Урупская, д.1 а. 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	15 838 986,5	01.01.2018
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	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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	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

15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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. Урусская, 1А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:383	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. Урусская, 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	9 224 863,56	01.01.2018
19	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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



Е.В. Краченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭС СЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № *10* 20
 от «13» июля 2020 года

Генеральному директору
 ООО «Ваш юриконсульт»
 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. к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб., без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей, площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	10 598 000,00
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 Эсет Менеджмент»

Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А

(лицензия ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)

Телефон/факс: (499) 701-99-19

E-mail: info@trustunion.ru

http://www.trustunion.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

КВ.2



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№127/Февраль 2016 г. № 2343/12/16-173670

1 Кадастровый номер: 23-38-0106053-335		2 Лист № 3	3	Всего листов: 11
--	--	------------	---	------------------

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

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

Исполнитель: *Иванов И.И.* (подпись)
 Специальность: *Инженер-кадастровый* (подпись)
 М.П. *Иванова Е.И.* (подпись)
 Фамилия: *Иванова Е.И.* (подпись)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 февраль 2016 г. № 23:38/12/16.172870

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 4	3	Всего листов: 21
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер части	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	2	3	4			
17	7	33	Временное. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
18	8	409	Временное. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
19	9	89	Временное. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 19.08.2016. Иные ограничения (обременения) прав			
20	—	вось	Доверительное управление Управляющая компания "БВРОФИНАНСЪ"			
<p><i>Иванов И.И.</i> (подпись) <i>Иванов И.И.</i> (подпись) <i>Иванов И.И.</i> (подпись)</p> <p>М.П. М.П. М.П.</p>						



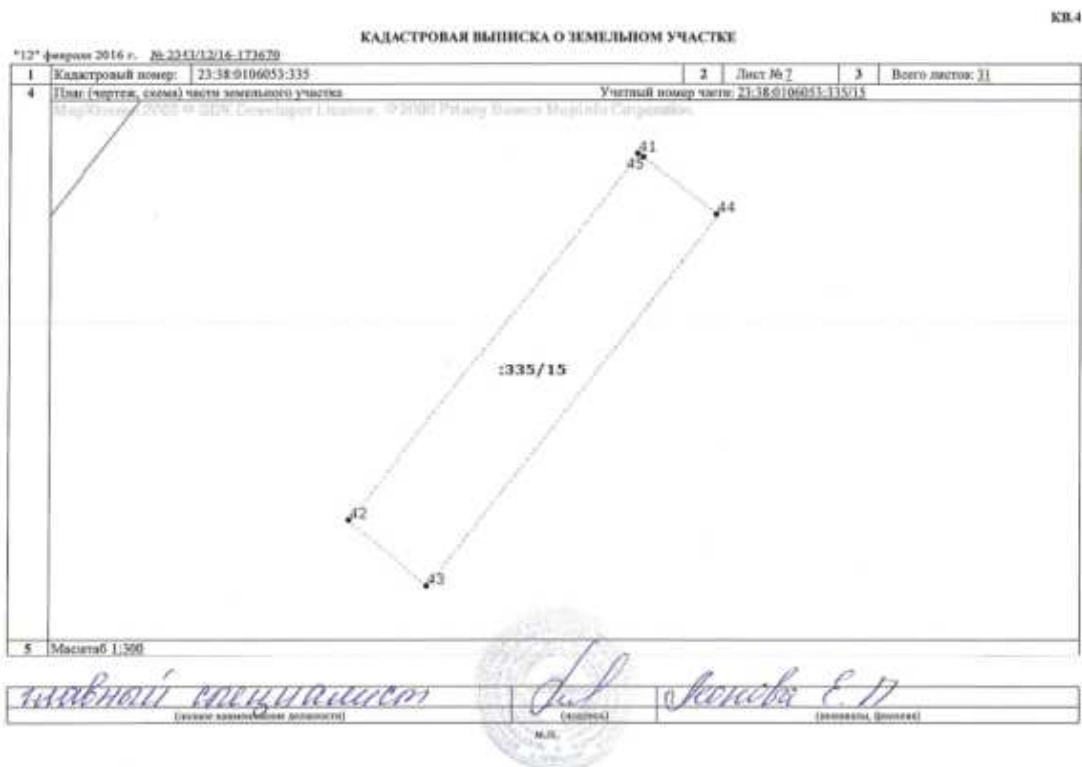
КВ.4

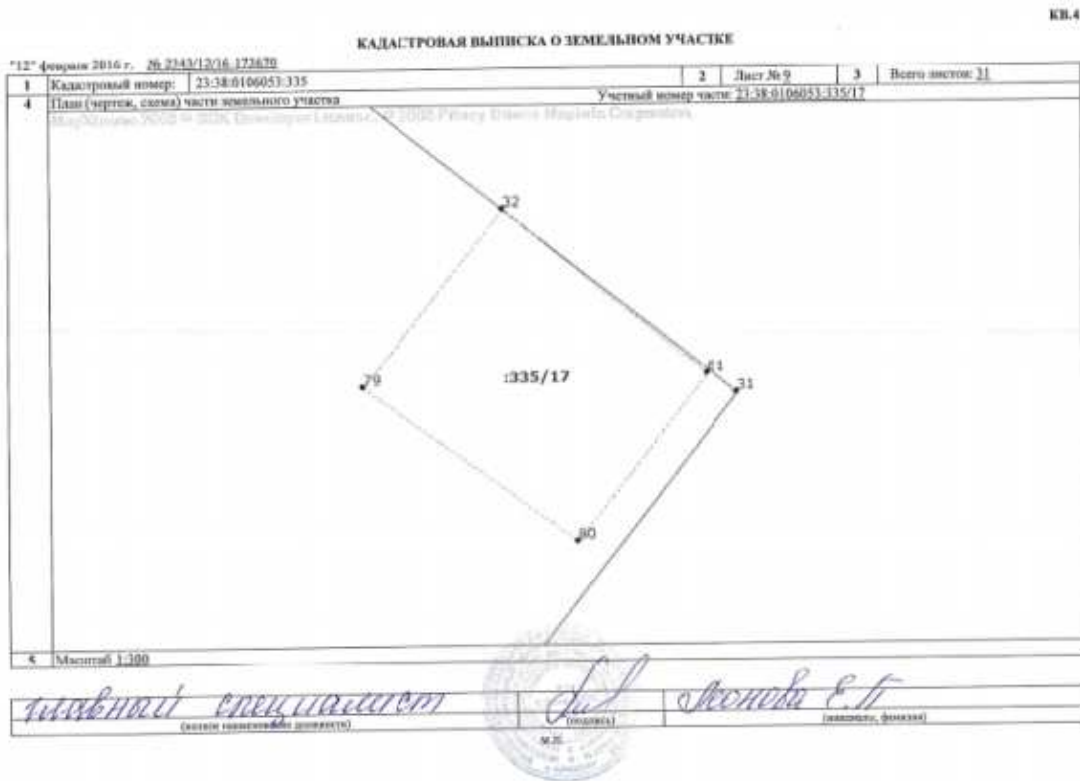
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 февраль 2016 г. № 23:38/12/16.172870

1	Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	2	Лист № 5	3	Всего листов: 21
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23:38:0106053:335/6			
5	Масштаб 1:200					
<p><i>Иванов И.И.</i> (подпись) <i>Иванов И.И.</i> (подпись) <i>Иванов И.И.</i> (подпись)</p> <p>М.П. М.П. М.П.</p>						





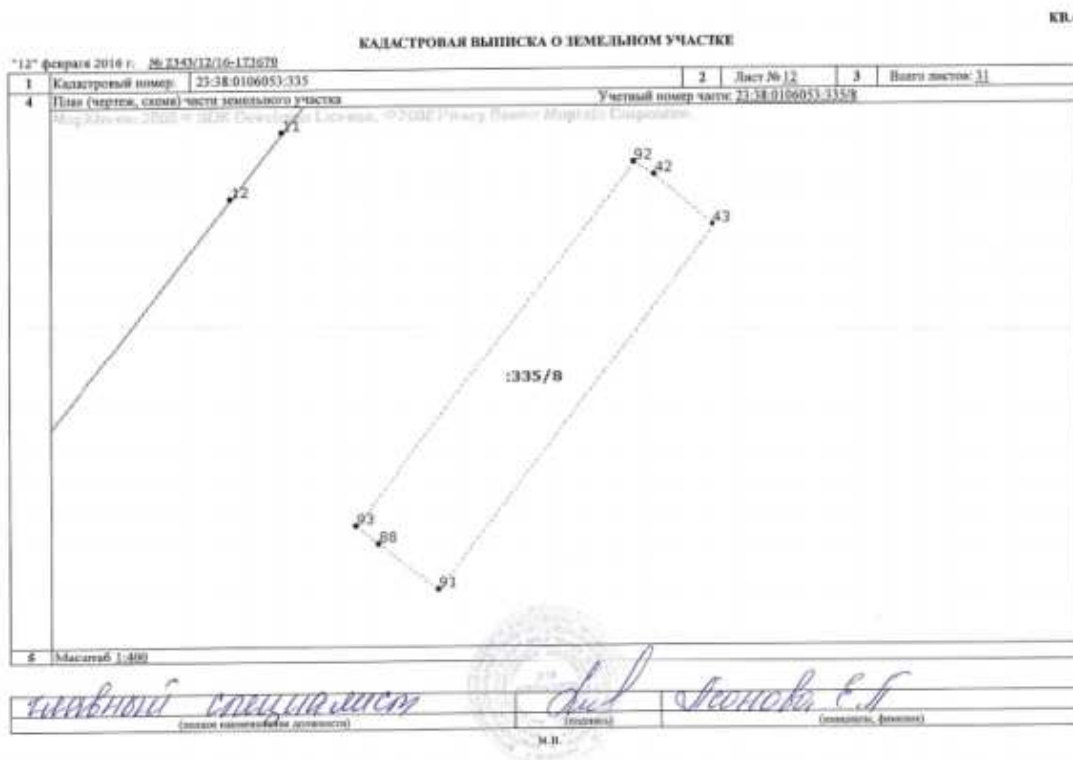


КВ.4



КВ.4





КВ.4



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№12* февраль 2016 г. № 2343/12/16-172670

1 Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2 Лист № 29	3	Всего листов: 31
--	-------------	---	------------------

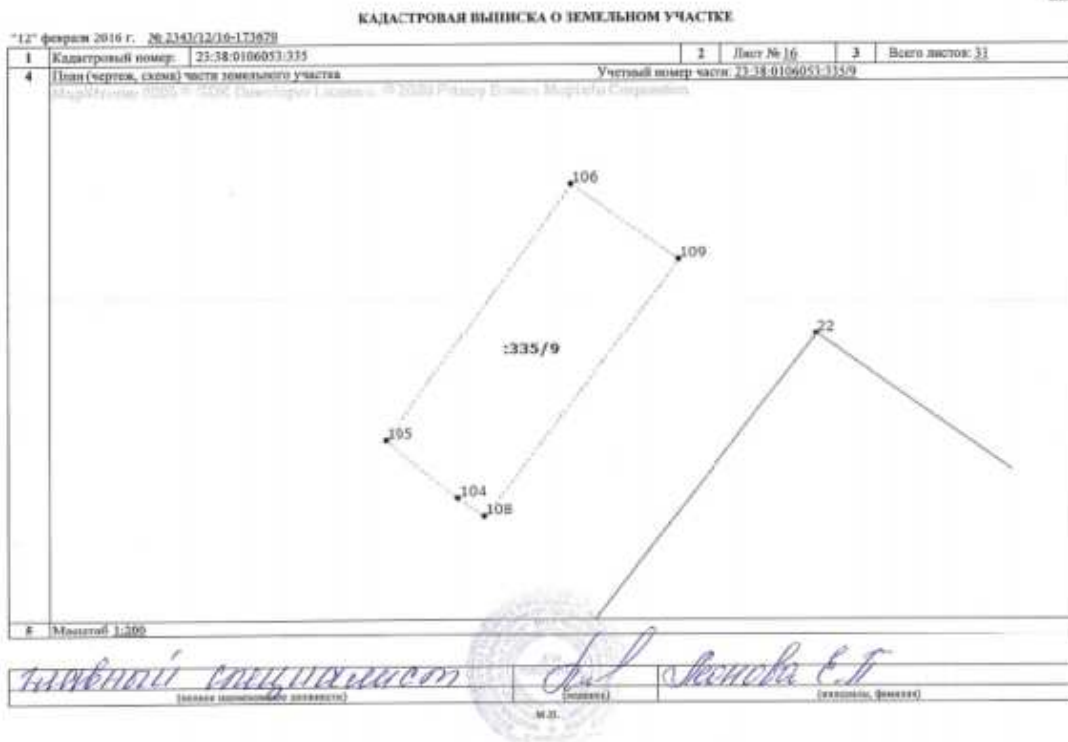
4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Поворотная точка	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
79	470478.29	2313196.10	---	0.10
80	470467.42	2313210.99	---	0.10
81	470479.69	2313220.04	---	0.10
82	470352.43	2313029.23	---	0.10
83	470345.37	2313038.31	---	0.10
84	470348.04	2313040.27	---	0.10
85	470349.87	2313037.87	---	0.10
86	470371.42	2313054.70	---	0.10
87	470375.27	2313049.71	---	0.10
88	470348.69	2313067.57	---	0.10
89	470335.41	2313055.97	---	0.10
90	470329.38	2313061.47	---	0.10
91	470344.49	2313073.27	---	0.10
92	470384.13	2313091.52	---	0.10
93	470350.40	2313065.50	---	0.10
94	470421.69	2313122	---	0.10
95	470420.71	2313123.28	---	0.10
96	470420.04	2313130.87	---	0.10
97	470424.76	2313124.68	---	0.10
98	470340.07	2313019.74	---	0.10
99	470331.07	2313012.68	---	0.10
100	470329.31	2313014.77	---	0.10
101	470338.17	2313022.17	---	0.10
102	470313.94	2313034.32	---	0.10
103	470313.66	2313034.66	---	0.10
104	470307.27	2313055.17	---	0.10

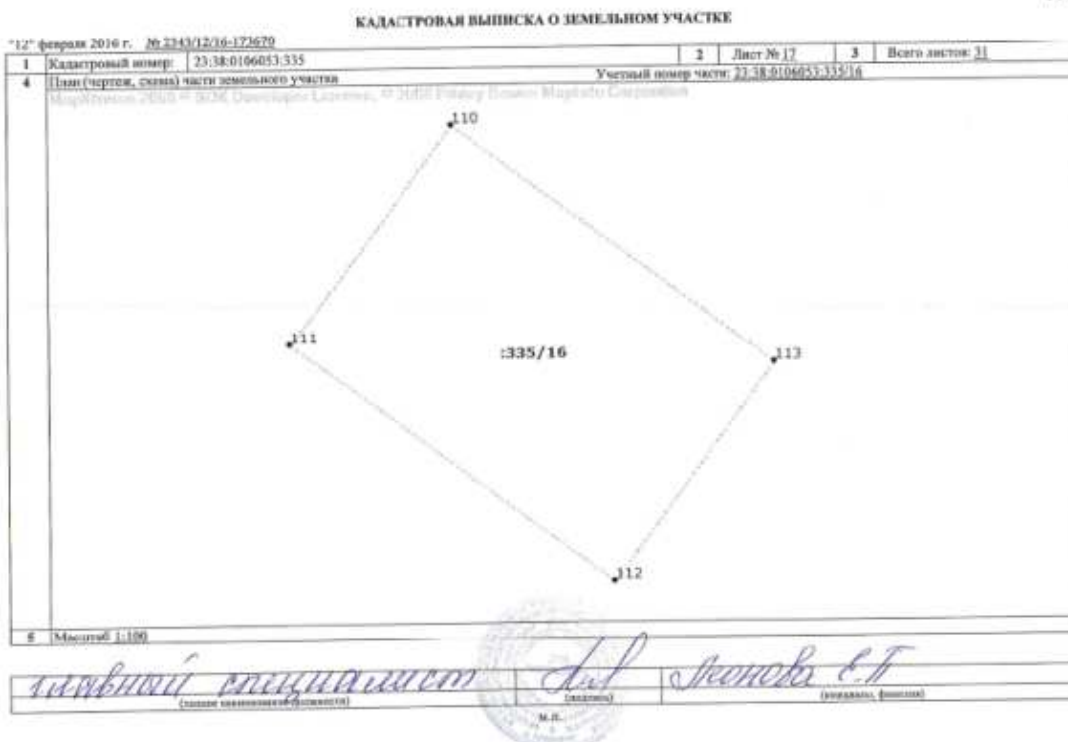
Генеральный специалист (подпись) *С.А. Степанова Е.П.* (подпись)

М.П.

КВ.4



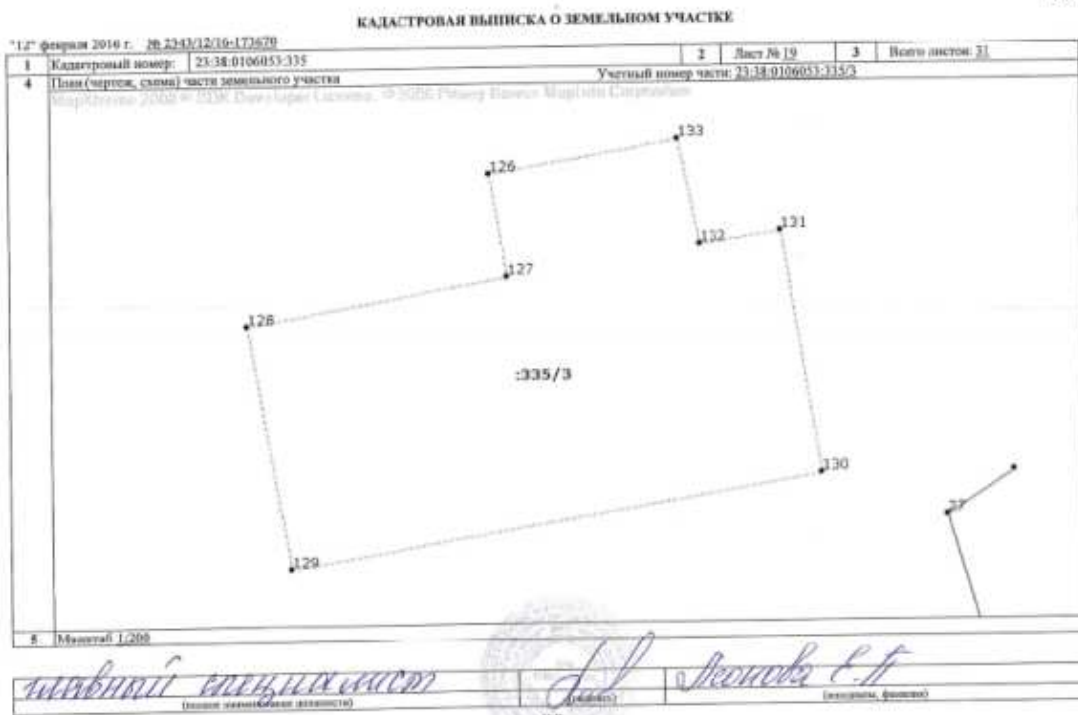
КВ.4

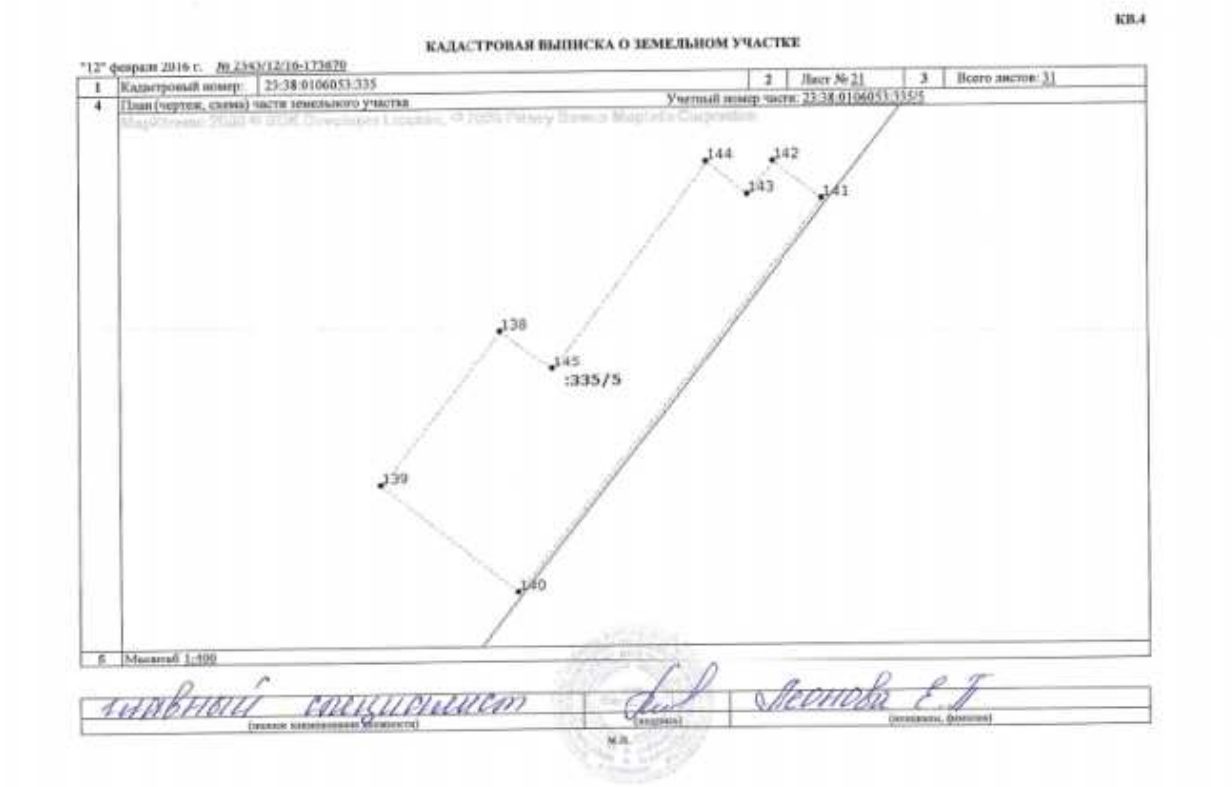
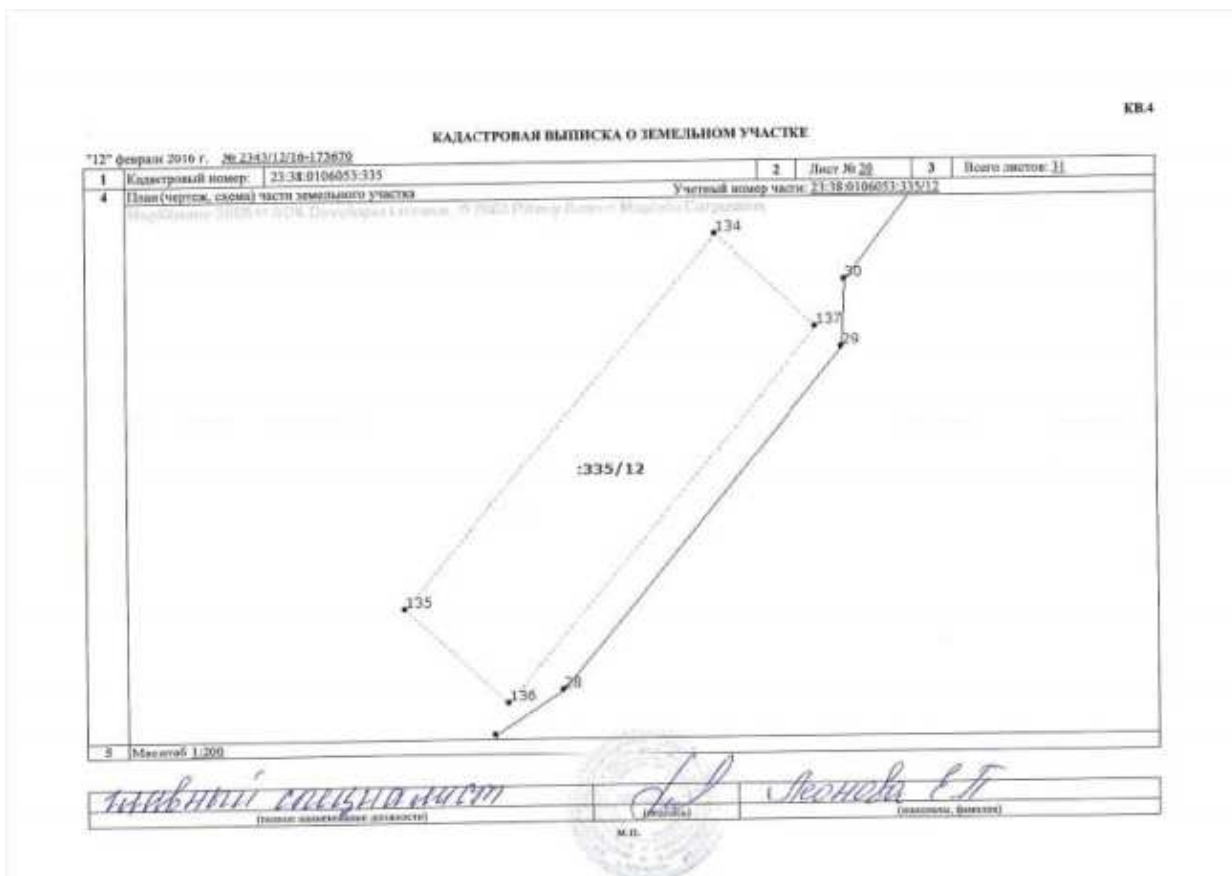


КВ.4



КВ.4





КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№12/ февраль 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 22	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/10 Местоположение: 235327 ПЧЗН Октябрьский район, 235327 Район Октябрьский Республика Татарстан				

5 Масштаб 1:100

главный специалист (подпись) *Сул* (подпись) *Мамиева Е.Т.* (подпись)

М.П.

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№12/ февраль 2016 г. № 2343/12/16-173670

1	Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	2	Лист № 23	3	Всего листов: 31
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 23:38:0106053:335/14 Местоположение: 235327 ПЧЗН Октябрьский район, 235327 Район Октябрьский Республика Татарстан				

5 Масштаб 1:100

главный специалист (подпись) *Сул* (подпись) *Мамиева Е.Т.* (подпись)




М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№12* февраля 2016 г. № 2343/12/10-172678

1		Кадастровый номер: 23-38-0106053-335			2	Лист № 24	3	Всего листов: 31
4 Описание местоположения границ земельного участка								
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1	2	218° 35'	69.50	-	---	---	
2	2	3	129° 32'	4.75	-	---	---	
3	3	4	218° 6'	19.40	-	---	---	
4	4	5	128° 25'	5.55	-	---	---	
5	5	6	214° 14'	1.78	-	---	---	
6	6	7	218° 8'	12.18	-	23-38-0106053-58	Адрес отсутствует	
7	7	8	308° 4'	2.40	-	23-38-0106053-58	Адрес отсутствует	
8	8	9	218° 11'	13.99	-	23-38-0106053-58	Адрес отсутствует	
9	9	10	308° 5'	8.11	-	23-38-0106053-58	Адрес отсутствует	
10	10	11	218° 2'	55.44	-	---	---	
11	11	12	218° 13'	7.75	-	---	---	
12	12	13	218° 16'	27.77	-	---	---	
13	13	14	308° 12'	2.75	-	---	---	
14	14	15	217° 58'	6.58	-	---	---	
15	15	16	127° 37'	0.77	-	---	---	
16	16	17	217° 52'	88.06	-	---	---	
17	17	18	124° 11'	4.22	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
18	18	19	215° 26'	1.28	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
19	19	20	128° 32'	43.12	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
20	20	21	128° 38'	9.11	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
21	21	22	38° 3'	82.91	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
22	22	23	124° 42'	67.55	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
23	23	24	37° 31'	84.82	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
24	24	25	305° 40'	50.38	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
25	25	26	53° 29'	23.56	-	23-38-0106053-336	Адрес отсутствует	
26	26	27	343° 21'	5.38	-	23-38-0106053-336	Адрес отсутствует	
27	27	28	27° 9'	3.80	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	
28	28	29	59° 24'	20.38	-	23-38-0106053-330	Адрес отсутствует	


главный специалист (полное наименование должности)  М.П.   (подпись, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№12* февраля 2016 г. № 2343/12/10-172678

1		Кадастровый номер: 23-38-0106053-335			2	Лист № 25	3	Всего листов: 31
4 Описание местоположения границ земельного участка								
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7	8	
29	29	30	2° 57'	3.11	-	23-38-0106053-331	Адрес отсутствует	
30	30	31	17° 58'	81.68	-	23-38-0106053-331	Адрес отсутствует	
31	31	32	308° 17'	20.84	-	23-38-0106053-77	Адрес отсутствует	
32	32	33	308° 19'	50.34	-	23-38-0106053-336	Адрес отсутствует	
33	33	1	300° 25'	0.53	-	---	---	




главный специалист (полное наименование должности)  М.П.   (подпись, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23/53/12/16-173670

1		Кадастровый номер:		23-38-0106053-335	2	Лист № 26	3	Всего листов: 31
4 Описание поворотных точек границы земельного участка								
5 Номер точки	6 Координаты		7 Описание закрепления на местности	8 Особые отметки (точность определения)				
	2 X	3 Y		5				
1	470522.29	2313165.72	---	0.10				
2	470467.96	2313122.38	---	0.10				
3	470464.94	2313126.04	---	0.10				
4	470449.67	2313114.07	---	0.10				
5	470446.22	2313118.42	---	0.10				
6	470444.75	2313117.42	---	0.10				
7	470435.17	2313109.90	---	0.10				
8	470426.45	2313108.01	---	0.10				
9	470425.65	2313099.36	---	0.10				
0	470430.65	2313092.98	---	0.10				
1	470386.98	2313058.83	---	0.10				
2	470380.90	2313054.03	---	0.10				
3	470359.10	2313036.83	---	0.10				
4	470360.80	2313034.67	---	0.10				
5	470355.61	2313030.62	---	0.10				
6	470355.14	2313031.23	---	0.10				
7	470285.62	2312977.18	---	0.10				
8	470283.25	2312980.67	---	0.10				
9	470282.21	2312979.93	---	0.10				
0	470255.34	2313013.66	---	0.10				
1	470249.65	2313020.78	---	0.10				
2	470314.94	2313071.88	---	0.10				
3	470276.48	2313127.41	---	0.10				
4	470343.76	2313179.06	---	0.10				
5	470373.14	2313138.13	---	0.10				
6	470387.16	2313157.07	---	0.10				

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23/53/12/16-173670

1		Кадастровый номер:		23-38-0106053-335	2	Лист № 27	3	Всего листов: 31
4 Описание поворотных точек границы земельного участка								
5 Номер точки	6 Координаты		7 Описание закрепления на местности	8 Особые отметки (точность определения)				
	2 X	3 Y		5				
27	470392.31	2313155.53	---	0.10				
28	470394.37	2313158.72	---	0.10				
29	470410.27	2313171.78	---	0.10				
30	470413.38	2313171.94	---	0.10				
31	470477.77	2313222.19	---	0.10				
32	470490.68	2313205.83	---	0.10				
33	470522.02	2313166.18	---	0.10				
34	470406.44	2313074.14	---	0.10				
35	470403.34	2313078.43	---	0.10				
36	470411.63	2313084.64	---	0.10				
37	470410.30	2313086.33	---	0.10				
38	470425.91	2313098.77	---	0.10				
39	470382.90	2313063.79	---	0.10				
40	470402.63	2313079.23	---	0.10				
41	470408.66	2313113.48	---	0.10				
42	470382.98	2313093.38	---	0.10				
43	470378.37	2313098.92	---	0.10				
44	470404.41	2313119.04	---	0.10				
45	470408.39	2313115.94	---	0.10				
46	470308.74	2312999.90	---	0.10				
47	470307.09	2312998.56	---	0.10				
48	470306.06	2312998.69	---	0.10				
49	470304.71	2312997.61	---	0.10				
50	470304.56	2312996.53	---	0.10				
51	470302.92	2312995.31	---	0.10				
52	470302.02	2312995.46	---	0.10				





КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 12" февраль 2016 г. № 23-58/016053-335

1		2		3	4
Кадастровый номер: 23-58-016053-335		Лист № 28		Всего листов: 31	
Описание поворотных точек границы земельного участка					
№ п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
	X	Y		4	5
33	470300.45	2312994.27	---		0.10
34	470298.70	2312991.97	---		0.10
35	470297.85	2312992.14	---		0.10
36	470296.79	2312986	---		0.10
37	470296.98	2312983.72	---		0.10
38	470288.42	2312982.83	---		0.10
39	470287.68	2312983.79	---		0.10
30	470287.14	2313038.46	---		0.10
31	470298.78	2313023.78	---		0.10
32	470308.45	2313031.21	---		0.10
33	470308.75	2313038.81	---		0.10
34	470313.16	2313034.17	---		0.10
35	470319.76	2313025.63	---		0.10
36	470319.21	2313024.58	---		0.10
37	470327.91	2313013.82	---		0.10
38	470324.51	2313012.40	---		0.10
39	470324.17	2313012.80	---		0.10
70	470317.08	2313007.30	---		0.10
71	470316.97	2313006.32	---		0.10
72	470315.18	2313004.95	---		0.10
73	470314.30	2313005.03	---		0.10
74	470313	2313004.10	---		0.10
75	470312.89	2313003.13	---		0.10
76	470311.13	2313001.80	---		0.10
77	470310.24	2313001.95	---		0.10
78	470308.84	2313000.87	---		0.10

главный специалист (полное наименование должности)  (подпись) Степанова С.И. (полное наименование должности)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 12" февраль 2016 г. № 23-58/016053-335

1		2		3	4
Кадастровый номер: 23-58-016053-335		Лист № 29		Всего листов: 31	
Описание поворотных точек границы земельного участка					
№ п/п	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
	X	Y		4	5
79	470478.29	2313196.10	---		0.10
80	470467.42	2313210.99	---		0.10
81	470479.09	2313220.04	---		0.10
82	470352.43	2313029.25	---		0.10
83	470345.37	2313038.31	---		0.10
84	470348.04	2313040.27	---		0.10
85	470349.87	2313037.87	---		0.10
86	470371.42	2313054.70	---		0.10
87	470375.27	2313049.71	---		0.10
88	470348.69	2313067.57	---		0.10
89	470333.41	2313055.97	---		0.10
90	470329.38	2313061.47	---		0.10
91	470344.49	2313073.27	---		0.10
92	470384.13	2313091.52	---		0.10
93	470350.40	2313065.50	---		0.10
94	470421.69	2313122	---		0.10
95	470420.71	2313123.28	---		0.10
96	470420.04	2313130.87	---		0.10
97	470424.76	2313124.68	---		0.10
98	470340.07	2313019.74	---		0.10
99	470331.07	2313012.68	---		0.10
100	470329.31	2313014.77	---		0.10
101	470338.17	2313022.17	---		0.10
102	470313.94	2313034.32	---		0.10
103	470313.66	2313034.66	---		0.10
104	470307.27	2313055.17	---		0.10

главный специалист (полное наименование должности)  (подпись) Степанова С.И. (полное наименование должности)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23-38/12/16-173679

1		Кадастровый номер: 23-38-0106053-335		2	Лист № 20	3	Всего листов: 21
Описание поворотных точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность спрощения)			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
05	470309.95	2313051.75	---	0.10			
06	470321.90	2313060.36	---	0.10			
07	470351.30	2313048.04	---	0.10			
08	470306.40	2313056.34	---	0.10			
09	470318.42	2313065.41	---	0.10			
10	470334.12	2313065.88	---	0.10			
11	470329.04	2313062.09	---	0.10			
112	470323.44	2313069.59	---	0.10			
113	470328.52	2313073.38	---	0.10			
114	470511.99	2313163.25	---	0.10			
115	470438.06	2313128.59	---	0.10			
116	470442.92	2313132.53	---	0.10			
117	470439.30	2313137.10	---	0.10			
118	470463.79	2313156.22	---	0.10			
119	470467.48	2313151.53	---	0.10			
120	470476.30	2313158.59	---	0.10			
121	470472.84	2313163.33	---	0.10			
122	470492.14	2313178.57	---	0.10			
123	470495.77	2313173.92	---	0.10			
124	470500.63	2313177.65	---	0.10			
125	470508.07	2313168.44	---	0.10			
126	470408.35	2313134.27	---	0.10			
127	470403.60	2313155.80	---	0.10			
128	470401.42	2313122.91	---	0.10			
129	470390.04	2313124.86	---	0.10			
130	470394.28	2313149.72	---	0.10			

главный специалист
(подпись выдávшего документа)

И.И. Иванова
(подпись, фамилия)

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

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 23-38/12/16-173679

1		Кадастровый номер: 23-38-0106053-335		2	Лист № 1	3	Всего листов: 21
4		Номер кадастрового квартала: 23-38-0106053					
5		Предельные номера: 23-38-0106053-334		6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.10.2010	
7							
8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: 23-38-0106053-389, 23-38-0106053-540, 23-38-0106053-840, 23-38-0106053-583							
9 Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 1а							
10 Категория земель: Земли населенных пунктов							
11 Разрешенное использование: Для производственных целей							
12 Площадь: 24647 кв. м							
13 Кадастровая стоимость: 42482304,61 руб.							
14 Система координат: МСК 23, зона 2							
15 Сведения о правах:							
Практикобладатель	Вид права, опись и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем. Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.			
Владельцы инвестиционных паев	общая долевая собственность, № 23-23-37025/2014-697 от 11.11.2014	Размер доли: 1/1	---				
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкавор"							
16 Особые отметки: ---							
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус закон о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учетные							
18 Дополнительные сведения:							
18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ---							
18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ---							
19 Сведения о кадастровых инженерах: Чибрикова Наталья Леонидовна, 23-11-366 от 24.01.2011 г., 11.07.2011 г.							

(подпись выдávшего документа)

(подпись)

(подпись, фамилия)

Сведения достоверны на основании сведений, указанных в акте, проведенном ФК 12/16 от 12/16/16 в г. Армавир, Краснодарский край, в соответствии с документами, прилагаемыми к акту.

И.И. Иванова
16 февраля 2016 г. 10:40

И.И. Иванова

1001-1002

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 (созданное подразделение) через кадастровый участок

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" февраля 2016 г. № 2143/12/16-173670

1	Кадастровый номер:	23-38-0106053-335	2	Лист №1	3	Всего листов: 33
4	Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053				
5	Предыдущий номер:	23-38-0106053-324	6	Дата вступления номера в государственный кадастр недвижимости: 01.10.2010		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 23-38-0106053-389, 23-38-0106053-340, 23-38-0106053-840, 23-38-0106053-583					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, 1а					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственных целей					
12	Площадь: 24647 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 42482308.61 руб.					
14	Система координат: МСК 23, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ниванер"	общая долевая собственность, № 23-23-37/025/2014-697 от 11.11.2014	Размер доли: 1/1	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учетные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
	18.2 Кадастровые номера участков, обремененных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Чибиковская Наталья Леонидовна, 23-11-366 от 24.01.2011 г., 11.07.2011 г.					

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

Создано в соответствии с требованиями законодательства о государственном кадастре недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2010 № 207-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
 М.П. И.П. *И.П. Дроздова*
 от 16-февраля 2016, 10:40



1001-002

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

"10" сентября 2014 г. № 2343/12/14-807554	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:583
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2884.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	—	
		количество этажей	—	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1994		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	42756111.22		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
		23-38-3.1.2002-404, 22246, Д		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

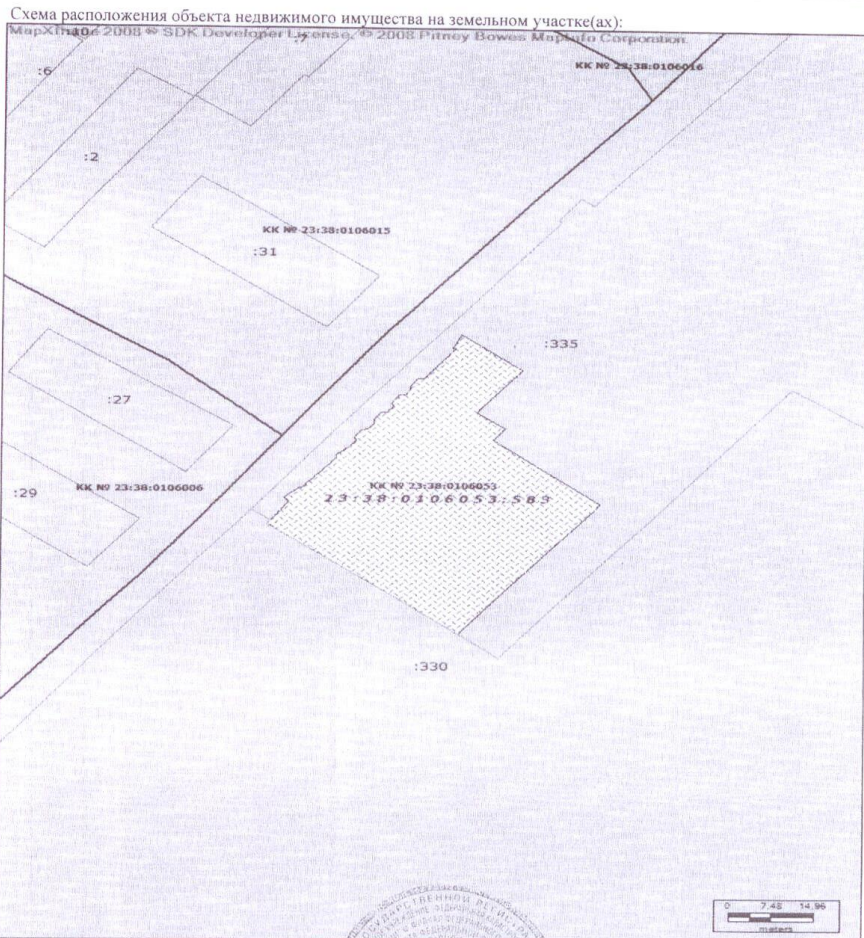
НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		БАГАЕВА Т.И.	
(полное наименование должности)		(подпись) (инициалы, фамилия)	



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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



Масштаб 1: 800

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



М.П.

Новый кадастровый номер (ценз)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г Армавир, ул Урупская, д 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	1125.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	18747349.82		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:35, Т		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	(полное наименование должности)	<i>Т.И. БАГАЕВА</i> (подпись)	Т.И. БАГАЕВА (инициалы, фамилия)
----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------



№ 22

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

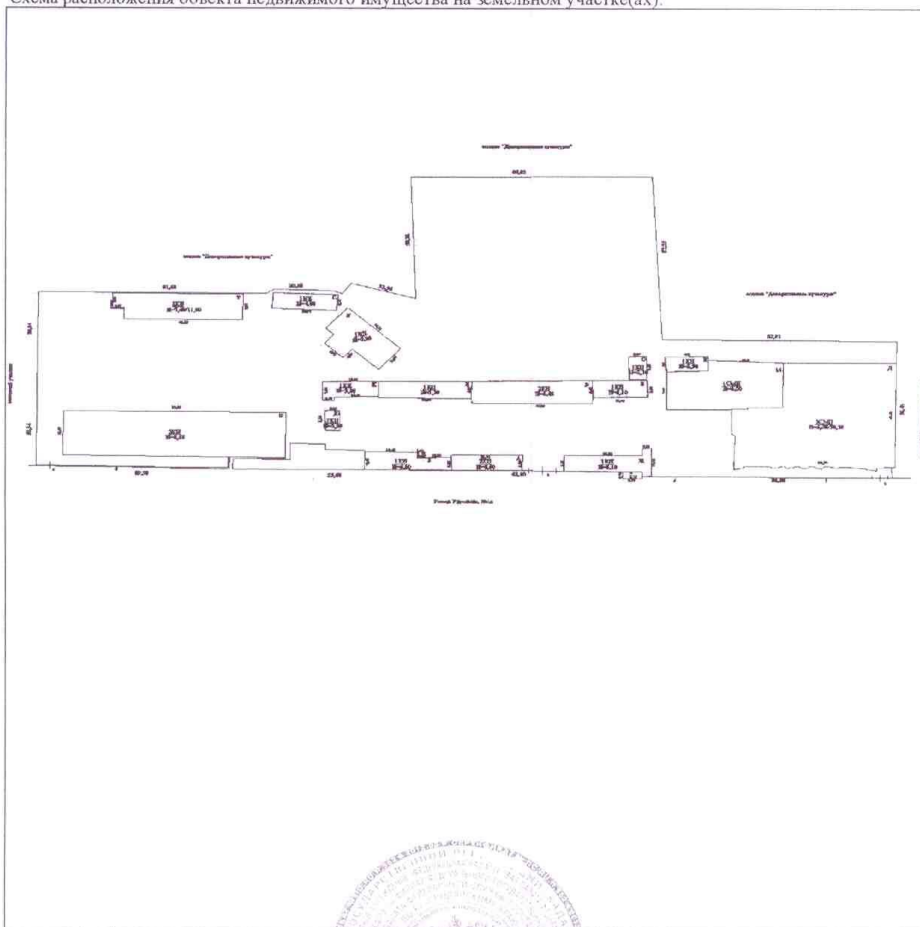
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов: 2

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575

Кадастровый номер: 23:38:0106053:389

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



Масштаб 1: 1258

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



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

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

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-890832	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	34.5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	511330.37		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:02, Д		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

17

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-890867	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:696
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	47.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	699559.22		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:13, О		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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



6

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892157			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь	63.2
		(тип)	(значение)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	936697.94	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:12, Н	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	

З.М. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.А. МАКУШКИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

5

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"26" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1036461			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	106.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1571044.02		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:05, 3		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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



1/3

1/3

новое гаражное помещение

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1003936	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г Армавир, ул Урупская, д 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	129,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2123307,68		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:33, С		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	Т. И. БАГАЦКА
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



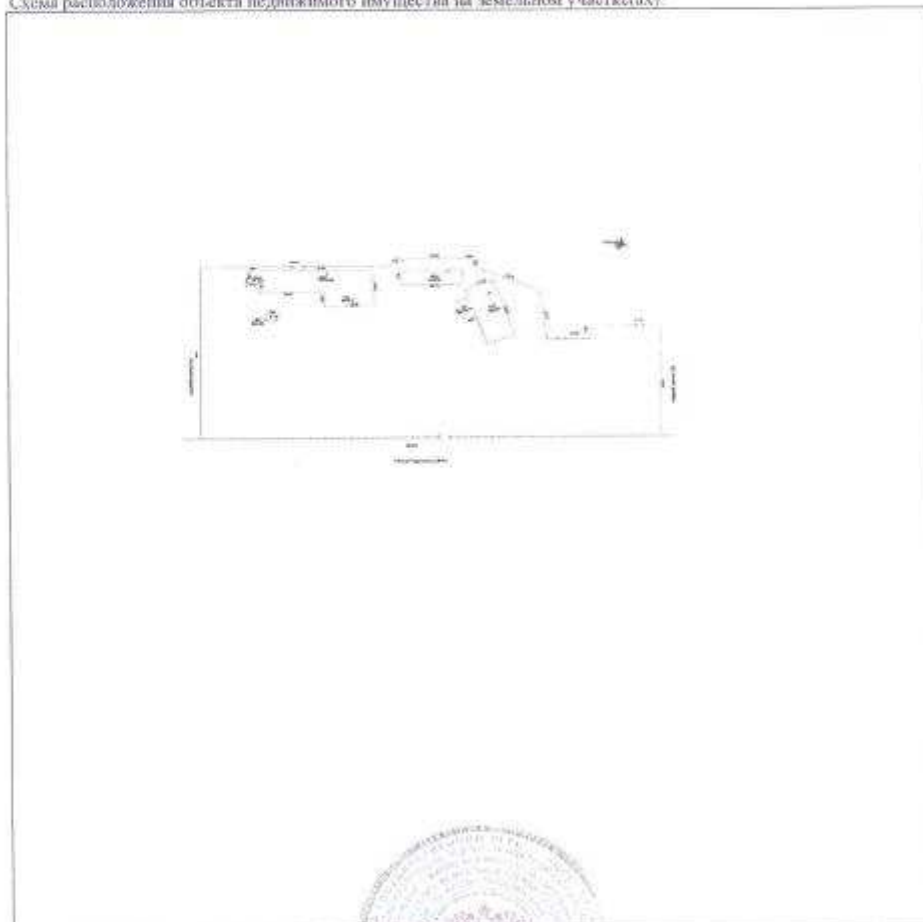
№ 23

КП.2.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1003936			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-387		

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



Масштаб 1: 555

И.А. ЧАЧАРЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	(подпись)	Т.А. САИГУЛИ	(инициалы, фамилия)
---------------------------------------	-----------	--------------	---------------------

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КПД

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
№11 октября 2013 г. № 2343/12/13-892160			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:656		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статусе записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	172,7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2559616,06		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:09, Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

З.М. КАЧАЛЬНИКА		В.А. ЖУКОВИНА
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	подпись	(подпись, фамилия)
(полное наименование должности)	МП	

21.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

11 октября 2013 г. № 2343/12/13-892154	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-653
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	187,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	—	
		количество подземных этажей	—	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415.73		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00:03-1646-01А.04, Ж		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		И. А. МАКШУКОВИЧ	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



18

КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892161	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	214,8	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3183587,32		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А:06		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

Т.М. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.А. МАКУШКИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



12

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
11 октября 2013 г. № 2343/12/13-892155			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	267,3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3964662,98		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:08, А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.А. ЖАКУБИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



20

Новоскоп. паспорт

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

данных, сооружений, объектов незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здания (код объекта недвижимого имущества)			
№ 18* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урутинская, д. 1а		
2	Основная характеристика	площадь	298,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	4852613,59		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:77		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:36, Pr1		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ		
(подпись)	(подпись)	(инициал, фамилия)

М.П.



126

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов	2
18 ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382

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

Масштаб 1: 255

Исполнитель АДМИНИСТРАЦИЯ АДМИНИСТРАЦИИ (полное наименование должности)	(подпись)	Т.А.САРАЕВА (инициалы, фамилия)
--	-----------	------------------------------------

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-890797			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:657		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	609.1	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9027574.65		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А:11, М		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

 (подпись)	 М.П.	В.А. МЕЧЕРНИЦА (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)		

3

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892156	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	662,3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	—	
		количество подземных этажей	—	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9816060,89		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:38-3.1.2002-404.В		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.М. ВАСИЛЬЕВ СОВЕТНИК ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ (подпись)	 (подпись)	В.Е. МАКУШКИН (подпись, фамилия)
---	--	-------------------------------------

М.П.

ЖП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
--------	---	--------------	---

Здание	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"21" октября 2013 г. № 2343/12/13-91R980	
Кадастровый номер	23-38-0106053-449
Номер кадастрового квартала	23-38-0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте)	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2638,9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (даты окончания строительства):	1999		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3911585,51		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23-38-0106053-0-89, 23-38-1.2.2001-154, 11		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

ЗАМ. ДИРЕКТОРА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В. В. МИХУШКИНА
(подпись замещающего должность)	(подпись)	(полностью, фамилия)



19

0017

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Здание (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов	2
"11" октября 2013 г. № 23.43/12/13-018980	
Кадастровый номер	23:38:0106053:449

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1:548

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА СЛУЖБЫ ПАМЯТНИКОВОГО ДОСТОЯТЕЛЬСТВА	В. А. МСЛЮКИНА (подпись, фамилия)
---	--------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"13" августа 2014 г. № 2343/12/14-708029			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:840		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	552.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	8184250.07		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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



3101/2480

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"16" июля 2013 г. № 2343/12/13-610709			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

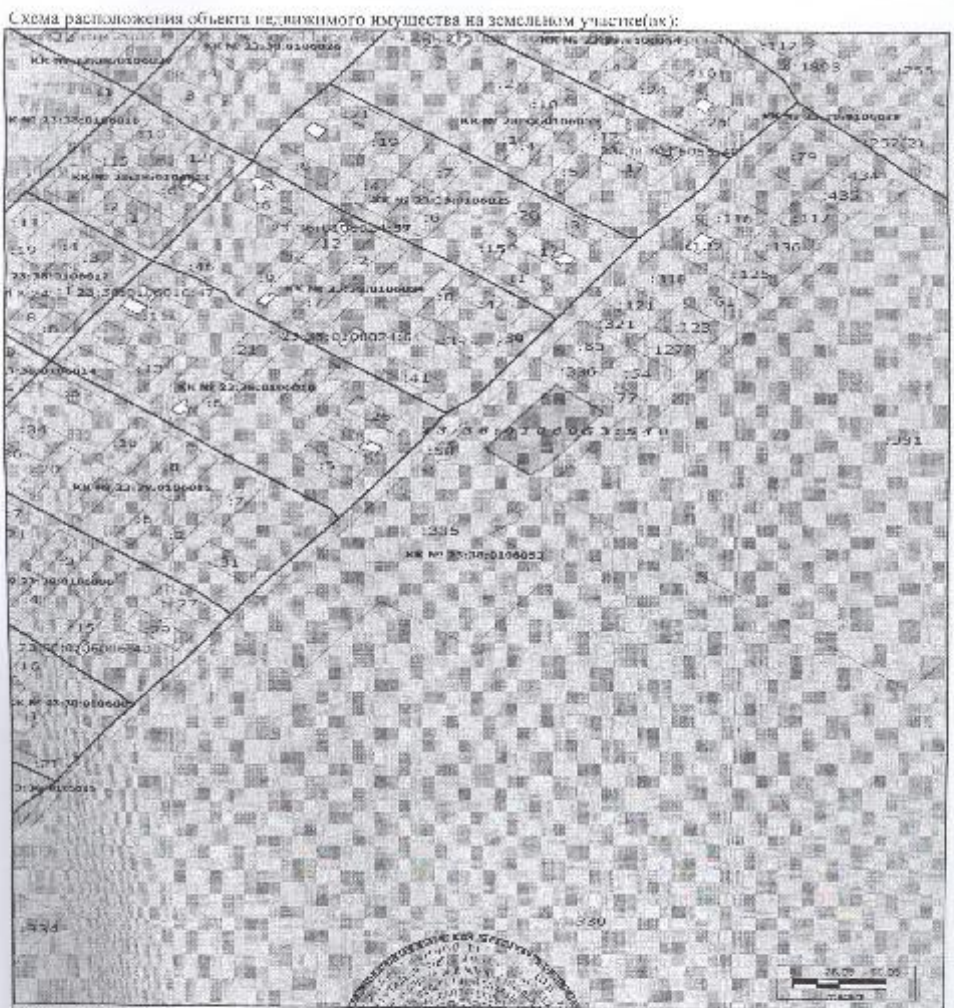
1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь	2679,1 кв. м
		(тип)	(значение) (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	—
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	1	—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Из прочих материалов	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39114549,75	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	
	НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		
	(полное наименование должности)	БАРАБАТ И (инициалы, фамилия)	

№ 1055

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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



Масштаб 1:3000

И.А. АРМАВИРСКИЙ НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (подпись и печать должностного лица)		И.А. АРМАВИРСКИЙ (инициалы, фамилия)
--	--	---

лист № 4055
-1-

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по г. Армавиру

Область, республика, край Краснодарский край
 Район _____
 Город (пос.) г. Армавир
 Район города 684

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Литера X - Цех по производству кабеля
(наименование нежилого строения)

№ 1а, ул. Урупская
(местоположение объекта учета)

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

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

-3-

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
24 647,0	24 647,0	7 507,7			17 139,3		

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водоотвод	Канализация	Отопление						Горячее водосн.		Ванны и души			Газовое снабжен.		Лифты			Начальные электроустановки					
			центральное						от АГВ и др.	калориферное	тепловое	центральное	от колонки	без колонки и гор. воды	с горячей водой	с газ. бл. колонкой	с деревянной колонкой	сетевое		баллонное	Электростанция	пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые
			ТЭЦ	пром. предпр.	кварт. котельня	на зема. топливе	на газе	на газе																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
X						2 639,10														2 639,10				
ВСЕГО						2 639,10														2 639,10				

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

-5-

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)
по ул. (пер.) Уруцкая № 1а

Расположение в городе (другом поселении) г. Армянир

Этаж	Площадь по плану	Назначение частей помещения: жизля комната, капитальное помещение, классная комната, большая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь бетонной плиты, веранд, лоджия, террас и т.п.	Высота помещений по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Симметрично возведенная перегородка/наклонная плита
				общая	жилая в том числе: жилая в том числе	нежилые в том числе: основная вспомогательная					
Х	1	Цена по производству кабеля	38.83*36.00-21.25*1.90+27.4 (9*38.83-36.28*6.00	2 639.1	2 639.1	2 639.1	2 639.1	9.20			
Итого по этажу				2 639.1	2 639.1	2 639.1	2 639.1				
Всего по зданию (строению)				2 639.1	2 639.1	2 639.1	2 639.1				

Кому Закрытому акционерному обществу
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан,
«Кабельный завод «Кубанькабель»
полное наименование организации - для юридических лиц),
352903 Краснодарский край, город Армавир,
улица Урупская, 1а
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 23302000 - 402

1. Администрация муниципального образования город Армавир,
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
 разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного
(ненужное зачеркнуть)
 объекта капитального строительства

здание склада

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу Краснодарский край, город Армавир,
улица Урупская, 1а
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Един. измер.	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем – всего	куб. м	3350,4	3650,0
в том числе надземной части	куб. м	3350,4	3650,0
Общая площадь	кв. м	571,6	552,2
Площадь встроенно-присоединенных помещений	кв. м	-	-
Количество зданий	штук	1	1
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.) – <i>здание склада</i>			
Количество мест	-	-	-
Количество посещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Этажность	штук	1	1
<small>(иные показатели)</small>			
Объекты производственного назначения -			
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
-	-	-	-
<small>(иные показатели)</small>			

Материалы фундаментов	бетон	бетон
Материалы стен	кирпич	кирпич
Материалы перекрытий	-	-
Материалы кровли	-	-

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/кв. м	-	-
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м	-	-
2-комнатные	штук/кв. м	-	-
3-комнатные	штук/кв. м	-	-
4-комнатные	штук/кв. м	-	-
более чем 4-комнатные	штук/кв. м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

**Глава муниципального образования
город Армавир**

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)



А.Ю.Харченко

(подпись)

(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



Н.А.Слосарева

0583

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство по кадастровому учету и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное агентство по кадастровому учету и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

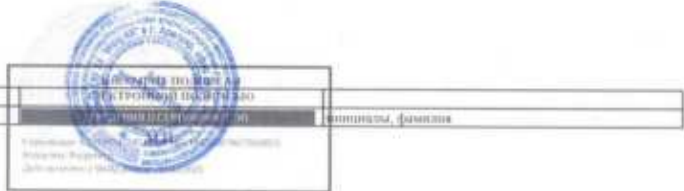
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019628				
Кадастровый номер:	23.38.0106053.362			
Номер кадастрового квартала:	23.38.0106053			
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010			
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 72246; Кадастровый номер 23.38.0106053-0-36			
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 14			
Площадь, кв.м:	296 кв.м			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Грубый склад			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997			
Год завершения строительства:	1997			
Кадастровая стоимость, руб.:	644852,95			
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23.38.0106053.77			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	нежилое			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Леву Татьяна Дмитриевна			

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 РИПОД - Единый реестр недвижимости
 13.10.20г. 09:00ч
 Леву Татьяна Дмитриевна



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости				
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019628				
Кадастровый номер:	23.38.0106053.362			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Навигатор"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-735 11.11.2014 16:37:33	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11		
	номер государственной регистрации:	23.38.0106053.362-23/296/2020-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 11.07.2023		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансЮникс Эксп Менеджмент", ИНН: 7703794926		
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и иной документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Навигатор" под управлением Управляющей Компании "ЮреФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Исполнения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Навигатор", Выдан 09.07.2020		

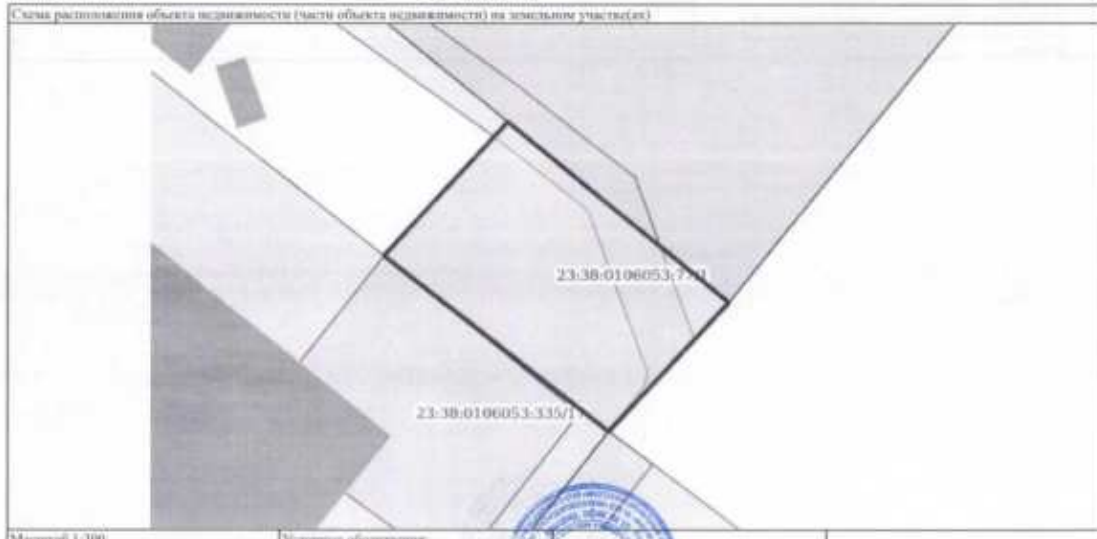


Лист 3			
Звание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019628			
Кадстровый номер:		23:38:0106053-382	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		
Иные наименования должности	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и калибровки приборов» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и калибровки приборов» Служба № 4711 Москва, Россия 125080 Деловая почта в №402 2020-10-28 02:00:00	Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019628			
Кадстровый номер:		23:38:0106053-382	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
Иные наименования должности	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и калибровки приборов» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств измерения и калибровки приборов» Служба № 4711 Москва, Россия 125080 Деловая почта в №402 2020-10-28 02:00:00	Инициалы, фамилия	

8535

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Физической службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное государственное бюджетное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУМН-002/2020-29020801			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-335		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2019		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 1а.		
Площадь, м2:	24647 +/- 35		
Кадастровая стоимость, руб.:	2476552 07		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23-38-0106053-385, 23-38-0106053-387, 23-38-0106053-389, 23-38-0106053-449, 23-38-0106053-540, 23-38-0106053-555, 23-38-0106053-583, 23-38-0106053-646, 23-38-0106053-751, 23-38-0106053-840		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдены ли требования:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Леву Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПИПВА в ФИЛИАЛЕ ГАУ ИИ
 "МОИ-ИИ" в г. Армавире
 УА. Р. 13.10.20г. 09ч00м
Вид, информация
Несколько А.З.

Инициалы, фамилия	
Подпись	

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУМН-002/2020-29020801			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-335		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иждивенцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-697 11.11.2014 15:04:57
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-335-23-229-2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс "Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в залог документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" под управлением Управляющей Компании "ЮтраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157008 от 02.06.2009 г. Выдан 02.06.2009 Инструкция и дополнение №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер". Выдан 09.07.2020	

Инициалы, фамилия	
Подпись	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУМН-002/2020-28020801			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	
5	Сведения о наличии реестров об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

		
полное наименование должности	ФИО: СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 872001 Подпись: Русланов Действителен с 04.02.2009 по 04.02.2021		

Раздел 3. Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУМН-002/2020-28020801			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3500	Регистрационные		
полное наименование должности		ФИО: СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ М.П.	инициалы, фамилия
Сертификат: 872001 Подпись: Русланов Действителен с 04.02.2009 по 04.02.2021			

8530

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное казенное предприятие государственной службы

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУТН-002/2020-28020096			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-449		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2011		
Раньше присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 72246; Кадастровый номер 23-38-0106053-0-89; Условно-номер 23-38-3.2-2001-154		
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусовск. д. 1а		
Площадь, кв.м:	2638,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Домовое старое-жилищное		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999		
Год завершения строительства:	1999		
Кадастровая стоимость, руб.:	4063546,98		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Луц Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ППРВА В АИДАДЕ ГАУ ИИ
 МФЧ ИИ в г. Армавир
 13.10.20г. 09:40:00

М.П. Луц Татьяна Дмитриевна
Николаев В.Г.

Инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУТН-002/2020-28020096			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-449		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иновест"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-374025/2014-723 11.11.2014 16:29:01
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-449-23/239-2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрасеЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794026	
	основание государственной регистрации:	Составные в порядке управления паевыми инвестиционными фондами другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иновест" 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., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иновест", Выдан 09.07.2020	

Инициалы, фамилия

Лист 3			
Наименование вида объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020096			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-449	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягощенные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Подпись назначенного должностного лица		Инициалы, фамилия
	1. Адрес: 471311, Самарская область, Самарский район, с/пос. М.А.С. (с/пос. М.А.С.) 2. Адрес: Самарский район, с/пос. М.А.С. (с/пос. М.А.С.) 3. Адрес: Самарский район, с/пос. М.А.С. (с/пос. М.А.С.)	

Раздел 4 Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения объекта недвижимости			
Наименование вида объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020096			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-449	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:3000		Нумерные обозначения	
Подпись назначенного должностного лица		Инициалы, фамилия	
	1. Адрес: 471311, Самарская область, Самарский район, с/пос. М.А.С. (с/пос. М.А.С.) 2. Адрес: Самарский район, с/пос. М.А.С. (с/пос. М.А.С.) 3. Адрес: Самарский район, с/пос. М.А.С. (с/пос. М.А.С.)		

3574

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный казенный палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю"
Федеральное казенное учреждение "Федеральный казенный палата"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020381			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-653		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-08-00-03-1646-91 А-04		
Адрес (адресно-почтовый):	Российская Федерация, Красноярский край, г.Архангельск, ул. Урусовская, д. 1а		
Площадь, м2:	187 кв.		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	здание №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2491843,48		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: коммунально-бытовое.		
Получитель выписки:	Луис Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПИИПВА «Адрес: АУ ИК
 "МФУ ИК" в г. Архангельск
 ул. Р. П. Шенникова, д. 4
 13.10.20г. 09:00ч
 Луис Татьяна Дмитриевна

Инициалы, фамилия	Луис Татьяна Дмитриевна
Специальность	М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости



Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020381			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-653		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панксер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37025/2014-723 31.11.2014 18:43:05
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-653-23-229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Ассет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Списание в порядке управления паевой инвестиционной фондом в пользу дольщиков, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панксер" под управлением Управляющей Компании "ЮраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Извещение и приложения №11 в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панксер", Выдан 09.07.2020	

Инициалы, фамилия	Луис Татьяна Дмитриевна
Специальность	М.П.

Лист 3		
Заголовок вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020381		
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653	
5	Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	
Исполнительные обязанности	Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения объекта недвижимости		
Заголовок вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020381		
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:7000	Условные обозначения	
		
Исполнительные обязанности	Инициалы, фамилия	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Красноярскому краю
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН1-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-654
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00-00-03-1646-01А-05
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Красноярский край, г.Архангельск, ул. Уручьяев, д. 1а
Площадь, кв.м:	106
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад, лит. У, общая площадь 106,0 кв.м.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1548360,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположился объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовые
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Общие отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением коммунально-бытовое.
Получатель выписки:	Луца Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПИИОД в формате УИИ
 13.10.20г. 09:00ч
 М.П. [подпись]



Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН1-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-654
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владелец инвестиционных долей Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нижнеер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-719 11.11.2014 16:31:32
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:13
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-654-23/229-2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТристуОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижнеер" под управлением Управляющей Компании "Юсифинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изъятия и приложения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижнеер", Выдан 09.07.2020

Иные наименования должностей



Лист 3

Данные объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3
Всего листов выписки 4		
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020381		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:654
5	Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		
Иные наименования должности		Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4-1	Всего разделов 3
Всего листов выписки 4		
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020381		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:654
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке		
		
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	
Иные наименования должности		Инициалы, фамилия

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020181	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	23-38-0106053-751
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2011
Риски присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00-00-03-1646; Условный номер 23-00-00-03-1646-01А, 07.05.09.2002 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а
Площадь, кв.м:	107,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Личный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Тип вида в эксплуатации по завершении строительства:	данные отсутствуют
Тип завершенного строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1643362,75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Способы отчуждения:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Левс Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПЛКВД И ФАЙЛОВА ГЛАУ КИ
 "МОУ КИ" И Г. АРМАВИР
 ул. Дзержинского д.44
 13.10.20г. 09:40:00
 Левс Татьяна Дмитриевна

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости													
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2												
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020181	Всего разделов: 3												
Кадастровый номер:	23-38-0106053-751												
1	Правообладатель (правообладатели): 1,1 Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ижекер"												
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2,1 Общая долевая собственность 23-23-37/025-2014-715 11.11.2014 15:58:58												
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано												
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <table border="1"> <tr> <td>4.1 вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>15.09.2020 14:48:11</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>23-38-0106053-751-23/229/2020-2</td> </tr> <tr> <td>сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Тристант Оупен Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в копий документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Иллюстрации и приложения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимостью "Ижекер", Выдан 09.07.2020</td> </tr> </table>	4.1 вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-751-23/229/2020-2	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тристант Оупен Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в копий документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Иллюстрации и приложения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимостью "Ижекер", Выдан 09.07.2020
4.1 вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11												
номер государственной регистрации:	23-38-0106053-751-23/229/2020-2												
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тристант Оупен Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926												
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в копий документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Иллюстрации и приложения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимостью "Ижекер", Выдан 09.07.2020												

Лист 3			
Наименование вида объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020181			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:751	
3	Сведения о наличии реестров об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Иные наименования объектов		Инициалы, фамилия
----------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование вида объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020181			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:751	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
Иные наименования объектов		Инициалы, фамилия	

8557

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 Лист 1

Наименование		Значение	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020765			
Кадастровый номер:	23.38.0106053.540		
Номер кадастрового квартала:	23.38.0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индикаторный номер 22246.17.09.2001 Филиал ГЭП КК Крайстелнеинформация - Крайное БТИ по г.Армавир		
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уручкая, д. 1а		
Площадь, м2:	2639.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб:	49367533.34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23.38.0106053.135		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдены ли требования:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Любу Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПКФВД «Выписка ГАУ КК
 "МФД КК"» г.г. Армавир
 по запросу: 09.10.2020
 ул. П. АКСЕВУРД, 21450

13.10.20г. 09ч00м
 М.П. [подпись]



Инициалы, фамилия

Лист № 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		Значение	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020765			
Кадастровый номер:	23.38.0106053.540		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Высшему инвестиционному фонду недвижимости "Инвестер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23.23-37/025.2014-737 11.11.2014 16.02.24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23.38.0106053.540-23-229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в залог документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления имуществом высшему инвестиционному фонду другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" под управлением Управляющей Компании "Югробинкс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер", Выдан 09.07.2020	



Инициалы, фамилия

Лист 3			
Данные об объекте недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020765			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:540	
5	Сведения о наличии решения об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Инициалы, фамилия должностного лица		Инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020765			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:540	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
Инициалы, фамилия должностного лица		Инициалы, фамилия	

8549

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 Место нахождения: город Краснодар, край

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020143			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:006		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23.00.00.03.1646.01А.13		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Краснодарский край, с.Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
Площадь, м2:	47,2		
Назначение:	Нежилое		
Назначение/наименование:	здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Гид ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Гид завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	518378,35		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330		
Кадастровые номера земельных, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	одно		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключенные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с написанием: здание		
Получатель выписки:	Луца Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПИИВА в формате АУ ИИ
 МОУ ИИ в г. Армавир
 от 13.10.2020г. 08:40:00
 От Инженера
 Невель А.З. АЗ



Инициалы, фамилия	
Подпись	

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020143			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:006		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иновестор"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-713 11.11.2014 15:52:17
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:13	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:006-23:229/2020-2	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮникс "Асет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и иных документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № 14-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иновестор" под управлением Управляющей Компании "ЮрФининк" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г. Выдан 02.06.2009 Инвентарь и приложения №11 к Правилам доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иновестор". Выдан 09.07.2020.	



Инициалы, фамилия	
Подпись	

Лист 3


Наименование вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28029142			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-096	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28029142			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-096	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения		
полное наименование должности	инициалы, фамилия		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
основное государственное учреждение государственной регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что посланы копии Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Учтите вид объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 1	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН1-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-008
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уч. номер 23-00/00-01-1646-01А.02
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а
Площадь, м2:	34,5
Назначение:	Нежилое
Назначение:	склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв.м.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Вид вида в эксплуатации по завершении строительства:	данные отсутствуют
Тип завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	549761,02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	индивидуально-бытовое
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особый отметка:	Права (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с назначением коммунально-бытовое, назначение: Склад
Получатель выписки:	Зус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА "ПРИВАТ-КАДАСТР" С УМН "МФУ - ЦН" в г. Армавир, Краснодарский край, ул. Т. ДЮКОВСКОГО, д.148
13.10.20г. 09:00ч
И.В. Мельниченко Инициалы И.В. М.



Инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Учтите вид объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 2	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН1-002/2020-28027258	
Кадастровый номер: 23-38-0106053-008	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ижекер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 23-23-37/025-2014-721 11.11.2014 16:40:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.1	вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11 номер государственной регистрации: 23-38-0106053-098-13/229/2020-3 сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮэнин Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926 основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управленческой компании имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраффинкс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Известие и дописка №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекер", Выдан 09.07.2020



Инициалы, фамилия

Лист 3



Данные вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28027258			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:098	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Исполнительные обязанности		Инициалы, фамилия
----------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28027258			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:098	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения		
Исполнительные обязанности		Инициалы, фамилия	

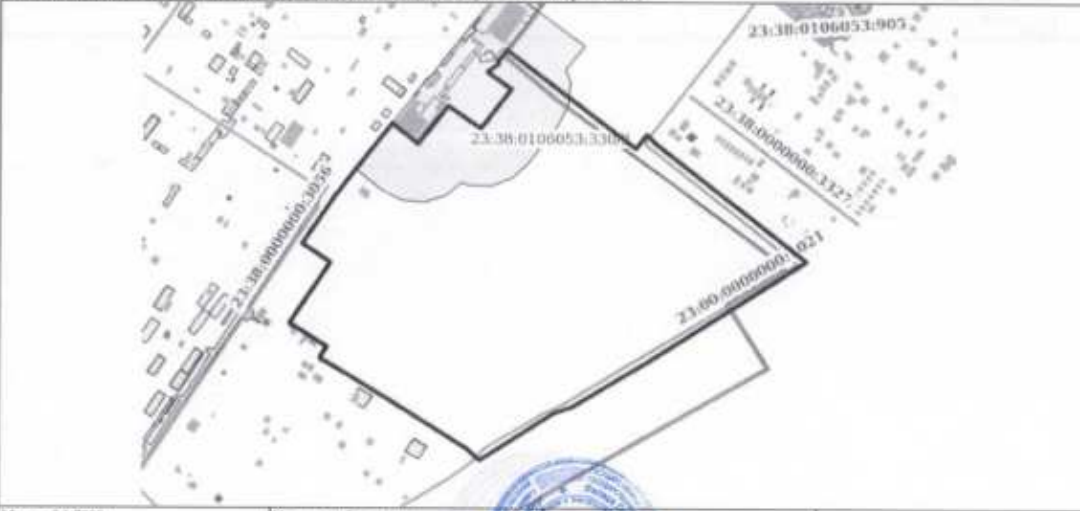

Лист 3

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019204			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:097	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Иные наименования должности		Инициалы, фамилия
-----------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019204			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:097	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения		
Иные наименования должности		Инициалы, фамилия	

8582

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28022303			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-840		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2014		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (адресно-кадастровый):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
Площадь, м2:	553,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9234863,56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335		
Кадастровые номера зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы обременения:	данные отсутствуют		
Подготовитель выписки:	Леву Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПКПВА в филиале ГАУ КК
 "МФЦ КК" в г. Армавир
 ул. Родниковая, д. 1
 13.10.20г. 09:00ч
 М.П. [подпись]

Инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28022303			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-840		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделенная инвестиционная часть Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Итажер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37-025/2014-703 11.11.2014 15:35:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-840-23/239/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮникс Эсет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	наименование государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в котинг документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Итажер" 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., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Итажер", Выдан 09.07.2020	

Инициалы, фамилия

Лист 3

Данные об объекте недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-2802305			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:840	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Инициалы, фамилия	
	Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-2802305			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:840	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
Инициалы, фамилия			
	Инициалы, фамилия		

000000

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное казенное предприятие государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист №1 Раздел 1				
Кадастровый номер: 23-38-0106053-583				
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020088				
Кадастровый номер:	23-38-0106053-583			
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053			
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индикаторный номер 22346 19.04.1994 Фискал ГУТИ КК Крайгелимнотариата - Краевое КТН по г. Армавир, Условный номер 23-38-3.1-2002-404			
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а			
Площадь, м2:	2984,8			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1994			
Кадастровая стоимость, руб.	53842877,76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	нежилое			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сколько земель:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Леву Татьяна Дмитриевна			

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПНПВА В ФОРМАТЕ ГАУ КИ
 "МФУ КК" В Г. АРМАВИР
 УЛ. ШКОЛЬНИКОВСКАЯ, 1
 13.10.20г. 09:00ч
 В.В. Мухоморова
 Н.С. А.З. [подпись]

СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

23-38-0106053-583

Инициалы, фамилия

Леву Татьяна Дмитриевна

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист №1 Раздел 2				
Кадастровый номер: 23-38-0106053-583				
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020088				
Кадастровый номер:	23-38-0106053-583			
1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	Выданы инвестиционные паи Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Искандер"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025-2014-701 11.11.2014 15:43:32	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11		
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-583-23/229/2020-2		
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
	основание государственной регистрации:	Списание о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Искандер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменение и дополнение №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Искандер", Выдан 09.07.2020		

Инициалы, фамилия

Леву Татьяна Дмитриевна

Лист 3

Данные об объекте недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020088			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-583	
5	Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, истребования права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	


Раздел 3

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

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020088			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-583	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр (Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии) по Краснодарскому краю"
Федеральное государственное бюджетное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Знамя			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Решение 1	Всего листов решения 1, 1	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28019249			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-656		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Удольный номер 23-00-00-03-1646-01А.09		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
Площадь, м2:	172,7		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Гид вида в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Гид завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	3700178,51		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	не задано		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Соблюдены ли требования:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с соблюдением не задано		
Получитель выписки:	Луис Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПИФОН И ЧИСТАЯ ГАУ ИИ
 "МОН ИИ" в г. Армавир
 (Федеральное государственное бюджетное учреждение
 "Федеральный кадастровый центр (Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии) по Краснодарскому краю")
 09.10.20г. 09:00ч
 М.г. Выписка № 02-12/20

Исполнитель: Луис Татьяна Дмитриевна
 Подпись: Луис Татьяна Дмитриевна
 Должность: Специалист по регистрации недвижимости

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Знамя			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Решение 2	Всего листов решения 2, 2	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28019249			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-656		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвагенер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-729 11.11.2014 16:28:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-656-23-229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТригУонин Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Составлено в порядке управления управляющей компанией имущества и иной документ, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвагенер" под управлением Управляющей Компании "Юграфинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-04157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвагенер", Выдан 09.07.2020	



Исполнитель: Луис Татьяна Дмитриевна
 Подпись: Луис Татьяна Дмитриевна
 Должность: Специалист по регистрации недвижимости

Лист 3			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-26019249			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:656	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

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

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-26019249			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:656	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
Федеральное государственное учреждение "Федеральный кадастровый палат, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020556	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-387
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индустриальный номер 22246; Кадастровый номер 23-38-0106053-0-33
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а
Площадь, м2:	129,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Задание ОИК
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	1997
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб:	2038477,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	23-38-0106053-335
Кадастровые номера зонирований, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Общая оценка:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Лев Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ППФВД в филиале ГАУ ИИ
 "МФН ИИ" в г. Армавир
 ул. Фрунзенская, д. 44
 12.10.20г. 09:00ч



*Татьяна Леонидовна
 Леонова Е.Т.*

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Задание													
вид объекта недвижимости													
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2												
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020556													
Кадастровый номер:	23-38-0106053-387												
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индустри"</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Общая долевая собственность 23-33-17-025-2014-733 11.11.2014 16:23:47</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индустри"	2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-33-17-025-2014-733 11.11.2014 16:23:47					
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индустри"											
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-33-17-025-2014-733 11.11.2014 16:23:47										
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано											
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости												
4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>15.09.2020 14:48:11</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>23-38-0106053-387-23-229-2020-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023</td> </tr> <tr> <td>лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮэни Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение о передаче управителем компании имущества и иных документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управителем компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индустри" под управлением Управителем Компании "ЮтраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157018 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Наименования и дополнения №11 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индустри", Выдан 09.07.2020</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-387-23-229-2020-2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮэни Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управителем компании имущества и иных документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управителем компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индустри" под управлением Управителем Компании "ЮтраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157018 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Наименования и дополнения №11 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индустри", Выдан 09.07.2020
вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11												
номер государственной регистрации:	23-38-0106053-387-23-229-2020-2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023												
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮэни Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926												
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управителем компании имущества и иных документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управителем компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индустри" под управлением Управителем Компании "ЮтраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157018 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Наименования и дополнения №11 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индустри", Выдан 09.07.2020												

Иные преимущественные долги:		Инициалы, фамилия
------------------------------	--	-------------------





Лист 3			
Единое вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020556			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:387	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДИСКУССИОННО-ЭКСПЕРТНО-ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО Федеральное государственное учреждение «Федеральное бюро технической инвентаризации» Улицы: Москва, Фрунзена Деловый центр «Сити-Линк» Деловый центр «Сити-Линк»	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Единое вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020556			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:387	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения		
полное наименование должности	 ДИСКУССИОННО-ЭКСПЕРТНО-ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО Федеральное государственное учреждение «Федеральное бюро технической инвентаризации» Улицы: Москва, Фрунзена Деловый центр «Сити-Линк»	инициалы, фамилия	

12.10.20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020724			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-657		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00-00-01-1046.01А.11		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
Площадь, м2:	609,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	12081014,54		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	не задано		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с указанием: не задано		
Получатель выписки:	Лева Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в филиале ГАУ ИИ "МФЧ ИИ" в г. Армавир
Ул. Р. Диксманова, д.14Б
Идентификационный код документа
12-10-20Г. 09400И



*Татьяна специально для
Леонова Е. П.*

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020724			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-657		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нижневир"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-38-37/024-2014-799 11.11.2014 15-32-16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-657-23/229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриэтЮпитон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705784026	
	основание государственной регистрации:	Соглашение и передача управляющей компанией имущества и иной документ, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижневир" под управлением Управляющей Компании "Юрбизнес" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-84157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Наименование и приложения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижневир", Выдан 09.07.2020	



Идентификационный код документа	Идентификационный код документа	Инициалы, фамилия

Лист 3

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020724			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:657	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Раздел 4 Лист 4

Иные наименования должности		Инициалы, фамилия
Служба государственной регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»		

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020724			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:657	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условия обозначения		
Иные наименования должности		Инициалы, фамилия	
Служба государственной регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»			

0076

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" (Федеральный кадастровый палат)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Знаме вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020236			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата проведения кадастрового номера:	04.10.2013		
Ранг кадастровый государственный учетный номер:	Учетный номер 23.00.00.03.1646.01А.06		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 7а		
Площадь, кв.м:	214,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Линейный участок		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1548231,39		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:530		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Левс Татьяна Владимировна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
ФНПВА в филиале ГАУ ИИ
"МОИ ИИ" в г. Армавир
по номеру обращения № 002/2020-28020236
12.10.20г. 09:40:00

Инициалы, фамилия
Левс Татьяна Владимировна

Татьяна Владимировна Левс

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Знаме вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020236			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инишер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-378025/2014-717 11.11.2014 16:45:59
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрированы	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:733-23-239/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Составление о передаче упрямкой компании имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой упрямкой компании, № И-2. Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инишер" под управлением Управляющей Компании "ЮтреФонд" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инишер". Выдан 09.07.2020	


Инициалы, фамилия
Левс Татьяна Владимировна

Лист 3			
Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020236			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:733	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	
полные наименования должности	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 4			
Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020236			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:733	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения		
полные наименования должности			инициалы, фамилия

3062

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" на Краснодарском крае

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Лист №1, Рядок 1, Всего листов раздела 1, 1, Всего разделов: 1, Всего листов выписки: 4. Includes fields for кадастровый номер, дата присвоения, адрес, площадь, назначение, количество этажей, кадастровая стоимость, и др.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ВКРВДЗ ФАИДАЛЕ ГАУ НК МОС НК В Г. АРХИВЕР (информационно-кадастровый центр)

12.10.20г. 09:00м



Инициалы, фамилия

Татьяна Леонова Е. П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Лист №1, Рядок 2, Всего листов раздела 2, 2, Всего разделов: 3, Всего листов выписки: 4. Includes details on ownership rights, registration dates, and legal restrictions.



Инициалы, фамилия

Handwritten notes and stamps in the bottom right corner.



Лист 3			
Данные вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020623			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:695	
5	Сведения и планы решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия Служба: 17.00000000 Москва, Россия Делопроизводство: 0002-000-00000000

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28020623			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:695	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условия обозначения		
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия Служба: 17.00000000 Москва, Россия Делопроизводство: 0002-000-00000000	Инициалы, фамилия	

0204

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)" по Краснодарскому краю
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии)" по Краснодарскому краю

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение от 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28019498				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-389		
Номер кадастрового квартала:		23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:		03.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23-38-0106053-0-35		
Адрес (местоположение):		Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 14		
Площадь, кв.м:		1125,3		
Назначение:		Нежилое		
Наименование:		Здание ООО		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1997		
Год завершения строительства:		1997		
Кадастровая стоимость, руб.:		22246415,22		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23-38-0106053-335		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Лев. Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ППРВА И ФИНАНСА ГАУ ИИ "МФУ ИИ" - г. Армавир
 от 09.10.2020г. 09:00ч



*Главный специалист
 Леонова Е. И.*

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости				
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-28019498				
Кадастровый номер:		23-38-0106053-389		
1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Исполком инвестиционных идей Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-33-37/025/2014-731 31.11.2014 15:46:26	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Доверительное управление		
4.1	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:13		
4.1	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-389-23/29/2020-2		
4.1	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023		
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТригЮнион Эстей Менеджмент", ИНН: 7705764926		
4.1	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управительной компанией имущества и копии документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управительной компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управительной Компании "ЮриФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Извещение и приложения №11 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020		



полное наименование должника

ИНН 7705764926
 ОГРН 1047705764926
 ОГРНИП 1047705764926
 ОГРЮЛ 1047705764926

8267

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
подразделение кадастровый центр регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Таблица вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002-2020-28021339			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-655		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00-00-03-1646-01А-08		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Краснодарский край, с. Армавир, ул. Урусовская, д. 1а		
Площадь, кв.м:	267,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4949766-29		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-130		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	не задано		
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Права (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с записями: не задано		
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в формате ГАУ ИИ "МОЧ ИИ" в г. Армавир по Р. ДПС № КУВН. А148 (информационные документы) 12.10.2020 09:40:00



*Главный специалист
Леонова Е.П.*

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Таблица вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002-2020-28021339			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-655		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Высольды инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ижекснер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-33-37-025/2014-727 31.11.2014 16:26:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-655-23/229/2020-2	
	сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекснер" под управлением Управляющей Компании "ЮраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-84157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изъяснения и приложения №11 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижекснер", Выдан 01.07.2020	



ИНН: 7705794926
 ОГРН: 1077705794926
 ОГРНИП: 1077705794926
 ОГРНИП: 1077705794926
 ОГРНИП: 1077705794926


Лист 3

Данные вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28021339		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:055
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, залога, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28021339		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:055
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

