

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-11/24

Отчет №01-11/24

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 15.11.2024 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2024

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>	41
2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку.....</i>	41
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i>	42
2.11.7. <i>Выводы.....</i>	42
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	43
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	44
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....</i>	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
4.1. <i>Общие положения</i>	46
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	46
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	48
4.4. <i>Сравнительный подход.....</i>	49
4.5. <i>Выводы.....</i>	49

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	50
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	50
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	52
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	54
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	55
5.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	55
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	56
6.1. <i>Методология</i>	56
6.2. <i>Выбор аналогов</i>	56
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	58
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	60
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	61
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	62
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	62
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	63
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода</i>	66
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	67
7.5. <i>Определение ставки капитализации</i>	69
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости</i>	70
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	76
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	78
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:	111

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 №64 от 11.11.2024.

Период проведения оценки: с 11.11.2024 года по 15.11.2024 года.

Дата оценки: 15.11.2024 года.

Дата составления Отчета: 15.11.2024 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	8 873 000	7 963 947	1	0	8 873 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	2 622 020	2 824 068	1	0	2 622 020,00
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	5 930 755	6 387 768	1	0	5 930 755,00
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	2 497 160	2 689 586	1	0	2 497 160,00
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	624 290	672 397	1	0	624 290,00
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	499 430	537 916	1	0	499 430,00
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	499 430	537 916	1	0	499 430,00
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	1 248 580	1 344 793	1	0	1 248 580,00
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	499 430	537 916	1	0	499 430,00
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	249 719	268 962	1	0	249 719,00
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	749 150	806 878	1	0	749 150,00
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	8 740 060	9 413 552	1	0	8 740 060,00
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая	1 123 720	1 210 313	1	0	1 123 720,00

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655					
14 Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 311 006	1 412 029	1	0	1 311 006,00
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	4 432 456	4 774 013	1	0	4 432 456,00
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	1 061 295	1 143 076	1	0	1 061 295,00
17 Грубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	1 997 730	2 151 671	1	0	1 997 730,00
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	23 723 020	25 551 072	1	0	23 723 020,00
19 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	4 619 749	4 975 739	1	0	4 619 749,00
Всего	71 302 000	75 203 611			71 302 000,00

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	8 873 000,00	-	8 873 000,00
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	2 622 020,00	437 003,33	2 185 016,67
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	5 930 755,00	988 459,17	4 942 295,83
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	2 497 160,00	416 193,33	2 080 966,67
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	624 290,00	104 048,33	520 241,67
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	499 430,00	83 238,33	416 191,67
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	499 430,00	83 238,33	416 191,67

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 248 580,00	208 096,67	1 040 483,33
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	499 430,00	83 238,33	416 191,67
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	249 719,00	41 619,83	208 099,17
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	749 150,00	124 858,33	624 291,67
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	8 740 060,00	1 456 676,67	7 283 383,33
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	1 123 720,00	187 286,67	936 433,33
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	1 311 006,00	218 501,00	1 092 505,00
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	4 432 456,00	738 742,67	3 693 713,33
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	1 061 295,00	176 882,50	884 412,50
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	1 997 730,00	332 955,00	1 664 775,00
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	23 723 020,00	3 953 836,67	19 769 183,33
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	4 619 749,00	769 958,17	3 849 790,83
Всего:	71 302 000,00	10 404 833,33	60 897 166,67

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 15.11.2024 года составляет округленно, с НДС:

71 302 000,00рублей.

(Семьдесят один миллион триста две тысячи) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 60 897 166,67 руб.

(Шестьдесят миллионов восемьсот девяносто семь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №64 от 11.11.2024 г.

к Договору №01-01 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, состоящего из закрытый павильон и нежилая часть здания в собственности ООО «Ваш юрисконсульт»

Объект оценки (наименование объекта оценки, указание на вид собственности, кадастровый номер участка (при наличии))	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей, Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-335					
	2. Административно-хозяйственная часть АХС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1 а Кадастровый номер 23-38-0106053-687					
Характеристика объекта оценки и его основные свойства (или ссылка на доступные для ознакомления документы, подтверждающие такие характеристики)	№	Кадастровый номер участка (или номер объекта)	Историческая информация об объекте	Дата регистрации права собственности	№ регистрации в ЕП	Дата регистрации в ЕП
	1	23-38-0106053-335	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей, Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-335	11.11.2014	23-20-03025/2014-097	19.08.2020
	2	23-38-0106053-687	Административно-хозяйственная часть АХС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1 а Кадастровый номер 23-38-0106053-687			
	3	23-38-0106053-593	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей, Площадь 2 884,5 кв. м, Литер. Д, Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-593			
	4	23-38-0106053-657	Административно-хозяйственная часть АХС, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-657			
	5	23-38-0106053-665	Здание трансформаторной, лит. П, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-665			
	6	23-38-0106053-666	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 67,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-666			
	7	23-38-0106053-751	Земельный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер 23-38-0106053-751			
	8	23-38-0106053-753	Земельный участок, лит. Н, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер 23-38-0106053-753			
	9	23-38-0106053-654	Земельный участок, лит. Т, общая площадь 196,9 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-654			
	10	23-38-0106053-698	Земельный участок, лит. Д, общая площадь 34,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер 23-38-0106053-698			
	11	23-38-0106053-673	Земельный участок, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер 23-38-0106053-673			
	12	23-38-0106053-449	Здание складно-механического цеха, категория земель: земли населенных пунктов, Площадь: общая 2 628,9 кв. м, Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый (или условный) номер: 23-38-0106053-449			
	13	23-38-0106053-655	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый (или условный) номер: 23-38-0106053-655			
14	23-38-0106053-656	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-656				
15	23-38-0106053-389	Здание ОИЖ, категория земель: населенные пункты, Площадь 1 125,1 кв. м, Литер: Т, Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-389				
16	23-38-0106053-387	Здание ОИЖ, категория земель: населенные пункты, Площадь 1 292 кв. м, Литер: С, Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-387				
17	23-38-0106053-387	Земельный участок, категория земель: населенные пункты, Площадь: общая 298,8 кв. м, Литер: РР1, Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-387				
18	23-38-0106053-540	Нежилая часть, категория земель: населенные пункты, Площадь: общая 2 639,1 кв. м, Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-540				
19	23-38-0106053-880	Нежилая часть, категория земель: населенные пункты, Площадь: общая 552,2 кв. м, Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, лит. М/А, Кадастровый номер: 23-38-0106053-880				

1

Кадастровый номер: 23-38-0106053-335					
2	23-38-0106053-687	11.11.2014	23-20-03025/2014-097	19.08.2020	23-38-0106053-687
3	23-38-0106053-593				
4	23-38-0106053-657				
5	23-38-0106053-657				
6	23-38-0106053-655				
7	23-38-0106053-656				
8	23-38-0106053-751				
9	23-38-0106053-753				
10	23-38-0106053-654				
11	23-38-0106053-698				
12	23-38-0106053-673				
13	23-38-0106053-449				
14	23-38-0106053-655				
15	23-38-0106053-656				
16	23-38-0106053-389				
17	23-38-0106053-387				
18	23-38-0106053-540				
19	23-38-0106053-880				

2

	по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-656					
9	Двухэтажно-многоквартирное здание (ЖК, лит. Д, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-697	23-АН/Ж/37906	11.11.2014	23-23-37023/2014-009	15.09.2020	23-38-0106053-697-23-23/2014-009-2
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-698	23-АН/Ж/37908	11.11.2014	23-23-37023/2014-721	15.09.2020	23-38-0106053-698-23-23/2014-721-2
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-652	23-АН/Ж/37905	11.11.2014	23-23-37023/2014-723	15.09.2020	23-38-0106053-652-23-23/2014-723-2
12	Склад, лит. Б, общая площадь 106,9 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-654	23-АН/Ж/37904	11.11.2014	23-23-37023/2014-719	15.09.2020	23-38-0106053-654-23-23/2014-719-2
13	Личный участок, лит. И, общая площадь 714,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-723	23-АН/Ж/37900	11.11.2014	23-23-37023/2014-717	15.09.2020	23-38-0106053-723-23-23/2014-717-2
14	Личный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-721	23-АН/Ж/37903	11.11.2014	23-23-37023/2014-715	15.09.2020	23-38-0106053-721-23-23/2014-715-2
15	Земельный участок, лит. С, общая площадь 17,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.	23-АН/Ж/37907	11.11.2014	23-23-37023/2014-713	15.09.2020	23-38-0106053-694-23-23/2014-713-2

	Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-38-0106053-696					
16	Земельный участок, кадастровый номер 23-38-0106053-419	23-АН/Ж/37901	11.11.2014	23-23-37023/2014-729	15.09.2020	23-38-0106053-444-23-23/2014-729-2
17	Земельный участок, кадастровый номер 23-38-0106053-580	23-АН/Ж/37902	11.11.2014	23-23-37023/2014-730	15.09.2020	23-38-0106053-444-23-23/2014-730-2
18	Земельный участок, кадастровый номер 23-38-0106053-840	23-АН/Ж/37905	11.11.2014	23-23-37023/2014-703	15.09.2020	23-38-0106053-444-23-23/2014-703-2
19	Земельный участок, кадастровый номер 23-38-0106053-382	23-АН/Ж/37903	11.11.2014	23-23-37023/2014-738	15.09.2020	23-38-0106053-382-23-23/2014-738-2
Сведения об оценщике						
	ФИО:	Наименование СРО:	Место нахождения СРО:	Обязательное страхование ответственности:		
	Прохорова Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков (РОО)» - членство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105000, Москва, 1-8 Басманный округ, д. 2А.	Страхование жизни ООО «Сити Страхование» на сумму на сумму 10 000 000 (десять тысяч) рублей. №ОСО-0011882948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 01 июля 2024 года. Срок действия с 01 июля 2024 года.		
<p>Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя распространяется Общественным с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 2 000 000 (два миллиона) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оформлен полис №001417 от 07 ноября 2007 года, на территории действия полиса страхования.</p>						

	в признании права имуществом третьих лиц. Поиск №024-2024-СН134-765 от 02 октября 2024г. Срок действия с 11 сентября 2024 (срок до 10 октября 2025 года).
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности на объект оценки</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности:»</p> <p>«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственнику 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, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.»</p> <p>Субъект права - «исполнитель инвестиционных задач» Закрытого паевого инвестиционного фонда «Исполнитель»</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной, ликвидационной стоимости инвестиционного Закрытого паевого инвестиционного фонда «Исполнитель», в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 1758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средневзвешенной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов индивидуального инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, стоимости имущества, принадлежащего к оплате инвестиционных паев».</p>
Правовые основания проведения оценки	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации»</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки по обычной практике готова к тому, а другая сторона не обязана принимать решение; - стороны сделки заранее осведомлены и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной формы, таковой для аналогичных объектов оценки, (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - 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. <p>(в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО №», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Средневзвешенная стоимость - цена, которая была бы получена при передаче актива под условия при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка ликвидационной стоимости» (выдан в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217) (ред. от 27.06.2016).</p>
Предпочтительная стоимость	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предпочтительна использованием объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Предпочтительна объекту являются ликвидационными акциями (долями) участником. 3. Предпочтительна: ликвидационная стоимость оценки» теоретически возможная, наиболее эффективное использование; 4. Характер сделки-обременение сделки и иные условия.
Описание вида стоимости предпочтительной стоимости	<p>Вид стоимости «предпочтительная стоимость» подпадает под определение в соответствии с видами оценки. Предпочтительная стоимость устанавливается в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.</p>
Дата оценки	15.11.2024 года
Период проведения работ	с 11.11.2024 года по 15.11.2024 года
Существенные допущения и ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценка не ходит из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставляемых документов соответствует оригиналу. Ответственность за достоверность, полноту и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценка не проводит правовой экспертизу правоустанавливающих документов на Объект оценки и актива, принадлежащие оценочному Обществу. Если Обществом и Исполнителем не выявлены нарушения (обременения) прав, либо иные обстоятельства третьих лиц по Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует.

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Оценка не ходит из предположения, что существуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и выявления влияния на объект оценки, но обнаружить которые возможно путем визуального осмотра или в ходе получения экспертного заключения, относящаяся к оценочному Обществу, и предоставленным ему активам. 5. Наличие оценочной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценка не учитывает ни каких иных обстоятельств за изменение рыночных, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, и на величину оценочной стоимости. 6. Отчет об оценке содержит профессиональные знания Специалиста относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы по свободному рыночной стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка проводится без проведения осмотра. Вся информация по количеству характеристик Оценка получает от Заказчика. Оценка делает допущение, что все предоставленная информация об объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех факторных обстоятельств по оценке согласования и подписанию Заказа на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.
Суждения и заявления третьих лиц, в которых может находиться информация о стоимости	<p>От Специалиста не требуется проводить какие-либо суждения и заявления третьих лиц, в которых может находиться информация о стоимости.</p>
Форма составления Отчета об оценке	<p>Печатная форма на бумажном носителе</p>
<p>Заказчик:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Траст Юристы Хелп Менеджмент», Л.С. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Исполнитель»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>И.В. Крайнов</p>	<p>Исполнитель:</p> <p>ООО «Ваш юристконсульт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>И.В. Крайнов</p> <p>И.В. Крайнов</p>

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 30101810500000000976 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 №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, 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 23 августа 2024 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-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, 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 Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №324/2024/СП1134/765 от 02 сентября 2024 года. Срок действия с 11 сентября 2024 года по 10 сентября 2025 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское 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 дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

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 федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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
7. 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.	22 198 074,08
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.	Объем, 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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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: 23:38:0106053:340	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	Трубинный 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: 23:38:0106053:849	
	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 и 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	шиферная	шиферная	совмещенная	совмещенная	совмещенная	совмещенная	совмещенная	рубероид	металлическая	сталь профиль	шиферная
Полы	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетонные плиты	бетонные плиты	бетон	бетон	дощатые, плитка, бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетонная плитка	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 одинарные и глухие, металл. ворота	окна одинарные и глухие, металл. ворота	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна нет, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна глухие, двери металл. ворота	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна нет. ворота металл
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Инфраструктура	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), электроснабжение, освещение	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о	э/о	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	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.

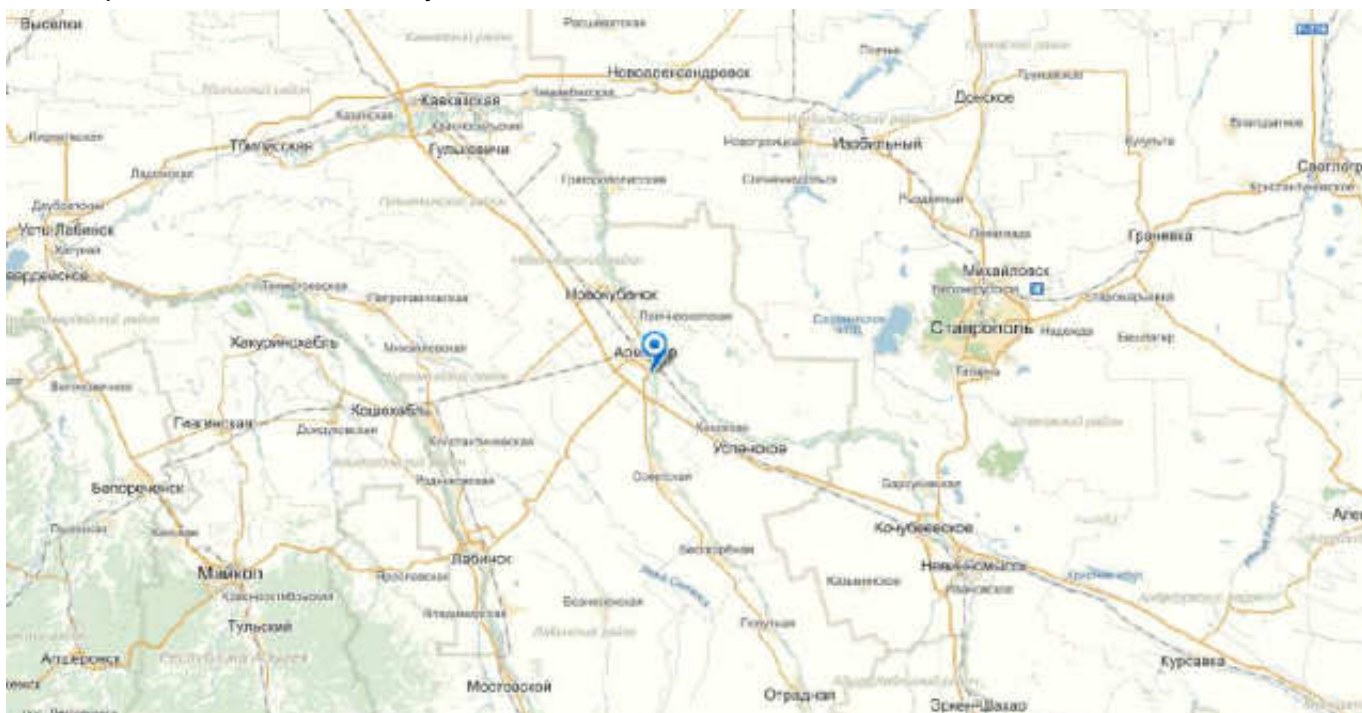


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Рис. 2. Расположение объектов оценки на карте города

2.10.2. Описание области - Краснодарский край



Краснодарский край — 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. В целом для края характерны жаркое лето и мягкие зимы.

Население. Численность населения края по данным Росстата составляет 5,833 млн. чел. (2024). Край занимает 3-е место среди регионов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области.

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: Краснодар, Сочи, Новороссийск.

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

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 %).

Сельское хозяйство

В экономике России край выделяется как важнейший сельскохозяйственный регион страны. Краснодарский край — лидер по валовому сбору зерна и сахарной свёклы, один из ведущих производителей семян подсолнечника и виноградных вин, а также является основным производителем российского чая.

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 транспорт. В Краснодарском крае работают пять аэропортов (в Краснодаре, Сочи, Анапе, Геленджике, Ейске. Аэропорт «Пашковский» (Краснодар) — один из крупнейших аэропортов в России. С февраля 2024 года деятельность аэропортов в Краснодаре, Анапе и Геленджике приостановлена.

Автомобильный транспорт. 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 транспорт. В Краснодарском крае находятся железные дороги, принадлежащие АО «РЖД» и относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через край проходят железнодорожные маршруты, ведущие в Ставропольский край, Абхазию и в Крым.

Водный транспорт. 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.

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). Краснодарский край занимает места в первой пятёрке российского рейтинга по производству железобетона.

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».

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

Экономика и инвестиционная привлекательность Краснодарского края.

В Краснодарском крае в первом полугодии 2024 года рост ВРП составил 3% к соответствующему периоду 2023 года, объем ВРП достиг 2,3 млн.руб.

Значительный вклад внесла строительная сфера, где темпы роста достигли 23,1%.

Также сохраняется высокая динамика оборота оптовой торговли, рост составляет 18,0%, а в рознице – 2,8%.

Финансовый результат деятельности компаний вырос на 8,2% до 300 млрд руб. Он достигнут преимущественно за счет промпредприятий, гостиниц и общепита.

Турпоток в регион в первом полугодии текущего года увеличился на 6% до 6,5 млн отдыхающих.

Средняя зарплата на Кубани достигла 64,2 тыс. руб. (+11,2% к тому году), а безработица осталась на уровне 0,3%.

Как сообщал РБК Краснодар, власти Кубани планировали нарастить ВРП до 5 трлн по итогам 2024 года. Так, промышленность Кубани должна прирасти в 2024 году на 7,4%, строительство — на 5,5%, сельское хозяйство — на 5,2%, розничная торговля и общепит — на 3,5%, туркомплекс — на 3,5%, транспорт — на 3%.

Сегодня экономика Кубани одна из самых сбалансированных и мультиотраслевых в России. Ключевым драйвером, остается инфраструктура. Планируется развивать электроэнергетику, дороги, канализационно-очистные сооружения. В частности, на побережье. Без движений в этом направлении будет крайне сложно говорить о росте региональной экономики.

Наблюдается высокая интенсивность развития IT-сектора. Здесь мы говорим не только о развитии прикладных данных, разработке отечественного программного обеспечения, но и о создании агрегаторов, появлении системных дизайнеров, разработчиков программного кода. Объем этого рынка достаточно большой. Это связано не только с тем, что специалисты приезжают к нам в регион из-за хорошего климата, но и с ростом экономики края.

В целом драйверами роста пять основных отраслей, которые формируют 60% ВРП и 80% реального сектора экономики. Это АПК, промышленность, торговля, транспорт и строительство. Причем гражданское строительство занимает порядка 20% от всей стройки, а 80% — автомобильные дороги, новые предприятия. Это уже промышленное строительство.

На конец третьего квартал 2024 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности Краснодарского края на уровне ruAA+ и подтвердило прогноз на позитивный. Ранее у региона действовал кредитный рейтинг на уровне ruAA+ со стабильным прогнозом.

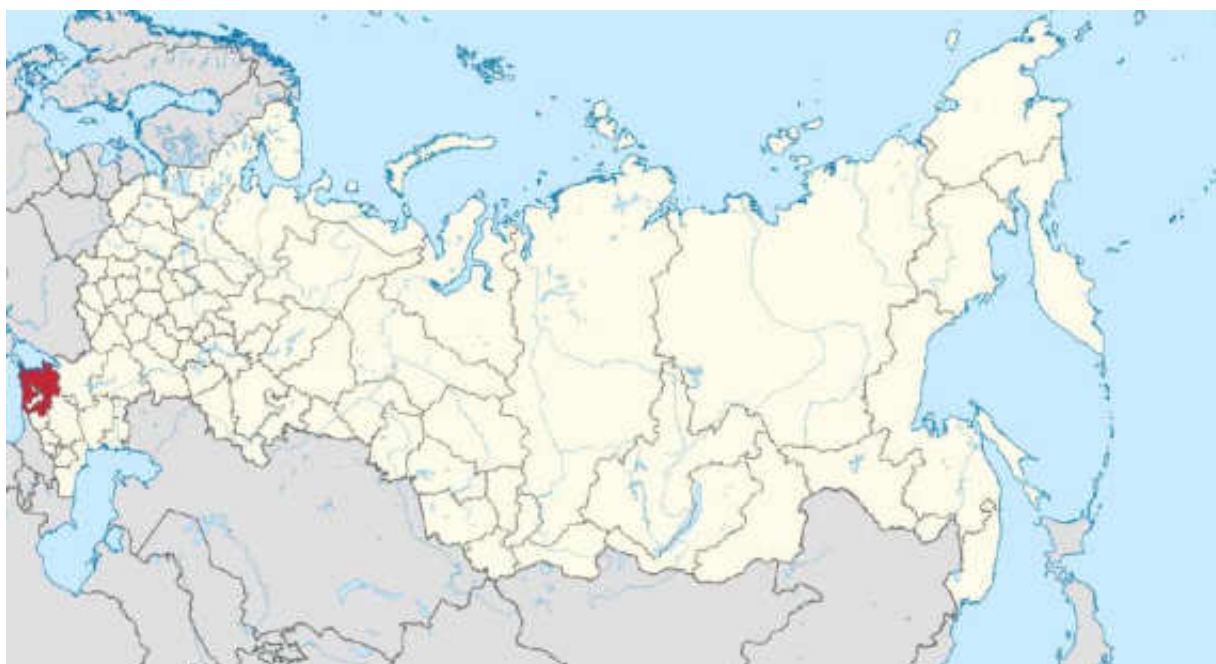


Рис. 3. Расположение Краснодарского края на карте России

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 Армавира незначительно снижается каждый год начиная с 2018 года и составляет в 2024 году 184,2 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 ТРЕС», Кибермаркет электроники «Юлмарт», «Сеть мультимедийных магазинов ЭСКО», гипермаркеты «Магнит» и «Лента», Торгово-развлекательный центр «Красная Площадь».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Деревообрабатывающая промышленность: Армавирская мебельная фабрика и т. д.

Электроэнергетика: Армавирская ТЭЦ.

Об основных тенденциях социально-экономического развития муниципального образования город Армавир

По словам министра экономики Краснодарского края Алексея Юртаева, за последние годы в Армавире сложилась положительная тенденция развития. Город показывает успехи в

промышленности, строительстве, транспортировке и хранении, розничной торговле. Рост этих базовых отраслей экономики превышает показатели краевой динамики.

Значительному ускорению развития Краснодарского края и Армавира закономерно будет способствовать реализация инвестиционного проекта по созданию промышленного парка «Армавир». Общий объем инвестиций проекта предварительно определен в сумме 57,4 млрд рублей на инвестиционный период 2023–2029 гг. В результате реализации проекта предполагается создание более 900 новых рабочих мест. Налоговые отчисления резидентов промпарка в бюджеты всех уровней до 2031 года составят свыше 20 млрд рублей, в том числе в региональный бюджет — свыше 5 млрд рублей.

В условиях введенных ограничений со стороны недружественных стран Евросоюза руководящему менеджменту предприятий города Армавира пришлось решать задачи импортозамещения и экспортных поставок продукции.

Армавирскими предприятиями разрабатываются и внедряются в производство новые виды продукции, такие как почвообрабатывающее и транспортирующее оборудование, антипригарная посуда, светодиоды, антисептические средства, пластиковая тара для дезинфицирующих и лекарственных средств и другие. Несмотря на негативные факторы, инвестиционное развитие города не только продолжается, но и наращивает свои темпы, благодаря мерам поддержки, которые сегодня получают от государства и региона субъекты инвестиционной деятельности¹.

Объем реализации промышленной продукции Армавира вырос на 68,4% с начала 2024 года и превысил 6,1 млрд руб.

Армавир – исторический индустриальный центр края, занимающий шестое место в рейтинге муниципалитетов по объему отгрузки промышленной продукции собственного производства. С начала года обрабатывающие предприятия города уже реализовали продукцию на более 6,1 млрд руб. Это на 68,4% больше, чем в такой же период прошлого года. Администрация ставит себе задачу вывести промышленность Армавира в лидеры в крае по этому показателю.

В муниципалитете с 2017 года реализуют «дорожную карту» по развитию промпотенциала. Успешный опыт Армавира тиражируют на 26 муниципальных образований, перспективных для развития отраслей промышленности. По итогам прошлого года практически все мероприятия «дорожной карты» выполнены, уточнили в пресс-службе администрации Кубани².



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

¹ <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/12/09/2023/6500677b9a7947dda99055a8>

² <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/freenews/66792b2a9a794760baaa3202>

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 оргтехниккой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

Таблица 8. Классификация складских помещений

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Цифры
версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Рис. 5. Соотношения 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.

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 201

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	9,5%	11,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,3%	11,2%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,7%	14,5%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,9%	10,0%	11,8%

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 201 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,0%	9,0%	10,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,5%	8,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	9,9%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,8%	8,7%	10,8%

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,9%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

Справочник оценки недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 225(продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,6%	13,5%	15,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,4%	13,3%	15,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,5%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,4%	18,0%	20,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,8%	13,7%	15,9%

Рис. 6. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное издание (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

**13.1.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидок на торг,
усредненные по городам России**

Таблица 104. Значения скидок на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное издание (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

**13.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидок на торг,
усредненные по городам России**

Таблица 122. Значения скидок на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,5%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,5%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Рис. 7. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

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.

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное издание (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 105. Значения скидок на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,0%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,0%	16,0%

Справочник оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное издание (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 123. Значения скидок на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	8,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты по локальным условиям. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные коэффициенты и корректирующие коэффициенты по локальным условиям. Полная версия (по состоянию на 2021).

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58

Рис. 8. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

**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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 65

Площадь, кв.м		аналог						
		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000
объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41
	5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	1,29
	7500-10000	0,88	0,95	1,00	1,04	1,09	1,18	1,24
	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18
	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14
	20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	1,04
	>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96	1,00

Таблица 66

Площадь, кв.м		аналог						
		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,50	1,53
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,36	1,38
	3000-5000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23	1,25
	5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,15
	10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	1,07
	15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	1,02
	>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,98	1,00

Рис. 9. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Наличие железнодорожной ветки

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректировочные коэффициенты по локальным местоположениям. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

10.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 116. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректировочные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 42

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	1,14	1,13	1,15

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 43

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	1,14	1,08	1,20

Рис. 11. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное издание (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,99	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

Рис. 12. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,71	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,77	0,70	0,84

Рис. 13. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,61	0,60	0,62
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,59	0,58	0,60

Рис. 14. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 178

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,25	1,23	1,27
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,15	1,20

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 179

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,25	1,16	1,34
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,11	1,27
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,09	1,26

Рис. 15. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 194

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,32	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,13	1,29
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,48	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,21	1,12	1,29

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 194

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,32	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,13	1,29
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,48	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,21	1,12	1,29

Рис. 16. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,24
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,62	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

Рис. 17. 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 РФ,

Ожидается плавное ослабление рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой становятся недоступными, что снижает ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений коммерческой недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

Рост экономики, вызванный притоком инвестиций в ряд отраслей, вызвал спрос на высоколиквидные объекты недвижимости, что повлекло в совокупности с установлением более высокого курса доллара, ускорение продаж и рост средней цены.

В то же время высокая ставка кредита снижает спрос на жилую и коммерческую недвижимость, тормозит строительную отрасль и уменьшает число сделок.

Количество сделок на фоне падения спроса в течении 2024 года стабильно снижается, рынок перешел в категорию неактивного.

Выбор инвесторами сегментов коммерческой недвижимости показал, что идет «охота» за стрессовыми активами, которые можно купить с дисконтом, поэтому максимальную долю в общей сумме вложений, по оценке большинства экспертов, получили пострадавшие от всех последних кризисов объекты коммерческой недвижимости.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе диапазона справочных данных для неактивного рынка.

В арендном сегменте ставки остаются относительно стабильными.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 189 предложений продажи земельных участков Краснодарского края, промышленного назначения.

По ряду участков недостаточно данных для анализа. Отсеяны участки с улучшениями, существенно влияющими на стоимость. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Все цены предложений приведены до корректировки на уторговывание.

Более половины предложений расположены в областном центре, городах федерального значения (Сочи, Новороссийск), и курортных зонах, что определяет высокий уровень средних цен.

Таблица 10. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

Показатели	Площадь, га	Цена, руб.	Удельная цена, руб./га
Минимальное значение	0,5	300 000	100
Максимальное значение	252,0	2 500 000 000	437 500
Среднее значение	6,1	113 871 423	48 235
Медианное значение	1,5	40 000 000	26 044

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

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

В крае наблюдается рост средней цены (по сравнению со среднегодовой ретроспективой предыдущих периодов). Это объясняется выставлением на продажу относительно дорогих предложений в краевом центре и городах федерального значения и ростом предложений под перевод под жилую и торговую застройку.

В Армавире аналоги не обнаружены.

В связи с этим область поиска аналогов расширена на всю территорию края.

2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 184 предложения на продажу. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 11. Цены производственных комплексов Краснодарского края

Показатели, ноябрь 2022	Площадь земельного участка, га	Площадь улучшений, кв.м	Цена, млн. руб.	Цена за кв. метр улучшений, руб. (с учетом земли)
Минимальное значение	0,05	316	71,00	0,05
Максимальное значение	27,00	26 398	650 000,00	441,18
Среднее значение	1,82	3 124	97 757,92	44,39
Медиана	0,66	1 506	54 000,00	29,30

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), существенной долей прав на землю в составе объектов, наличием объектов с малым коэффициентом застройки, а также поступление на рынок новых предложений средних и малых объектов вызванное снижением товарооборота в связи с проведением СВО.

Максимальные цены достигаются в особых случаях – например, наличие готового бизнеса (нефтебазы, металлобазы), наличие спецоборудования (козловых кранов), ж/д путей и платформ для разгрузки грузов, наличие холодильных камер, или возможность перевода участка под рекреацию или жилищное строительство за счет расположения в престижном месте, в курортных местах.

Минимальное значение цены комплексных объектов наблюдается в случае, когда улучшения находятся в плохом состоянии или назначены под снос, а свободный земельный участок мал или расположен в плохой локации.

2.11.7. Выводы

1. В связи с радикальным изменением структуры экономики, вводом санкций на рынке недвижимости Краснодарского края (в том числе, в сегменте недвижимости производственно-складского назначения) наблюдается снижение активности и рост неопределенности.
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 0,05-441,8 тыс. руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 44,4 тыс.руб./кв.м, медиана 29,30 тыс.руб./кв.м (до применения скидки на уторговывание и корректировки на стоимость прав на землю в составе объекта). Удельная стоимость объекта оценки ожидается существенно меньше средней с учетом масштаба и местонахождения.

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, исследованных 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 по-иному.

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки является существующий комплекс зданий. Снос зданий не планируется.

Вывод: Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
б. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: для целей расчета наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости признается текущее использование (для земельного участка под эксплуатацию существующих зданий, для улучшений – в качестве производственных и административных зданий в составе существующего производственного комплекса).

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

4.1. Общие положения

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

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с указанными стандартами, 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 оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", 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.

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.

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 федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", 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 (федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)").

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.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", 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 "Подходы и методы оценки (ФСО V)" – 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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", 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; земли сельскохозяйственного назначения, возможен перевод под индустриальную застройку);
- общая площадь участка - не менее 0,5 га;
- прочие характеристики.

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

В Армавире на дату оценки аналоги не обнаружены. Область поиска аналогов расширена до края.

Исключены аналоги, имеющие НЭИ или документы на перевод под жилую застройку, а также участки со строениями, повторные аналоги.

Отобрано шесть аналогов земель промназначения без строений.

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
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 6,36 га, Лабинск	Продается земля промышленного назначения, 1,5 га, Нижнебаканская	Продам землю промышленного назначения, 3,24 га, Первомайский
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	сельхозназначения	земли промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Краснодарский край, Лабинский район, Лабинск	Краснодарский край, Крымский район, станция Нижнебаканская	Краснодарский край, Красноармейский район, хутор Первомайский
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Удаленность от краевого центра, км		200	120	73
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	63 600	15 000	32 400
Площадь, га	2,46	6,4	1,5	3,2
Подъездные пути	хорошие	с твердым покрытием	с твердым покрытием	с твердым покрытием
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации			
Ж/д	нет			
Газ	да	Не указано	Не указано	Не указано
Вода	да	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	да	да	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	12 907 440	2 900 000	6 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 029	1 933	1 852
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_63570_kvm_ploshchadyu_6357_sotok_krasnodarskiy_labinskiy_labinskoe_labinsk_severnaya_promzona_9264851203/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_15000_kvm_ploshchadyu_150_sotok_krasnodarskiy_krymskiy_nijnebakanskoe_nijnebakanskaya_a-146_121-y_kil_9263952443/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_32400_kvm_ploshchadyu_324_sotok_krasnodarskiy_krasnoarmeyskiy_staronijesteblievskoe_pervomayskiy_9265493752/

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 13. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 029	1 933	1 852
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 029	1 933	1 852
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 029	1 933	1 852
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 029	1 933	1 852
4. Дата предложения (дата проведения 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
Скорректированная цена		2 029	1 933	1 852
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена		1 765	1 682	1 611
6. Местоположение				
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,61	0,50	0,50
Корректирующий коэффициент		1,2	1,4	1,4
Скорректированная цена		2 084	2 422	2 320
7. Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	сельхозназначения	земли промышленности
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 084	2 422	2 320
8. Величина участка, га	2,5	6,4	1,5	3,2
	1-2,5	5,0-10,0	1-2,5	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,34	1,00	1,16
Скорректированная цена		2 793	2 422	2 691
9. Инженерные коммуникации				
Ж/д ветка	нет	0	0	0
Газ	да	нет	нет	нет
Вода	да	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	нет	нет
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,11	1,11	1,11
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,05	1,05	1,05
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,00	1,26	1,26
Корректирующий коэффициент		1,17	1,47	1,47
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 255	3 557	3 952
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,60	0,84	1,13
Скорректированная цена		3 255	3 557	3 952
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 588			
Расчет коэффициента вариации				
Квадрат отклонения		110 985	967	132 668
Среднее квадратов отклонений	81 540			
Среднее квадратичное отклонение	286			
Коэффициент вариации	0,08			
Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, округленно, принятое для дальнейших расчетов	3 600			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Рынок земельных участков является неактивным. Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), значение скидки на уторговывание принято в размере минус 13% (верхнее значение скидок на торг для земельных участков под индустриальную застройку для активного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,87

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.

5.5. 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	360,0	8 873

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 краевом центре или иных населенных пунктах вне райцентра);
- категория земель – земли поселений, земли промназначения;
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- прочие характеристики.

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

В Армавире не выявлено сопоставимых аналогов, область отбора аналогов расширена на всю территорию края.

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
Объект	Производственный комплекс (база)	Продажа производственного помещения, 1814 м², Апшеронск, ул. Ленина, 174в	Продам производственное помещение, 7400 м², Белореченск	Продается производственное помещение, 7870 м², Белореченск, Аэродромная улица, 2 Онлайн-показ	Продается склад, 2263 м², Ленинградская, ул. Ленина, 33б	Продается производственное помещение, 7680 м², Варениковская	Продается производственное помещение, 692 м², Кисляковская
Тип земель	земли населенных пунктов	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.
Разрешенное использование	для производственных целей	исп-е сущ-х строений	исп-е сущ-х строений	исп-е сущ-х строений	исп-е сущ-х строений	исп-е сущ-х строений	исп-е сущ-х строений
Площадь участка, га	2,4647	0,74	2,7	2,75	1	3,8	0,34
Площадь участка, кв.м.	24 647	7 387	27 000	27 500	10 000	38 000	3 426
Общая площадь, кв.м.	12 741	1 814	7 400	7 870	2 263	7 680	692
Коэффициент застройки	0,52	0,25	0,27	0,29	0,23	0,20	0,20
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир	Апшеронский р-н г. Апшеронск ул. Ленина 174в	Краснодарский край, Белореченский район, Белореченск	Белореченский р-н г. Белореченск Аэродромная улица 2	Ленинградский р-н ст-ца Ленинградская ул. Ленина 33б	Краснодарский край, Крымский район, станица Варениковская	Краснодарский край, Кущевский район, станица Кисляковская
Населенный пункт	Армавир	Апшеронск	Белореченск	Белореченск	Ленинградская	Варениковская	Кисляковская
Местоположение	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	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Дата продажи (предложения)	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
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	да	да	нет	да	нет
Газ	да	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1814_kv_m_krasnodarskiy_apsheronkiy_apsheronnskoe_apsheronsk_ul_lenina_174v_6906887845/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7400_kv_m_krasnodarskiy_belorechenskiy_belorechenskoe_belorechensk_ayon_rodromnaya_ul_15_9264035872/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7870_kv_m_krasnodarskiy_kray_belorechenskiy_ayon_belorechensk_9264250433/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2263_kv_m_krasnodarskiy_leningradskiy_leningradskaya_ul_lenina_33b_9253548743/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7680_kv_m_krasnodarskiy_krymskiy_varenikovskoe_varenikovskaya_elevatornaya_ul_3_9262989943/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_692_kv_m_krasnodarskiy_kushevskiy_kislyakovskoe_kislyakovskaya_krasnaya_ul_89_9255149748/
ID		6906887845	9264035872	9264250433	9253548743	9262989943	9255149748
Цена предложения, тыс.руб.		13 000	35 000	33 000	15 000	42 000	5 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка площадью как у объекта оценки в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, возвращающий учет уторговывания для участка (1/1-0,13)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Характеристика местоположения	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	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,61	0,61	0,61	0,61	0,50	0,50
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,85	0,85	0,85	0,85	0,69	0,69
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	до 1	2,5-5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь		1,12	0,86	0,86	1,00	0,86	1,12
Ж/д ветка	нет	нет	да	да	нет	да	нет
Газ	да	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	0,88	0,88	1,00	0,88	1,00
Корр коэфф газ		1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,90	1,03	1,03	0,90	1,03	0,90
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, тыс.руб./га (без учета торго)		3 549	3 104	3 104	3 158	2 544	2 909
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, тыс.руб.		2 626	8 380	8 536	3 158	9 668	989
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		10 374	26 620	24 464	11 842	32 332	4 011
Цена предложения, тыс.руб./кв.м		5,719	3,597	3,109	5,233	4,210	5,796

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
Цена предложения, руб./кв.м		5 719	3 597	3 109	5 233	4 210	5 796
НДС в составе цены		да	да	да	да	да	да
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		5 719	3 597	3 109	5 233	4 210	5 796
1. Объем оцениваемых прав	собств	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
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	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 719	3 597	3 109	5 233	4 210	5 796

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
3. Условия продажи	публичная оферта	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
Скорректированная цена		5 719	3 597	3 109	5 233	4 210	5 796
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 719	3 597	3 109	5 233	4 210	5 796
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи (торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена		4 975	3 130	2 704	4 552	3 663	5 043
6. Местоположение	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	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректирующий коэффициент		1,18	1,18	1,18	1,18	1,44	1,44
Скорректированная цена		5 873	3 694	3 192	5 373	5 274	7 262
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	1 814	7 400	7 870	2 263	7 680	692
Диапазон площадей улучшений, кв.м	10000-15000	1000-3000	5000-10000	5000-10000	1000-3000	5000-10000	0-1000
Корректирующий коэффициент		0,83	1,00	1,00	0,83	1,00	0,75
Скорректированная цена		4 874	3 694	3 192	4 460	5 274	5 446
8. Коммуникации							
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	да	да	нет	да	нет
Газ	да	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	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
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	0,88	0,88	1,00	0,88	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,11	0,97	0,97	1,11	0,97	1,11
Скорректированная цена		5 410	3 597	3 108	4 951	5 135	6 045
9. Состояние улучшений	хорошее	хорошее	плохое	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		5 410	4 860	3 108	4 951	5 135	6 045
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	4 918						
Расчет коэффициента вариации							
Среднее скорректированных цен	4 918						
Квадрат отклонения		242 117	3 353	3 276 955	1 034	47 102	1 269 894
Среднее квадратов отклонений	806 743						
Среднее квадратичное отклонение	898						
Коэффициент вариации	0,21						
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	4 900						

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 13% (верхняя граница диапазона для универсальных производственно складских объектов). Корректирующий коэффициент составляет 0,87.

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.	4 900
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	62 429 430
То же, округленно, руб.	62 429 000

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%	2 300 971
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%	5 204 575
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	4,00%	2 191 400
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%	547 850
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%	438 279
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%	438 279
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%	1 095 700
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%	438 279
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%	219 143
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%	657 421
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%	7 669 900
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%	986 129
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%	1 150 482
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%	3 889 732
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%	931 346
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%	1 753 121
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%	20 818 300
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%	4 054 093
	Всего	100,00%	54 785 000

Источник: расчеты оценщика

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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 площади⁶ 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

⁶Источник информации: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов. Копия источника приведена в Приложении 3.

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 производственного помещения, 9000 м ² , Армавир	Сдаю производственное помещение, 470.64 м ² , Апшеронск, ул. Ленина, 174а	Сдается производственное помещение, 1200 м ² , Тихорецк	Сдаю производственное помещение, 6000 м ² , Тихорецк
Тип объекта	аренда	аренда	аренда	аренда
Функциональное назначение	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Краснодарский край, Армавир	Апшеронский р-н г. Апшеронск ул. Ленина 174а	Краснодарский край, Тихорецкий район, Тихорецк	Краснодарский край, Тихорецкий район, Тихорецк
Тип населенного пункта	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
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Наличие отопления	неотапл	отапл	отапл	отапл
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв. м	9 000	470,64	1 200	6 000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	117	127,50	200	150
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 400	1 530	2 400	1 800
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 167	1 275	2 000	1 500
Факт сделки	предл	предл	предл	предл
Дата, на которую указана цена	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Источник информации	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_plosch_hadyu_9000_kv_m_krasnodarskiy_armavir_novorossiyskaya_ul_14730_9260662_265/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_plosch_hadyu_47064_kv_m_krasnodarskiy_apsheronkiy_apshe_ronskoe_apsheronsk_ul_lenina_174a_9258948876/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_plosch_hadyu_1200_kv_m_krasnodarskiy_tihorecki_tihoreckoe_tihoreck_novoroidstvenskoe_sh_23_6919637913/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_plosch_hadyu_6000_kv_m_krasnodarskiy_tihorecki_tihoreckoe_tihoreck_9253354806/

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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 сравнения⁷:

- 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);

⁷Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, наличие отопления, уровень отделки, техническое состояние).
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитовая, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным справочных изданий, в размере верхнего значения доверительного интервала для активного рынка (округленно) – минус 11%. Корректирующий коэффициент составляет 0,89.

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.	1 167	1 275	2 000	1 500
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	0,89	0,89	0,89	0,89
Местоположение объекта	1,00	1,18	1,18	1,18
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,30	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения объекта-аналога, руб.	1 349	1 339	2 101	1 576
участие в расчете	да	да	да	да
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 591			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,77			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,48			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 225			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	2 355			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	10 517,14			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	474,20			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	556,33			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	18 626 522			

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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, или как 1 минус коэффициент заполняемости.

Рынок в условиях кризиса. Справочник оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 24. Средняя заполняемость производственных площадей, сдаваемых в аренду (процент занятых арендаторами арендопригодных площадей), по состоянию на 10 августа, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	70,4	67,5	60,0	75,0
2	г. Санкт-Петербург	76,7	75,0	75,0	85,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	69,4	75,0	60,0	75,0
4	города с численностью населения менее 1 млн. человек	69,5	75,0	60,0	75,0

Рис. 18. Значения коэффициента заполняемости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

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).

Размер постоянных операционных расходов собственника принят в доле от потенциального валового дохода по справочным данным (среднее значение доверительного интервала). Скан страниц источника справочных данных приведен ниже.

Справочник: оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Границы расширенного интервала «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высокочластные складские объекты	21,8%	13,6%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Рис. 19. Норматив операционных расходов собственника к чистой арендной ставке (потенциальному валовому доходу). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

Расходы для данной типа недвижимости не входят в ставку аренды и оплачиваются

арендодателем отдельно по факту, в связи с чем их расчет при определении чистого операционного дохода не проводится.

Расчет резерва на замещение

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

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

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износа в диапазоне 20-40% затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 24,0%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже(Таблица 22).

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. (Рынок в условиях кризиса. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А. и др., Н. Новгород, 2022) – для активного рынка

Значение принято по верхней границе расширенного интервала, округленно, в размере 14%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для долодного периода

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	11,2%	10,4% - 11,9%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	11,2%	10,4% - 12,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	10,5% - 12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	9,5% - 11,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,6% - 12,3%

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для долодного периода

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	11,2%	8,2% - 14,1%
2. Специализированные высокклассные складские объекты	11,2%	8,3% - 14,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	8,1% - 14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	7,4% - 13,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	8,4% - 14,5%

Рис. 20. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости – активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2021.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Табулице и прогнозные характеристики для доходного подхода.

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 37

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Табулице и прогнозные характеристики для доходного подхода.

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

Таблица 38

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,9%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,2%	7,9%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства ²⁵	11,9%	8,3%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,7%	7,1%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,2%	15,1%

Рис. 21. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости – неактивный рынок. 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 22. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Скидка на недозагрузку	30,00%	Справочник оценщика недвижимости. Рынок в условиях кризиса. Доходный подход, 2022
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, %	30,00%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отвавшийся срок экономической жизни, лет	65	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	62 429 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 273 552	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	62 429 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	61 155 448	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	61 792 224	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	1 359 429	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	22 198 074,08	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
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	332 971	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу, без НДС, руб.	62 429 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	59 932	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	18 626 522	
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.	186 265	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	62 429 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	15	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от стоимости замещения), %	24,00%	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, %	10,68%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	446 752	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	18 626 522	
Общие потери по объекту оценки, %	30,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	13 038 565	ДВД = ПВД *(1-%потерь)
Расчет постоянных операционных расходов		
Постоянные операционные расходы собственника, к чистой арендной ставке, %	19,50%	
Сумма годовых постоянных операционных расходов, руб.	3 632 172	ОР(Пер) = ПВД*%ОР(Пост)
Расчет переменных операционных расходов		
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Резерв на замещение, руб.	446 752	расчет
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	8 959 642	
Ставка капитализации	14,00%	Справочник оценщика. Доходный подход, 2021
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	63 997 000	

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

Таблица 23. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости единого объекта недвижимости (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, с 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	12,44%	7 963 947	7 963 947
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	3,68%	2 353 390	2 824 068
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	8,32%	5 323 140	6 387 768
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	3,50%	2 241 322	2 689 586
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%	560 331	672 397
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	0,70%	448 263	537 916
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	0,70%	448 263	537 916
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	1,75%	1 120 661	1 344 793
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	0,70%	448 263	537 916
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%	224 135	268 962
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	1,05%	672 398	806 878
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	12,26%	7 844 627	9 413 552
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	1,58%	1 008 594	1 210 313
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	1,84%	1 176 691	1 412 029
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	6,22%	3 978 344	4 774 013
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	1,49%	952 563	1 143 076
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	2,80%	1 793 059	2 151 671
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	33,27%	21 292 560	25 551 072
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	6,48%	4 146 449	4 975 739
Всего	100,00%	63 997 000	75 203 611

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 24. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000	7 963 947	1	0	8 873 000
2 Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	2 622 020	2 824 068	1	0	2 622 020,00
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	5 930 755	6 387 768	1	0	5 930 755,00
4 Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех,	2 497 160	2 689 586	1	0	2 497 160,00

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	624 290	672 397	1	0	624 290,00
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	499 430	537 916	1	0	499 430,00
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	499 430	537 916	1	0	499 430,00
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	1 248 580	1 344 793	1	0	1 248 580,00
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	499 430	537 916	1	0	499 430,00
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	249 719	268 962	1	0	249 719,00
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	749 150	806 878	1	0	749 150,00
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	8 740 060	9 413 552	1	0	8 740 060,00
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	1 123 720	1 210 313	1	0	1 123 720,00
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	1 311 006	1 412 029	1	0	1 311 006,00
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	4 432 456	4 774 013	1	0	4 432 456,00
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	1 061 295	1 143 076	1	0	1 061 295,00
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	1 997 730	2 151 671	1	0	1 997 730,00
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	23 723 020	25 551 072	1	0	23 723 020,00
19 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	4 619 749	4 975 739	1	0	4 619 749,00
Всего	71 302 000	75 203 611			71 302 000,00

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

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 высокочлаcсые 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 высокочлаcсые складские объекты	22,5	20,8	23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5	24,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,8	25,9
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0	24,3

19

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

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

Таблица 25. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	15,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	71,3
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	60,3
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	82,4

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 15.11.2024 года составляет округленно, с НДС:

71 302 000,00 рублей.

(Семьдесят один миллион триста две тысячи) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 60 897 166,67 руб.

(Шестьдесят миллионов восемьсот девяносто семь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 26. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000,00	-	8 873 000,00
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	2 622 020,00	437 003,33	2 185 016,67
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	5 930 755,00	988 459,17	4 942 295,83
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	2 497 160,00	416 193,33	2 080 966,67
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	624 290,00	104 048,33	520 241,67
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	499 430,00	83 238,33	416 191,67
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	499 430,00	83 238,33	416 191,67
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	1 248 580,00	208 096,67	1 040 483,33
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	499 430,00	83 238,33	416 191,67
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	249 719,00	41 619,83	208 099,17
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	749 150,00	124 858,33	624 291,67
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	8 740 060,00	1 456 676,67	7 283 383,33

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	1 123 720,00	187 286,67	936 433,33
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	1 311 006,00	218 501,00	1 092 505,00
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	4 432 456,00	738 742,67	3 693 713,33
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	1 061 295,00	176 882,50	884 412,50
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	1 997 730,00	332 955,00	1 664 775,00
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	23 723 020,00	3 953 836,67	19 769 183,33
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	4 619 749,00	769 958,17	3 849 790,83
Всего:	71 302 000,00	10 404 833,33	60 897 166,67

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик





Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское 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 – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2021;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2021;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2022. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 1 - Н.Новгород.: 2022.
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. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. - Н.Новгород.: 2022.
7. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022.
8. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
9. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

10. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
11. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
12. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
13. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
14. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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



Земельный участок (1)



Земельный участок (2)



Земельный участок (3)



Земельный участок (4)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (1)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (2)



Литер А
(Учебно-производственный корпус) (3)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (1)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (2)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (3)



Литер Б
(Учебно-производственный корпус) (4)



Литер В
(Административно-хозяйственное здание) (1)



Литер В
(Административно-хозяйственное здание) (2)



Литер В
(Административно-хозяйственное здание) (3)



Литер В
(Административно-хозяйственное
здание) (4)



Литер Д (Лабораторно-бытовой
корпус) (1)



Литер Д (Лабораторно-бытовой
корпус) (2)



Литер Д (Лабораторно-бытовой
корпус) (3)



Литер Д (Лабораторно-бытовой
корпус) (4)



Литер Д (Лабораторно-бытовой
корпус) (5)



Литер Д1 (Склад) (1)



Литер Д1 (Склад) (2)



Литер Д2 (Навес) (1)



Литер Д2 (Навес) (2)



Литер Ж (Склад) (1)



Литер Ж (Склад) (2)



Литер Ж (Склад) (3)



Литер З (Склад и Линейный участок) (1)



Литер З (Склад и Линейный участок) (2)



Литер З (Склад и Линейный участок) (3)



Литер З (Склад и Линейный участок) (4)



Литер И (Склад и Линейный участок) (1)



Литер И (Склад и Линейный участок) (2)



Литер И (Склад и Линейный участок) (3)



Литер И (Склад и Линейный участок) (4)



Литер К (Склад и Линейный участок) (1)



Литер К (Склад и Линейный участок) (2)



Литер К (Склад и Линейный участок) (3)



Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (3)



Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Р (Трубный склад) (1)



Литер Р (Трубный склад) (2)



Литер Р (Трубный склад) (3)



Литер Р (Трубный склад) (4)



Литер С (Здание ОВК) (1)



Литер С (Здание ОВК) (2)



Литер С (Здание ОВК) (3)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (1)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (2)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (3)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (4)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (5)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (6)



Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (7)



Литер Х (Нежилое здание - цех) (1)



Литер Х (Нежилое здание - цех) (2)



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_63570_kvm_ploschadyu_6357_sotok_krasnodarskiy_labinskiy_labinskoe_labinsk_severnaya_pro_mzona_9264851203/

Продается земля промышленного назначения, 6.36 га, Лабинск

12 907 440 Р цена за кв. м: 2 029 472 Р Лабинск

22 октября 15 104 просмотра 20 000 руб. в месяц

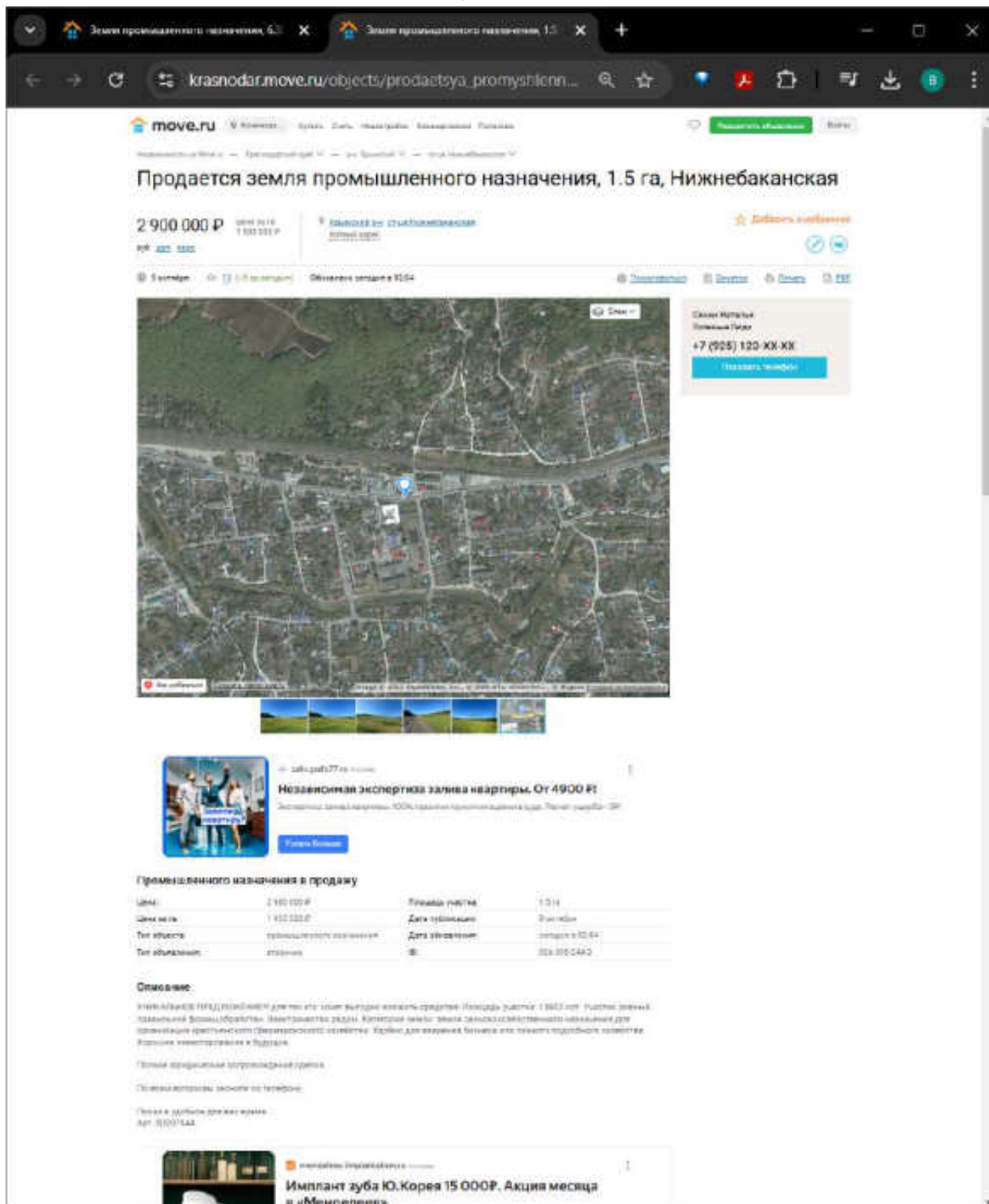
Промышленного назначения в продажу

Цена:	12 907 440 Р	Площадь участка:	6.36 га
Цена за кв. м:	2 029 472 Р	Дата публикации:	22 октября
Тип объекта:	промышленный комплекс	Дата обновления:	сегодня в 10:03
Тип объявления:	акция	№:	9264851203

Описание:
 Индивидуальный земельный участок площадью 63570 кв. м для проведения самостоятельной деятельности. Площадь: 63 570 кв. м. кадастровый номер: 23-001030300-03
 Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, Лабинский район, г. Лабинск, Северная Промзона
 Подготовлены все документы, подтверждающие право собственности на участок.
 Объект будет реализован только в рамках СПИ-МЦЦ (С) «Самостоятельная деятельность» (Внедрение)
 В рамках СПИ-МЦЦ (С) «Самостоятельная деятельность» (Внедрение) СПИ-МЦЦ (С) «Самостоятельная деятельность» предоставляет полную поддержку в рамках СПИ-МЦЦ (С) «Самостоятельная деятельность» (Внедрение).
 Наша компания предоставляет на все этапы работы по внедрению и профессиональные знания по работе с торгово-закупочными процессами (Внедрение) на протяжении СПИ-МЦЦ (С) «Самостоятельная деятельность» (Внедрение).

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15000_kv_m_ploschadyu_150_sotok_krasnodarskiy_krymskiy_nijnebakanskoe_nijnebakanskaya_a-146_121-y_kil_9263952443/



Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_32400_kvm_ploschadyu_324_sotok_krasnodarskiy_krasnoarmeyskiy_staronijesteblievskoe_pervomayskiy_9265493752/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продам землю промышленного назначения, 3.24 га, Первомайский" (Selling industrial land, 3.24 ha, Primorsky Krai). The price is listed as 6,000,000 RUB. The location is "Краснодарский край, Первомайский район". An aerial satellite image of the land is displayed, showing a river and surrounding fields. Below the image, there is a contact information box with the phone number +7 (918) 176-20-97. The listing is categorized as "Промышленного назначения в продажу". A table provides details: Price: 6,000,000 RUB; Land area: 3.24 ha; Date of publication: March 01, 2024; Date of update: March 01, 2024; Type of object: Industrial land; Type of object: Land. There are also two advertisement banners for dental services: "Независимая экспертиза залива квартиры. От 49000 RUB" and "Имплант зуба Ю.Корея 15 000R. Акция месяца в «Менделеев»".

Продам землю промышленного назначения, 3.24 га, Первомайский

6 000 000 RUB

Краснодарский край, Первомайский район

Получить консультацию

Телефон: +7 (918) 176-20-97

Позвонить телефону

Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 000 000 RUB	Площадь участка:	3.24 га
Цена за кв. м:	1 851 852 RUB	Дата публикации:	март 01 24
Тип объекта:	промышленность/освоение	Дата обновления:	март 01 24
Тип объявления:	отлично	№:	9265493752

Описание:

Продам земельный участок в Приморском крае. Кадастровый номер 32131040001773. Участок в собственности. Категория земель - земля населенных пунктов. Участок расположен в зоне транспортной инфраструктуры (ТЗ). Высокая плодородность, все условия для развития предприятия. Наделено правом орошения. Выход участка 128 метров.

Имплант зуба Ю.Корея 15 000R. Акция месяца в «Менделеев»

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1814_kv_m_krasnodarskiy_apsheronkiy_apsheronское_apsheronsk_ul_lenina_174v_6906887845/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продажа производственного помещения, 1814 м², Апшеронск, ул. Ленина, 174в". The price is listed as 13 000 000 Р. The listing includes an aerial photograph of the facility, a contact number for the owner, and several smaller images of other industrial buildings. A table at the bottom provides details about the property for sale.

Продажа производственного помещения, 1814 м², Апшеронск, ул. Ленина, 174в

13 000 000 Р цена за м²: 7 182 Р № АЭС 488

9 августа 2023

ПП в продажу	
Цена	13 000 000 Р
Цена за м²	7 182 Р
Тип объекта	ИЖ
Объект продажи	1814 м²

Описание

Комплексная недвижимость в аренду/продажу, деревообрабатывающий цех

Помещение производственный цех

1814 м² помещения, 7 287 м² участка

Важные моменты бизнес-модель компании

Гидропонное деревообрабатывающий цех по адресу Краснодарский край, город Апшеронск

В профиле продавца много успешных сделок по приобретению недвижимости, покупатели

Земельный участок в собственности, в кадастровом плане на все виды работ

Площадь земельного участка - 7287 м²

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7400_kvm_krasnodarskiy_belorechenskiy_belorechenskoe_belorechensk_aerodromnaya_ul_15_9264035872/

Продам производственное помещение, 7400 м², Белореченск

35 000 000 Р цена за м² 4 718 Р

10 комнат

Белореченск, ул. Аэродромная, 15/240

Елена
ИП Елена ЕП
+7 (918) 481-06-54
Позвоните и узнайте больше

Кирпичные ангара от 1.5 млн. рублей! Под ключ!

Производственный цех
+0 700 000 Р

Дополнительные услуги:
Алюминиевые офисные перегородки по доступным ценам!

ПП в продажу

Цена	35 000 000 Р	Для субиндент.	10 комнат
Цена за м²	4 718 Р	Для оптовика	от 100 до 1000 м²
Тип объекта	ИЖ	Ф	403-405-027-2
Общая площадь	7400 м²		

Описание

Продаем производственное помещение (ангара) в Белореченске. Цена указана в 2 раза без комиссии!

Помещение кирпичное, бетонный пол, в три этажа. Белореченск.

Площадь, общая полезная 7400 м².

Площадь, общая 7400 м².

Высота потолков в помещении производственном складе и ангарах от 6,3 до 12 метров.

Электричество 50 квт (3 фазы), две ТП.

Оформлен в собственность.

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7870_kvм_krasnodarskiy_kray_belorechenskiy_rayon_belorechensk_9264250433/

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Продается производственное помещение, 7870 м², Белореченск, Аэродромная улица, 2". The price is listed as 33 000 000 Р. The listing includes a large photo of the industrial building, a contact number for the department (+7 (918) 141-42-89), and a table of technical specifications.

Продается производственное помещение, 7870 м², Белореченск, Аэродромная улица, 2

33 000 000 Р

Департамент коммерческой недвижимости
+7 (918) 141-42-89

Цена	33 000 000 Р	Общая площадь	7870 м²
Цена за м²	4 193 Р	Депутатский	11 соток
Этаж	5/7	Документы	выданы в 1999
Тип объекта	—	ID	626-270433

Дополнительная информация
Оценочная: 33

Информация о доме
Адрес: [Белореченский район, Белореченск, Аэродромная улица, 2](#)
Количество этажей: 1

Описание
Производственное помещение в Белореченском районе Краснодарского края.

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2263_kvm_krasnodarskiy_leningradskiy_leningradskaya_ul_lenina_33b_9253548743/

Продается склад, 2263 м², Ленинградская, ул. Ленина, 33б

15 000 000 Р

Склад в продажу

Цена	15 000 000 Р	Длительность	33 мес
Цена за м²	6 629 Р	Длина здания	144 м
Тех. этаж	нет	Ш	223 264,87 м²
Общая площадь	2263 м²		

Описание

Продается торговый и производственно-складской комплекс площадью 2263 кв. м и земельный участок 223 264,87 кв. м. Адрес: 33б Ленинградский район, Ленинградский район, поселок Гаражный Т. Здание складского назначения 1 кв. м. Инженерный объект – высота 10 м (700 кв. м) – товарно-заготовочное здание 133 кв. м. – верanda 1240 кв. м. – производственно-складской. Разрешенная высота контора 400 кв. м. Подземные пути и территории заасфальтированы, установлены системы видеонаблюдения. Все объекты расположены на земельном участке, наделом в собственности.

Интернет-магазин диванов GET.ru

Скидки до 50% на диваны. Своеобразие и актуальность моделей. Купить выгодно на сайте!

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7680_kvм_krasnodarskiy_krym_skiy_varenikovskoe_varenikovskaya_elevatornaya_ul_3_9262989943/

Продается производственное помещение, 7680 м², Варениковская

42 000 000 Р цена за м² 5469 Р

Агентство недвижимости: **Мирное дело** новый сайт

Контакт: **+7 (918) 348-05-23**

Пополнить избранное

Адрес: Варениковская, 3

Площадь: 7680 м²

Таблица с похожими объектами:

2 400 м²	9 800 Р
4 800 м²	17 200 Р
9 700 м²	23 000 Р

ПП в продажу

Адрес: Варениковская	Цена: 42 000 000 Р
Площадь: 7680 м²	Цена за м²: 5469 Р

Описание

- Промышленное здание общей площадью 7680 кв. м, земельный участок 0,8 гектара
- Удобно парковку
- Территория охраняемая
- Железнодорожные пути 800 метров (картушка железной дороги)
- Возможна аренда в аренду
- Очистные промышленные отходы на территории объекта (100 кв.м (0,3 кв.м))
- Возможность подключения к электросети
- Возможность подключения к водопроводу
- Возможность подключения к газопроводу
- Возможность подключения к канализации

Контакт: +7 (918) 348-05-23

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_692_kvм_krasnodarskiy_kuschevskiy_kislyakovskoe_kislyakovskaya_krasnaya_ul_89_9255149748/

Продается производственное помещение, 692 м², Кисляковская

5 000 000 ₽

+7 (918) 352-32-34

Быстровозводимые здания до 200 м² в Московской обл и ЦФО

Купите складское помещение в Подольске

ПП в продажу

Адрес: [Data hidden]	Адрес: [Data hidden]
Дата публикации: [Data hidden]	Дата публикации: [Data hidden]
Цена: 5 000 000 ₽	Дата обращения: [Data hidden]
Тел. объекту: [Data hidden]	Дата обращения: [Data hidden]
Объект/площадь: 692 м²	

Описание

Продаю здание производственного назначения площадью 692 кв.м. расположенного по адресу [Data hidden] в Краснодарском крае, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кисляковская, д.89. Земельный участок № [Data hidden] площадью 342 кв.м. Земельный участок № [Data hidden] площадью 10 кв.м. Земельный участок № [Data hidden] площадью 10 кв.м. Земельный участок № [Data hidden] площадью 10 кв.м.

Аналоги аренды

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_9000_kvm_krasnodarskiy_armavir_novorossiyskaya_ul_14730_9260662265/

Аренда производственного помещения, 9000 м², Армавир

1 050 000 Р цена за м² 117 Р

29 августа

Светлана
Эксперт недвижимости Армавир
+7 (988) 482-30-94

Снимите помещение под магазин

ГПЗ в аренду	
Цена:	1 050 000 Р в месяц
Цена за м²:	117 Р
Тип объекта:	ЗП
Общая площадь:	9000 м²
Дата публикации:	29 августа
Дата обновления:	сегодня в 00:00
	324 368 226 5

Описание:
 - объект производственного назначения - 9000 м²;
 - на объекте общая площадь 3000 м², стоимость: 1-й этаж 400 рублей за кв.м, 2-й этаж 200 рублей за кв.м, 3-й этаж 100 рублей за кв.м;
 - объект в здании 2 этажа;
 - район с развитой базой и качественными услугами;
 - рядом остановки общественного транспорта, магазины, аптека, школы;
 - чистый подъезд;
 - свет 200 кВт, вода, канализация, отопление по договору;
 - высота потолка 6 м;
 - неотапливаемый

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_47064_kvm_krasnodarskiy_apsheronkiy_apsheronское_apsheronsk_ul_lenina_174a_9258948876/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Сдаю производственное помещение, 470.64 м², Апшеронск, ул. Ленина, 174а". The price is listed as 60 000 Р. The listing includes a large photo of a white industrial building with a blue roof. To the right of the photo is a contact box with the phone number +7 (918) 414-98-12. Below the main photo is a row of smaller thumbnail images. Further down, there is a promotional banner for a bed (Кровать Novola Sabina) with a price of 54 130 Р. At the bottom, there is a table with technical details of the property and a detailed description in Russian.

move.ru | Краснодар | Аренда | Закрыть | Занять | Избранное | Избранное | Помощь

Краснодарский край | Краснодарский край | ул. Ленина 174а | Апшеронск

Сдаю производственное помещение, 470.64 м², Апшеронск, ул. Ленина, 174а

60 000 Р цена за кв. м
127 Р

Дмитрий К. | [Агентство](#)
ул. Ленина 174а

[Добавить и изменить](#)

[23 июля](#) | [143 просмотра](#) | [См. также объекты в okolí](#)

[Позвонить](#) | [Занять](#) | [Открыть](#) | [KPI](#)

Сайт-адрес
прямой
+7 (918) 414-98-12
[Позвонить по номеру](#)

okko
официальный магазин
ЛИХИЕ
19.08
12:00:00 - 17:00:00

Кровать Novola Sabina угловая Velutta 22, 180x200 см
54 130 Р цена за кв. м **-92%** ~~100 433 Р~~
[Узнать больше](#)

ПП в аренду

Цена	60 000 Р за месяц	Дата публикации	25 июля
Цена за кв. м	127 Р	Дата окончания	поиск в 50 км
Тип объекта	PP	№	9258948876
Общая площадь	470,64 кв. м		

Описание

Производственное помещение - завод по переработке рыбы и морепродуктов! Отлично подходит под любое производство - законный легальный путь в-у-тр-заказ и на территории сделают любой производственный объект!

За объектом здание площадью 470 кв.м (кадастровый номер 23:02:041000104), парковка - немалое количество мест для переработки рыбы!

Земельный участок 2.382 кв.м (кадастровый номер 23:02:0410006.86)

За объектом здание из-за проблем с фундаментом и кабинеты для аренды не требуют ремонта и идеально подходят для любого легального производства!

СДРМ в аренду! Идеально подходит для переработки рыбы и морепродуктов. Легко перестроить под любые нужды!

Объект площадью 470,64 кв.м на котором 20,38 кв.м занимают производственные цеха. Здание имеет 7 уровней и полностью оборудовано. Работает круглосуточно. В здании есть все необходимое для легального производства.

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1200_kv_m_krasnodarskiy_tihoreck_kiy_tihoreckoe_tihoreck_novorojdestvenskoe_sh_23_6919637913/

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/sdaetsya_pp_ploschadyu_1200_kv_m_krasnodarskiy_tihoreck_kiy_tihoreckoe_tihoreck_novorojdestvenskoe_sh_23_6919637913/. The page title is "Сдается производственное помещение, 1200 м², Тихорецк". The price is listed as 200 Р. The listing includes a large photo of a brick industrial building with several windows. To the right of the main photo is a contact information box with the phone number +7 (967) 308-65-45 and a "Позвонить" button. Below the main photo are several smaller thumbnail images. On the right side of the page, there are three smaller listings with their respective prices: 1990 Р, 1788 Р, and another one partially visible. Below the main listing, there is a section titled "Аренда помещений под магазин" with a "Найти" button. Further down, there is a table with details about the rental: "ГПП в аренду", "Цена: 200 Р в месяц", "Дата публикации: 29 февраля", "Дата обновления: сегодня в 02:27", "Тип объекта: ИЖ", and "Общая площадь: 1200 м²". Below the table is a "Списание" section with a description of the property. At the bottom, there is another listing titled "Продажа складов на стадии строительства (от 1000 м²)" with a "Смотреть" button.

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_6000_kv_m_krasnodarskiy_tihorec_kiy_tihoreckoe_tihoreck_9253354806/

move.ru Краснодар | [Квартал](#) | [Дача](#) | [Индустриал](#) | [Коммерция](#) | [Резиденция](#) | [Ресторан](#)

Краснодарский край | Краснодарский край | Тихорецк

Сдаю производственное помещение, 6000 м², Тихорецк

900 000 Р цена за м² 150 Р | [Защитный код](#) | [Защитный код](#)

27 кв. м | 44 фото | Обновлено 02.11.2024

[Позвонить](#) | [Сохранить](#) | [Создать](#) | [Соперник](#) | [ЗЕЛ](#)

Рустем Садров
993 680 970 | Производственные помещения
Краснодарский край
+7 (980) 720-41-54
[Позвонить / написать](#)

Аренда помещений под производство
[Узнать больше](#)

Ангара из сэндвич-панелей под ключ!
[Узнать больше](#)

Кровати любого типа: мягкие, из дерева, из металла
Поможем с выбором кровати и матраса для комфортного сна и стильного интерьера.
[Узнать больше](#)

ГПЗ в аренду

Цена:	900 000 Р / месяц	Дата публикации:	27 ноя
Цена за м²:	150 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:11
Тип объекта:	ИП	Идентификатор:	003-302-400-6
Общая площадь:	6000 м²		

Описание:
ИД 34279

Класс ИИ: производственные помещения на базе здания ИИД 080208

Специально подобранный производственный цех под ключ в районе ИИД.

Район: Тихорецк | Район: Тихорецк | Район: Тихорецк

Предлагается аренда производственного цеха общей площадью 6000 м², расположенный на территории участка ИИД с общей площадью ИИД 34279 кв. м.

Земельный участок: ИИД 34279

Карта объекта

Общая площадь: 6000 м²

Площадь полезной площади: 1000 м²

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 спусков, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (вентшахты, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

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

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно и зависит от стандартов постройки и типа доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет, для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 - 15%, 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 арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

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

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и заданных стандартов постройки, специалисты портала StarRiel выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Градация значений зависит 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 StarRiel

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент:		Коэффициент арендопригодной площади:	
		Нижний и верхний границы	Среднее значение	Нижний и верхний границы	Среднее значение
1 Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,15	1,12	0,94 - 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 - 0,95	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,95	0,91
2 Здания, построенные после 1992 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгового-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 - 1,08	1,05	0,92 - 0,96	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,88 - 0,96	0,92

Наши главные партнеры

- Основная служба государственной статистики
- Ипотечный калькулятор
- Avito Недвижимость
- Яндекс Недвижимость
- Domofond.ru
- Из рук в руки
- NER.S.RU

- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян. Отмечается, что возросший 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 объектов. На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Netpek, причем больше всего их число растет в Бюстад-Гитланде.
- Три ЖК «Идэр Гурт» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в элитном квартале «Гавань капитанов» на западных территориях Васильевского острова.
- Генеральный планчик строит инфраструктуру в Благовещенске.

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





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 615504890185
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 *

100-017.Т.Р.В.И. - М.И.С.И.С. 2020 г. - 01.00010.0





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоцированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (IEGVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(И.П.О. заявителя или полномочиями организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(И.П.О. заявителя)

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: №041248-1 от 10.07.2024. Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

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

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Стаж в области оценочной деятельности: 28 лет

Общий стаж: 35 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011883948 от 01.07.2024 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2024 по 03.07.2025;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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

1. Диплом № III 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 (Новомеркацкий 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;
5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 23.08.2024 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 23 августа 2024 г.

Дата составления выписки 23 августа 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Стержневская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011883948 от
01.07.2024



Предыдущий полис № ПОО - 0011722897 от 30.06.2023

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «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:	515504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третья 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся 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 Выгодоприобретателем 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.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не исчерпана, она применяется к другой страховой сумме по договору в полном объеме</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежат возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Луганской и Донецкой народных республик, Херсонской и Закарпатской областей, Крыма и Севастополя.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2024г. до 23ч. 59 мин. 59 сек. 03.07.2025г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: один платеж страховой премии	
1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 01.07.2024	2-й взнос в размере _____: оплатить до _____	3-й взнос в размере _____: оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011883948

9.2.1. действия (бездействия) 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 Положения). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

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

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтверждаемый экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, и в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об осуждении оценщика, произведенной Страхователем, произошед 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, установленной законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящем Положении понимаются письменные претензии и искковые 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 Страхователем в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователя удовлетворено требование, предъявляемое 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 Положения).

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. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения и том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая действует в качестве Минздрава в штате, провинции или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать любое-либо заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в эле или наплетках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого приложения к нему, возмещается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, прошлой или настоящей Страхователем (Эксплуатирующим лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, возникшими несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потери, повреждение, ухудшение, ухудшение (временное или постоянное), невозможность использования, прекращение или потеря возможности использования любого компьютерного оборудования или связанное с ним информационные технологии или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичное средство, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация о безопасности доступа, обработки, передаче, хранении или использовании любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательств обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, во своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) и использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; переводов риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования убытков спорам в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компании группы Страховщика и контрагентом Страховщика, указанная на сайте Страховщика (www.zetta.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право

изменить перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.
Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zetta.ru). Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). 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 проинформирован указанным в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

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

9.8. 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.

Дни уплаты страховой премии (страхового взноса) считаются 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 сумм платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

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

Настоящий Полн состоит из ДВУХ экземпляров (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полн составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в _____).

Заявление Страхователя с Приложением «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от _____ являются неотъемлемой частью настоящего Полна (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <http://zetta.ru/company/info/ruleofinsurance/>

<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, прочел и получил их при подписании настоящего Полна. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полном (договоре страхования), приняты мной и действительных оговорок к нему (или также внятым), мне известны, разъяснены и понятны. Информация, предоставленная п.2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - участников финансового рынка, опубликованная членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и констрактивные страховые организации, предоставлена Страхователем в полном объеме.</p> <p><i>С.А. Давыдова</i></p>	<p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p> <div style="text-align: center;">  <p>И.О. Давыдова, Директор, СА «Страховое»/зарплата</p> </div>
---	---

Заклинитея вверенным		
1. Посредник		
2. Куратор (итальянский сотрудник)		
3. Кредитная организация		
4. Банк продаж		
5. Страховые условия		
6. Точка продаж		
Дата:		
Специалист АО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:

РОСГОССТРАХ

**ПОЛИС № 324/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 324/2024/СП134/765 от 2 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ваш юрисконсульт» (ИНН 7734227424)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, город Москва, улица Вилуса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 71
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:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2024 г. по «10» сентября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.</p> <p>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.</p>

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по клиентским проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДЕМР


(подпись) М.П. (Комарицкая М.И.)
«08» сентября 2024 г.

Страхователь:
ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор


(подпись) М.П. (Гладкая Е.Ю.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастТюмзон Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 г. № 21-000-3-00015, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 886-24
от «11» ноября 2024 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №64 от 11.11.2024 г. 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. Урусская, д.а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	8 626 000,00
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697	1 917 475,83
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. Урусская, д. № 1А. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	4 337 145,83
4	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:840	3 378 410,83
5	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657	1 826 166,67
6	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	456 541,67
7	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	365 232,50
8	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	365 232,50

Телефон +7 (499) 701-99-19
E-mail: info@tuum.ru
http://www.tuum.ru

9	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733	913 083,33
10	Склад, лит. Э, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	365 232,50
11	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	182 619,17
12	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:653	547 850,83
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 номер: 23:38:0106053:449	6 391 583,33
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 номер: 23:38:0106053:655	821 774,17
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 номер: 23:38:0106053:656	958 736,00
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 номер: 23:38:0106053:389	3 241 443,33
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 номер: 23:38:0106053:387	776 121,67
18	Трубинный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382	1 460 934,17
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 629,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540	17 348 583,33

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125184, г. Москва, Котельнический шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
плавными инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 № 21-000-3-00015, предоставленная ФСФР России)

Исх. № *865-24*
от «11» ноября 2024 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Задаанию на оценку №64 от 11.11.2024г.
к Договору №И-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	Дата регистрации права собственности	№ регистрации права собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	11.11.2014	23-23-37/025/2014-697	15.09.2020	23:38:0106053:335-23/229/2020-2	22 198 074,08
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 номер: 23:38:0106053:540	11.11.2014	23-23-37/025/2014-737	15.09.2020	23:38:0106053:540-23/229/2020-2	41 332 753,08
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 номер: 23:38:0106053:657	11.11.2014	23-23-37/025/2014-709	15.09.2020	23:38:0106053:657-23/229/2020-2	14 683 138,14

Телефон: +7 (495) 701-95-11
E-mail: info@tueam.ru
<http://www.tueam.ru>

4	Здание трансформаторной, лит. И, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:69 5-23/229/2020-2	829 913,76
5	Здание ОБК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер- С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:38 7-23/229/2020-2	2 071 284,53
6	Здание ОБК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:389	11.11.2014	23-23-37/025/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:38 9-23/229/2020-2	23 275 394,34
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 номер: 23:38:0106053:655	11.11.2014	23-23-37/025/2014-727	15.09.2020	23:38:0106053:65 5-23/229/2020-2	6 584 778,44
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 номер: 23:38:0106053:656	11.11.2014	23-23-37/025/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:65 6-23/229/2020-2	4 621 210,57
9	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 номер: 23:38:0106053:697	11.11.2014	23-23-37/025/2014-699	15.09.2020	23:38:0106053:69 7-23/229/2020-2	13 696 442,45
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	15.09.2020	23:38:0106053:69 8-23/229/2020-2	601 194,13
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 номер: 23:38:0106053:653	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:65 3-23/229/2020-2	2 921 575,49
12	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	15.09.2020	23:38:0106053:65 4-23/229/2020-2	1 717 491,44
13	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир,	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:73 3-23/229/2020-2	1 657 786,58

	ул. Уруевская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733					
14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруевская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	15.09.2020	23:38:0106053:751-23/229/2020-2	1 765 902,5
15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруевская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	15.09.2020	23:38:0106053:696-23/229/2020-2	619 809,01
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. Уруевская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:449	11.11.2014	23-23-37/025/2014-725	15.09.2020	23:38:0106053:449-23/229/2020-2	42 568 258,68
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. Уруевская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	11.11.2014	23-23-37/025/2014-701	15.09.2020	23:38:0106053:583-23/229/2020-2	55 707 249,37
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруевская, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:840	11.11.2014	23-23-37/025/2014-703	15.09.2020	23:38:0106053:840-23/229/2020-2	9 668 650,57
19	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруевская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382	11.11.2014	23-23-37/025/2014-735	15.09.2020	23:38:0106053:382-23/229/2020-2	4 651 327,31

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Краченко

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела ↓	Всего листов раздела ↓	Всего разделов	Всего листов выписки
31.05.2021	№ 99/2021/096017845			
Кадастровый номер:			23:38:0106053:335	
Номер кадастрового квартала:		23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.10.2010		
Единственный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, 1а		
Площадь:		24647 +/- 55кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		17389243.92		
Кадастровые номера расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости:		23:38:0106053:555, 23:38:0106053:731, 23:38:0106053:583, 23:38:0106053:540, 23:38:0106053:840, 23:38:0106053:449, 23:38:0106053:389, 23:38:0106053:347, 23:38:0106053:385		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		23:38:0106053:324		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или общественного объединения:				
Государственный регистратор:			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:			подпись	
			инициалы, фамилия	

МП

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>№ участка государственного кадастра недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего расходов _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		23:08:0106053:335	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей		
Сведения о кадастровом инженере:	Чащковский Наталья Леонидовна №23-11-366 от 24.01.2011 г.		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой значимости зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития Российской Федерации, индустриальной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества, лесотравяной:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межрайонной территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	
		личность, фамилия	

М.П.

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Рисунки 1	Всего листов рисунка 1	Всего рисунков _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки _____	
Кадастровый номер:		23:08:0106053:335	
Удильный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о провозимости (или) записании договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания или сооружения, использования или иного вида коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) разуклоновки на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (составление права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для исполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюпина Иван Викторович		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
<small>ФГИС - Единый государственный реестр недвижимости</small>	
Лист № _____	Раздел 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
31.05.2021 № 99/2021/0366017845	
Кадастровый номер: 23-38-0106053-335	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Публичная инвестиционная фирма Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Импалер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность, № 23-23-33025-2014-097 от 11.11.2014
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
Государственный регистратор:	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП


Земельный участок	
Формы собственности:	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845	
Кадастровый номер: 23-38-0106053-335	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.09.2020
номер государственной регистрации:	23-38-0106053-335-23/229/2020-2
сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	31.07.2023
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЭкспозит Менеджмент", ИНН: 7705794926
3. 3.2.1. остальные государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Импайер" под управлением Управляющей Компании "ЮстиФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-94157038 от 02.06.2009 г. и от 02.06.2009, Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Импайер" от 09.07.2020; Составление и передача управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №14-2 от 02.07.2020
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведений о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Превентививания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, арроризации права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода,	

прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Описание места нахождения земельного участка

Земельный участок			
(свойство: «земельный»)			
Лист №	Рядов № 3	Всего листов рядов № 3	Всего рядов №
31.05.2021	70 992021/090017045		
Кадастровый номер:		13.08.0106053.035	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должника		индекс	
		индексное значение	

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
Сведения о кадастровом объекте			
Лист №	Рядная	Всего листов рядная	Всего рядных
31.05.2021	70	992021/090017045	
Кадастровый номер:		23.08.0106053.035	
Наим (черт.к. след) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106053.035.1	
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют	Условные обозначения	
Государственный инспектор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы фамилия	

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(или часть земельного участка)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/20/21/396017845		
Кадастровый номер			23.08.010003.336	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003.336.2	
			
Масштаб 1 : _____	данные отсутствуют	Условные обозначения	

Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(или часть земельного участка)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части здания
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.0100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0100053-335.3	
			
Масштаб 1 : _____	длина отрезка/уч.	Условные обозначения	


Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(тип/вид недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	№ 99/20/21/396017845			
Кадастровый номер			23.08.010003.035	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003.0354	
			
Масштаб 1: _____	данные отсутствуют	Условные обозначения	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.0106053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106053-335	
			
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения		


Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы	фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер участка, раздел №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/20/21/396017845		
Кадастровый номер			23.08.010003.336	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003.3356	
			
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения		

Государственный кадастровый номер:	ФГИС ЕГРН
наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(тип/вид недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер листа, раздел №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.0106063-336	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106063-336/7	
			
Масштаб 1 : _____	длина отрезка/полотна	Условные обозначения	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(тип/вид недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер участка, раздел №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	№ 99/20/21/096017845			
Кадастровый номер			23.08.010003.036	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003.036	
			
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения		


Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(тип/вид недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер листа, раздел №	Номер раздела	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.0106053.335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106053.335.9	
			
Масштаб 1: диаметр от нуля до нуля	Условные обозначения		

Государственный кадастровый номер:	ФГИС ЕГРН
наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(тип/вид недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер листа, раздел №	Номер раздела	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.010003.036	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003.035/10
		
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	76	99/20/21/996017845		
Кадастровый номер			23:08:0106053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106053-335/1	
			
Масштаб 1 : _____	данные отсутствуют	Условные обозначения	


Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздел №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	76	99/20/21/996017845		
Кадастровый номер			23.08.010003-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003-335/12	
			
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения		

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	76	99/20/21/996017845		
Кадастровый номер			23.08.010003-336	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003-336/13	
			
Масштаб 1: _____	данные отсутствуют	Условные обозначения	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23:08:010003-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003-335/14	
			
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения		

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	№ 99/20/21/396017845			
Кадастровый номер			23.08.010003-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003-335/14	
			
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения		

Государственный кадастровый номер	код инв.	ФГИС ЕГРН
номер кадастрового листа	код инв.	код инв. / код инв.

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части земли
31.05.2021	№ 99/20/21/096017845			
Кадастровый номер			23.08.010003-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003-335/16
		
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения	


Государственный кадастровый номер	код инв.	ФГИС ЕГРН
номер кадастрового участка	код инв.	код инв. / код инв.

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.0106053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106053-335/1
		
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(или часть земельного участка)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части записи
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23.08.010003-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.010003-335/14	
			
Масштаб 1 : _____	длина отрезка/участка	Условные обозначения	

Государственный реестратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(тип/вид недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер листа, раздел №	Номер раздела	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23:08:0106053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23:08:0106053-335/19	
			
Масштаб 1: размер отсутствует	Условные обозначения		

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(или часть земельного участка)				
Лист №	Раздел №	Номер участка, раздел №	Номер района	Номер листа выписки
31.05.2021	76	99/20/21/096017845		
Кадастровый номер			23.08.010003.036	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 23.08.010003.036.20
	
Масштаб 1 : _____	Условные обозначения


Государственный регистратор	Ф.И.О. ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
(Объект недвижимости)				
Лист №	Раздел №	Номер части, раздела №	Номер района	Номер части записи
31.05.2021	76	99/2021/996017845		
Кадастровый номер			23:08:0106053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 23.08.0106053-335/21	
			
Масштаб 1 : _____	длина отрезка/уч.	Условные обозначения	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(Объект недвижимости)			
Лист №	Раздел №	Номер части, раздел №	Номер района
31.05.2021	76	99/20/21/396017845	
Кадастровый номер		23.08.010003.335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 23.08.010003.335.22
	
Масштаб : : димензия от: димензия до:	Условные обозначения:

Государственный регистратор	Ф.И.С. П.Г.И.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Решен 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>ФГИС - ЕГРН</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов
31.05.2021 № 99/2021/0366017845			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничениях права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	159	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
2	232	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
3	337	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
4	1800	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
5	574	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
6	202	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
7	33	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
8	409	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист № 41

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<i>для объектов недвижимости</i>			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
31.05.2021	№ 99/2021/396017845	41	
Кадастровый номер		23:38:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание обременения в использовании или ограничении право на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	89	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
10	44	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
11	133	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
12	147	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
13	2166	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
14	9	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
15	233	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
16	50	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕЛРН
полное наименование должности	подпись	инициал, фамилия

МП

Листов 41

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(по кадастровому)			
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
31.05.2021	№ 41	41	
№ 99/2021/396017845			
Кадастровый номер		23:38:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений право на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
17	280	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
18	132	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
19	743	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
20	15	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Кадастр (план) № 12-29/14-73/02 от 27.06.2014, срок действия: 29.06.2017
21	271	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Кадастр (план) № 01 от 08.12.2017, срок действия: 12.12.2017
22	24644	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение главного государственного оценщика города Красноярского края № 01-04-9872-16-13 от 04.03.2016, срок действия: 07.11.2019

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

3553

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации" (Федеральное бюро технической инвентаризации)

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 09.10.2024, поступившего на рассмотрение 09.10.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Титул			
объект недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Лист №1	Лист №1
Регистр	Регистр	Регистр	Регистр
12 октября 2024 № КУИИ-002/2024-28018628			
Кадастровый номер		73:18:0100033.002	
Номер кадастрового квартала		73:18:0100033	
Дата проведения государственной регистрации		03.02.2018	
Регистраторский государственный регистрационный номер		Инвентарный номер 27246, Кадастровый номер 73:18:0100033.0.28	
Адрес (местонахождение)		Брянский край, г. Брянск, ул. Трусов, д. 1а	
Площадь, кв.м		286 кв.	
Назначение		Жилые	
Назначение		Трехкомнатный	
Виды помещений, в том числе подземных помещений		1, в том числе подземных 0	
Подлежит ли государственной регистрации		1997	
Подлежит ли государственной регистрации		1997	
Кадастровая стоимость, руб.		4448052,93	
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости		73:18:0100033.73	
Кадастровые номера помещений, земельный участок, расположенный в границах земельного участка		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования		жилищное	
Степень застройки объекта недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вспомогательные помещения"	
Иные сведения		данные отсутствуют	
Подписан выписка		Лист: Елена Дмитриева	

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА «ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ» (ЕГРН) 13.10.2024 09:00ч
 Подпись: *Елена Дмитриева*



Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Титул			
объект недвижимости			
Лист №1	Лист №1	Лист №1	Лист №1
Регистр	Регистр	Регистр	Регистр
12 октября 2024 № КУИИ-002/2024-28018628			
Кадастровый номер		73:18:0100033.002	
1	Права собственности (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвар" (Инвар)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность: 23-23-023/2014-733 01.11.2014 16.17.33
3	Ограниченные права в отношении объекта недвижимости	не зарегистрированы	
4	Ограниченные права в отношении объекта недвижимости	не зарегистрированы	
4.1	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	13.09.2020 14:49:11	
	номер государственной регистрации	73:18:0100033.002.23.028.2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 13.09.2020 11.07.2023	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТрадЮниверс "Альянс Минимум", ИНН 770784026	
	наименование государственной регистрации	Согласие и передаточный акт управления и иной документ, подтверждающие право собственности, по договору доверительного управления недвижимым имуществом другой управленческой компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвар" под управлением Управляющей Компании "ЮрГарант" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-04153016 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Извещения и уведомления №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвар", Выдан 09.07.2020	

Имя, фамилия, отчество: _____

Подпись: _____



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Высота объектов раздела 2, 3	Высота объектов 3	Высота объектов выделов 4
12 октября 2024г. № КУИИ-002/2024/28019628			
Кадастровый номер:		23:38:0106003:102	
1	Сведения о кадастровом разделе об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8	Сведения об ипотечном государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без ипотеки и в силу закона отчуждения третьими лицами, права:	данные отсутствуют	

Идентификационная информация:		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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №2, Раздел 4	Высота объектов раздела 4, 3	Высота объектов 3	Высота объектов выделов 4
12 октября 2024г. № КУИИ-002/2024/28019628			
Кадастровый номер:		23:38:0106003:102	
Схема расположения объекта недвижимости (участка объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения		
Идентификационная информация:		Инициалы, Фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (Федеральная информационная служба Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии) из Единого государственного реестра 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 09.10.2024, рассмотренного на рассмотрении от 10.10.2024, сообщаем, что сведения занесены Единым государственным реестром недвижимости на:

Листы 1 Лист 1

Table with columns: Лист №1, Раздел 1, Выдел земель (выдел 1-4), Выдел разделов (3), Выдел земель выделки (4). Rows include: кадастровый номер, номер кадастрового квартала, дата присвоения кадастрового номера, адрес, площадь, назначение, наименование, количество машин, год ввода в эксплуатацию, кадастровая стоимость, кадастровые номера земель, кадастровые номера помещений, вид разрешенного использования, статус земель, общие сведения, получатель выписки.

Главный специалист
Леонова Е.Т.

Созданы повороты из
программного комплекса
ПРОВА и пакета ГЛАУ КИ
"МФВ КИ" в г. Армавир
УА: 0940081
12.10.20г. 0940081



Листы 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: Лист №1, Раздел 2, Выдел земель (выдел 2-4), Выдел разделов (3), Выдел земель выделки (4). Rows include: кадастровый номер, правообладатель (ООО "Ваш юристконсульт"), вид, номер и дата государственной регистрации права, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок действия, вид разрешенного использования, основание государственной регистрации.

Official blue circular stamp and signature area for the Federal Service for Technical Regulation and the Federal Agency for Technical Regulation.

Лист 3



Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Виды листов раздела 2, 2	Виды разделов 1	Виды листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-2402036			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:187	
3	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
4	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, ипотечное	данные отсутствуют	

		
Федеральное бюро технической регламентации Федеральное бюро технической регламентации Федеральное бюро технической регламентации		
Подпись: _____ Должность: _____		

Раздел 4 Лист 4

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

Описание зарегистрированного объекта недвижимости

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Виды листов раздела 4, 1	Виды разделов 1	Виды листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-2402036			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:187	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000	Условная символика		
			
Подпись: _____ Должность: _____			

02 07

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии" на территории Югры
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Система об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 09.10.2023, поступившего на рассмотрение 09.10.2023, уведомив, что данные выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Система об основных характеристиках объекта недвижимости			
Таблица			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Реестр 1	Выход листов реестра 1, 1	Выход реестра 2	Выход листов выписки 4
12 октября 2023 № КУЮ01-002/2023-28019498			
Кадастровый номер	23:38:0106003:100		
Номер кадастрового листа/листа	23:38:0106003		
Дата присвоения кадастрового номера	03.01.2018		
Регистраторский государственный реестровый номер	Межгосударственный номер 22246, Кадастровый номер 23:38:0106003:0.37		
Адрес (содержательный)	Береговский край, г. Армавир, ул. Угрюмов, д. 1а		
Площадь, кв.м	1123,1		
Назначение	Жилище		
Назначение	Закрыт ОИИ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	3, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства	1997		
Год завершения строительства	1997		
Кадастровая стоимость, руб.	22246033,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	23:38:0106003:155		
Кадастровые номера помещений, земельных участков, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	жилище		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые, ранее учтенные"		
Общая оценка	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Иван Татьяна Дмитриевна		

Сведения получены из
 программно-информационного комплекса
 ПККВФ в рамках ГАУ ЮГ
 "ФЦГ" г. Армавир
 ул. Р. Дзержинского, д.14Б
 12.10.2023 09:00



Главный специалист
 Леонова Е. П.

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Система с зарегистрированными правами

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Система с зарегистрированными правами			
Таблица			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Реестр 2	Выход листов реестра 2, 2	Выход реестра 3	Выход листов выписки 4
12 октября 2023 № КУЮ01-002/2023-28019498			
Кадастровый номер	23:38:0106003:100		
1	Привлеченность (привлеченности)	1.1	Включены инвестиционные паи Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Вижар" /
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, 23:38:0106003:2014:714, 11.11.2014 15:06:26
4	Организационный вид и организационно-правовая форма объекта недвижимости	не зарегистрированы	
4	Организационный вид и организационно-правовая форма объекта недвижимости	не зарегистрированы	
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	13.09.2020 14:40:11	
	номер государственной регистрации	23:38:0106003:388-23:226:2020-2	
	архив, на который установлен организационный вид и организационно-правовая форма объекта недвижимости	Срок действия с 13.09.2020 11:07:2023	
	тип, в силу которого установлен организационный вид и организационно-правовая форма объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТриТюнинг Элементс", ИНН: 7707769256	
	основание государственной регистрации	Согласно о передаче управлениями компанией имущества в иной документ, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании № И-2, Выписка 02.07.2020 Проведя доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Вижар" под управлением Управляющей Компании "Элементс" (Общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-04137038 от 02.09.2009 г., Выписка 02.08.2009 Наименование и документация №11 в Едином государственном реестре Закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости "Вижар", Выписка 02.07.2020	



14.10.2023 10:22:27
 14.10.2023 10:22:27
 14.10.2023 10:22:27

25.00

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр" (Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии) на территории субъекта Российской Федерации

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 указанное здание

Единого государственного реестра недвижимости.

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 1, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, and columns for various object characteristics like кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость.

Сведения получены из программного обеспечения ППО ВД и выдан от ГАУ ИИ МОИ ИИ в г. Ульяновск Иванова Мария Владимировна 13.10.2021 02:40:04



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 2, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, and columns for registered rights including owner information and legal basis.



Титул на объект недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Выдел земель раздел 2.1	Выдел раздел 2	Выдел земель выделка 4
12 октября 2016 № КУИИ-002/2016-2807036			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:449	
1	Цели и задачи решения об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	земельный участок	
4	Цели и задачи государственного кадастрового регистра недвижимости, права, ограниченные права без необходимости в силу закона отчуждаемые третьим лицам, органы.	земельный участок	



Раздел 4 Лист 4

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

Титул на объект недвижимости			
Лист №2 Раздел 4	Выдел земель раздел 4.1	Выдел раздел 2	Выдел земель выделка 4
12 октября 2016 № КУИИ-002/2016-2807036			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:449	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
<p>The map shows a cadastral plot with several buildings. Two specific areas are highlighted with dashed lines and labeled with their cadastral numbers: 23:38:0100053:331/2 and 23:38:0100053:330/2. A blue circular stamp is overlaid on the bottom right of the map area.</p>			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения		
Кадастровый номер:		23:38:0100053:449	
Кадастровый номер:		23:38:0100053:449	

Official stamp of the Federal Service for Technical Regulation (Rosstandart) and a signature block. The stamp is circular and contains the text: "Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии". Below the stamp is a rectangular box for a signature and date.

8537

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное бюро Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФКБ Росреестр)

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, сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости:

Лист 1 из 1

Учastoк			
из объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Высота листа раздела 1, 1	Высота раздела 1	Высота листа выписки, 4
17 октября 2020, № КУИИ-002/2020-0002754			
Кадастровый номер:	23:38:0100073:540		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0100073		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2014		
Регистраторский государственный учетный номер:	Идентификатор номера 23246 (7.09.2001) Фискал ГУП ИБ Крайгосинвентаризация - Крайне-ЮН (с. Артемово)		
Адрес (адресованности):	Красноярский край, с. Артемово, ул. Трулевская, д. 14		
Площадь, кв.м:	2639,1		
Назначение:	Жилая		
Назначение:	Жилая квартира		
Классификация зданий, в том числе инженерных зданий:	1, в том числе классификация 0		
Срок ввода в эксплуатацию по окончании строительства:	данные отсутствуют		
Срок завершения строительства:	2015		
Баллоточная стоимость, руб.	39307533,34		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в котором находится расположенный объект недвижимости:	23:38:0100055:030		
Кадастровый номер земельного участка, мест, расположенного и здания или сооружения:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	жилая		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Средний этаж:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Юристы Татьяна Дмитриева		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
ПК ДРЗ «КАДАСТР С АУ ИБ
"МФУ ИБ"» в с. Артемово
ул. Трулевская д. 14
13.10.2020 09:40:00
М.П. Дмитриева Т.А.

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Учastoк			
из объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Высота листа раздела 2, 2	Высота раздела 1	Высота листа выписки, 4
17 октября 2020, № КУИИ-002/2020-0002754			
Кадастровый номер:	23:38:0100055:540		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Иждивенцы инвестиционного фонда "Ижидан" (закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Ижидан")	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37-025/2014-337 11.11.2014 16:02:54	
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4.1. Вид:	Деление на доли		
дата государственной регистрации:	11.09.2019 14:40:11		
номер государственной регистрации:	23:38:0100073:540-2/2019/0204-2		
срок, на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости:	Срок действия: 11.09.2020 11:07:2023		
лицо, в пользу которого установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЪЮник "Бюро Мониторинг", ИНН: 7707849026		
наименование государственной регистрации:	Создание и передача уставной компании имущества и иных документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой уставной компании. № И-2, Выдан 02.07.2020 Протокол доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижидан" под управлением Управляющей Компании "ЮриФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированной Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре от № 1043-041/2018 от 02.06.2019 г., Выдан 02.06.2019 Исполнение и исполнение №11 в Протокол доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижидан", Выдан 09.07.2020		

Лист 3			
Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №03 Раздел 3	Виды помещений 2, 3	Виды помещений 3	Виды помещений 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-2602765			
Кадастровый номер:		75:08:0100303:040	
3	Сведения и описание помещений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	земли населенных пунктов	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	земли населенных пунктов	



Лист 4			
Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №04 Раздел 4	Виды помещений раздела 4, 1	Виды помещений 3	Виды помещений 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-2602765			
Кадастровый номер:		75:08:0100303:040	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
<p>The schematic diagram shows a complex, irregular polygon representing the object's location on a land plot. The polygon has several protrusions and indentations, indicating a non-rectangular shape. It is drawn with a thick black outline on a white background.</p>			
Масштаб: 1:1000	Дополнительное описание:		
Подпись: [Signature]		[Signature]	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки"

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 09.10.2023, поступившего на регистрацию от 09.10.2023, сообщаем, что сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
12 октября 2023г. № КУМД-002-2023-2802000			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:003	
Номер кадастрового квартала:		23:38:0106053	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.09.2013	
Регистраторский номер государственного земельного участка:		Регистраторский номер 33246/09.04.1999 Федерал ГУП АК Крестьянско-кооперативное Крестьян СПП отс/ Архангельск, Уг. земельный номер 23-38-3-1-2003-004	
Адрес (наименование):		Крестовский край, г. Архангельск, ул. Трудовая, д. 14	
Почтовый инд.:		2984 8	
Назначение:		Нежилое	
Назначение:		Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 0	
Тип ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Тип завершения строительства:		1994	
Кадастровый плановый номер:		5042907/36	
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в котором имеются зарегистрированные объекты недвижимости:		23:38:0106053:110	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		нежилое	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, ранее учтены"	
Судебные приставы:		данные отсутствуют	
Полученный выпиской:		Алекс. Татьяна Дмитриевна	

СВЕДЕИИ ПОЛУЧЕНЫ №3
ПРОГРАММНО КОМПЛЕКСА
ПРИ ПОДПИСИ И АНДЕЛС Г А У ИИ
"МФУ ПП" С Г. РИХАРД
УЛ. РИХАРДОВСКАЯ, 44/45
13.10.2023 09:00
Big Management
Nikola A.Z. BY

Итого: 1 документ, 1 документ
23:38:0106053:003
2023.10.13 09:00:00
Итого: 1 документ, 1 документ
23:38:0106053:003
2023.10.13 09:00:00

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

Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
12 октября 2023г. № КУМД-002-2023-2802000			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:003	
1	Права собственности (право собственности)	1.1	Инициаторы инвестиционных сделок Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индикер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 23-38-3/025/2014-701 11.11.2014 15:43:12
4	Зарегистрировано право и образование объекта недвижимости	по зарегистрировано	
4	Зарегистрировано право и образование объекта недвижимости	по зарегистрировано	
4.1	вид:	Доверенное лицо (назначение)	
	дата государственной регистрации:	13.09.2020 14:40:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:003-2/029-2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.09.2020 11:17:2023	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и ограничение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансЮникс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707049206	
	основание государственной регистрации:	Сопоставлено с переданной управленческой компанией документом и копией документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления недвижимым имуществом (фандом) другой управленческой компании № И-2, Выдан 02.07.2020 Выписка государственного учреждения Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индикер" под управлением Управляющей Компании "ЮриФонд" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 0443-04157030 от 07.06.2009 г., Выдан 02.08.2009 Выполнение в соответствии с №11 в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индикер", Выдан 09.07.2020	

Итого: 1 документ, 1 документ
23:38:0106053:003
2023.10.13 09:00:00
Итого: 1 документ, 1 документ
23:38:0106053:003
2023.10.13 09:00:00



Лист 3

Заголовок и/или объекта недвижимости			
Лист №7, Раздел 7	Валютный раздел 2, 3	Валютный раздел 3	Валютный раздел выписки: 4
12 октября 2020, № КУИИ-002/2020-2842988			
Кадастровый номер: 23-38/0106053/002			
1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона суспензия третьего лица, ипотека.	отсутствуют	

Инициалы, фамилия, отчество		Инициалы, фамилия
-----------------------------	---	-------------------

Лист 4 Лист 4

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

Заголовок и/или объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Валютный раздел 4, 1	Валютный раздел 3	Валютный раздел выписки: 4
12 октября 2020, № КУИИ-002/2020-2842988			
Кадастровый номер: 23-38/0106053/002			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
Инициалы, фамилия, отчество		Инициалы, фамилия	

12.11.2023

Формат: Федеральный государственный информационный ресурс: Федеральная кадастровая палата (Федеральный реестр государственной регистрации 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 09.10.2023, поступившего на рассмотрение 09.10.2023, сообщаем, что данные выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Листов 1	Выписка выдана в соответствии с 1	Выписка выдана в соответствии с 2	Выписка выдана в соответствии с 3
12 октября 2023г. № КУИИ-002/2023-28020341			
Кадастровый номер: 23:38:0106053:033			
Номер кадастрового квартала: 23:38:0106053			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.09.2013			
Регистратор государственной регистрации недвижимости: Удмуртский номер 23-00100-03 (646.01) А.ИИ			
Адрес (составляющие): Республика Удмуртия, Кировоградский край, с/поселение ул. Труновое, д. 1а			
Площадь, кв.м: 187,8			
Назначение: Нежилое			
Назначение: склад №2 №3, зан. Ж, общая площадь 187,8 кв.м.			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: данные отсутствуют			
Глубина в мольдугуно по измерениям строительства: данные отсутствуют			
Площадь застройки: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 2491843,48			
Кадастровый номер земель участка недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: 23:38:0106053:130			
Кадастровый номер помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Иные зарегистрированные пользователи: коммунально-бытовое			
Статус земли по объекту недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуточненные, ранее уточненные"			
Иные сведения: Право собственности, оформленное объекту недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером 23:38:0106053:033			
Получатель выписки: Петр Тихонов Дмитриевич			

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ ПОДПИСИ ИЛИ ПОДПИСИ
"МОС.НЦ" в 2-м ярусе
УД.Р. Печать государственной власти
13.10.2023 09:00ч
М.П. *Петр Тихонов Дмитриевич*

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Листов 2	Выписка выдана в соответствии с 1	Выписка выдана в соответствии с 2	Выписка выдана в соответствии с 3
12 октября 2023г. № КУИИ-002/2023-28020341			
Кадастровый номер: 23:38:0106053:033			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Инициаторы инвестиционных паях "Зарплатный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Новосел"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-39-020-2014-723 11.11.2014 16:47:05
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрированы
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Имя:		Департамент управления
	дата государственной регистрации:		12.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053-655-23-220-2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.09.2020 11:07:2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Триумф Оутлет Менеджмент", ИНН: 7707309326
	номер государственной регистрации:		Составлено в порядке упрощенной процедуры и копии документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой упрощенной процедурой, № И-2, Выдан 02.07.2020
			Принято департаментом управления Зарплатным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосел" под управлением Управления Казначейства "Курьерские" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № И-1443-04 (17019 от 02.06.2009 г., Выдан 01.06.2009)
			Инициаторы и доверители №11 в порядке доверительного управления Зарплатным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосел", Выдан 09.07.2020

Лист 3



Заголовок			
оид объекта недвижимости			
Лист №01	Результат 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3
		Всего листов раздела 4	
12 октября 2020, № КУЭИ-002/2020-28021801		23.38.0100053.053	
Кадастровый номер:			
4	Сделаны и валидные решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сделаны об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Инициалы, фамилия	
Подпись специалиста документа	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		
оид объекта недвижимости		
Лист №01	Результат 4	Всего разделов 3
		Всего листов раздела 4
12 октября 2020, № КУЭИ-002/2020-28021801		23.38.0100053.053
Кадастровый номер:		
Схема расположения объекта недвижимости части объекта недвижимости на земельном участке		
		
Масштаб 1:1000	Улицица обозначена	
Инициалы, фамилия		
Подпись специалиста документа	Инициалы, фамилия	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезических и картографических сведений России"

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 09.10.2024, рассмотренного на рассмотрении 09.10.2024, сообщаем, что сведения выданы Единым государственным реестром недвижимости по:

Лист 1 Лист 1

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 1, Выдел земельного участка 1, 2, 3, 4. Contains details for кадастровый номер 23.34.0100053-454, including location in Moscow and building details.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИИОД... 13.10.20г 09:00м



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 4 columns: Лист №1, Раздел 1, Выдел земельного участка 1, 2, 3, 4. Contains registration details for the object, including dates and legal acts.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИИОД... 13.10.20г 09:00м





Лист 3

Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист №7, Раздел 2	Виды объектов раздела 2, 2	Виды объектов 3	Виды объектов раздела 4
12 декабря 2020г. № КУИИ-002/2020-20420/01			
Кадастровый номер:		23:30:0106053:054	
7	Сведения о составе раздела об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	экономический	
8	Сведения об использовании государственной регистрации сделок, а также, ограничений прав (бу) обремененных в силу закона объектов третьими лицами, иными.	экономический	

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

Заголовок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Виды объектов раздела 4, 1	Виды объектов 3	Виды объектов раздела 4
12 декабря 2020г. № КУИИ-002/2020-20420/01			
Кадастровый номер:		23:30:0106053:054	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения		
Инициалы, фамилия			Инициалы, фамилия

3247

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) 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 объект является
Объектом государственного реестра недвижимости:

Листы 1 Лист 1

Table with columns: Лист №1, Выдача листа, Выдача, Выдача листа. Includes data for кадастровый номер 23:38:0100073:055, кадастровый номер участка 23:38:0100073:055, кадастровый номер здания 23:38:0100073:055, кадастровый номер земельного участка 23:38:0100073:055, кадастровый номер здания 23:38:0100073:055.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИПЭД В ИРИКАВЕ ГАУ ИИР "МОИ ИИ" г. Армавир ул. П. Давыдова 174Б



Главный специалист Дюнова Е.Н.

Листы 2 Лист 2

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

Table with columns: Лист №1, Выдача листа, Выдача, Выдача листа. Includes data for кадастровый номер 23:38:0100073:055, вид объекта недвижимости Земельный участок, вид права и дата государственной регистрации права 25.05.2014, управление прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.





19.08.2020 14:40:22
17.05.2014 14:40:22
17.05.2014 14:40:22
17.05.2014 14:40:22
17.05.2014 14:40:22

Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов выводов 4
12 октября 2024 № КУИИ-082/2024-2601/379			
Кадастровый номер:		23.38.0106053.485	
1	Сведения о наличии ограничений об объекте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченных права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права.	данные отсутствуют	

Исполнительное должностное лицо		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			
№№ объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4 1	Всего разделов 3	Всего листов выводов 4
12 октября 2024 № КУИИ-082/2024-2601/379			
Кадастровый номер:		23.38.0106053.485	
Схема расположения объекта недвижимости части объекта недвижимости на земельном участке(а)			
			
Масштаб 1:1000	Условная обозначения		
Исполнительное должностное лицо		Инициалы, фамилия	

Формы			
для объекта недвижимости			
Лист №7, Раздел 7	Итого листов раздела 7: 7	Итого разделов: 7	Итого листов выписки: 4
17 октября 2020г. № КУИИ-002-2020-78019249			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:056	
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют	
4	Сведения об арестованности государственной регистрации сделок, право, ограничение права без установленной в силу закона оспариваемости третьими лицами, праве	данных отсутствуют	



Формы			
для объекта недвижимости			
Лист №8, Раздел 8	Итого листов раздела 8: 1	Итого разделов: 1	Итого листов выписки: 1
17 октября 2020г. № КУИИ-002-2020-78019249			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:056	
Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельных участках			
Масштаб: 1:1000		Условные обозначения	

42.0.2

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории Республики Крым

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 09.10.2024, поступившего на рассмотрение 09.10.2024, сообщаем, что сведения описаны в Едином государственном реестре недвижимости:

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
Лист №1 Лист 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Лист 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
12 октября 2024 № КУИИ-002/2024-2402724			
Кадастровый номер:	23.04.0100013.027		
Номер кадастрового квартала:	23.04.0100013		
Дата прекращения кадастрового номера:	24.09.2015		
Регистраторский государственный регистрационный номер:	Учрежденный номер 23.04.00.01.1440.01.А.11		
Адрес (составляющие):	Республика Крым, Крымский край, г. Армянск, ул. Ударная, д. 1а		
Площадь, кв. м:	600		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	закрытое общество, производственный цех, ин. М, общая площадь 600 кв. м		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	один этаж		
Глиняный в натуральном до завершенного строительства:	один этаж		
Глиняный в натуральном до завершенного строительства:	один этаж		
Кадастровая стоимость, руб.	1,200,014.54		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в котором содержится описание объекта недвижимости:	23.04.0100013.030		
Кадастровые номера помещений, земельных участков, расположенных в здании или сооружении:	один этаж		
Вид разрешенного использования:	не задан		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Права (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с указанием на здание		
Получатель выписки:	Лев Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ЛНПВА в филиале ГАУ ИИ "МФУ ИИ" и г. Армянск ул. Р. Лиссажар, д.146 (архив государственной деятельности) 12.10.2024 09:00



Татьяна Дмитриевна Левина Е. П. Лев

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Лист №1 Лист 2			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Лист 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
12 октября 2024 № КУИИ-002/2024-2402724			
Кадастровый номер:	23.04.0100013.027		
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Издательство информационных газет закрытого типа информационного фонда недвижимости "Июльск"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Объект долевой собственности 23.03.37.015.2014.000 11.11.2014 15:17:16
4.	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.	Ограничение прав в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.09.2020 14:46:11	
	номер государственной регистрации:	23.04.0100013.027-23.03.37.015.2014.000	
	срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 13.09.2020 11.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Триггеринг Элит Менеджмент", ИНН: 790794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение в пользу управляющей компании имущества и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом информационного фонда другой управляющей компании № И-2, Выдан 02.07.2020 Протокол доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июльск" под управлением Управляющей Компании "Юлрифинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-0417/01/0 от 02.06.2019 г., Выдан 02.06.2019 Исполнение в соответствии №11 в Протокол доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июльск", Выдан 09.07.2020	



09.10.2024 09:00

Лист 3			
Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУУИ-002-2020-28070724			
Кадастровый номер:		23:38:0106053-057	
1	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
4	Сведения об обременении государственной регистрацией сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона отложить третью запись, другие;	данные отсутствуют	



Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Планы объектов недвижимости			
Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУУИ-002-2020-28070724			
Кадастровый номер:		23:38:0106053-057	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:1000	Содержит обременения		

3302

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр, федеральный орган исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства"
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Система об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 09.10.2024, поступившего на рассмотрение 09.10.2024, сообщаем, что система выписки
Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Заголовок			
объекта недвижимости			
Лист №1 Листов 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4
12 октября 2024 № КУИИ-082/2024-29070623			
Кадастровый номер	23:38:0100053:005		
Номер кадастрового квартала	23:38:0100053		
Дата присвоения кадастрового номера	23.09.2016		
Работы геодезической государственной регистрации	Уч. номер 23:08:00:03:1440:01.12		
Адрес (информационный)	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
Площадь, кв. м	63,2		
Назначение	ИЖС/ЖС		
Назначение	земля трансформаторной подстанции		
Количество этажей, в том числе надземных этажей	1, в том числе подземных 0		
Срок ввода в эксплуатацию на завершение строительства	данные отсутствуют		
Срок окончания строительства	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	694000,00		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	23:38:0100053:130		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования	ИЖС/ЖС		
Статус здания по объекту недвижимости	Система об объекте недвижимости по статусу "индивидуальное жилое здание"		
Сведения о правах	Права зарегистрированы, образуются объекты недвижимости зарегистрированы на объект недвижимости с использованием системы		
Подписать выписку	Лев. Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
ВНЕДРЕНИЯ ИИ ИИИ ИИИ
ИИИ ИИИ ИИИ ИИИ
ИИИ ИИИ ИИИ ИИИ
12.10.2024 09:40:00



Татьяна Дмитриевна
Леонова Е. И.

Лист 2 из 2

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

Заголовок				
объекта недвижимости				
Лист №1 Листов 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4	
12 октября 2024 № КУИИ-082/2024-29070623				
Кадастровый номер	23:38:0100053:005			
1	Принимать/отказываться (гражданство)	L1	Индикаторы инвестиционных зон Зарегистрировано инвестиционных фондов недвижимости "Индикатор"	
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект долевой собственности 23-25-37-025-2014-711 11.11.2014 16:47:02	
3	Сударственные права в отношении объекта недвижимости	не зарегистрированы		
4	Сударственные права в отношении объекта недвижимости	не зарегистрированы		
A.1	ИИИ дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлена ограниченная права и обязанности объекта недвижимости ИИИ, в пользу которой установлены ограничения права и обязанности объекта недвижимости основание государственной регистрации	Денежные средства 12.09.2020 14:46:11 23:38:0100053:005:13:179:0050-3 Срок действия с 11.09.2020 11:47:2023 Общество с ограниченной ответственностью "ТрастКлима Экст-Мониторинг", ИНН 770179426 Соглашение и передан управленческой компанией владения и жилой долей, государственные права на имущество, по договору доверительного управления полным инвестиционным фондом другой юридической компании, № ИИ-2, Выдана 02.07.2020 Правда доверительного управления Зарегистрировано полным инвестиционным фондом недвижимости "Индикатор" под управлением Управляющей Компании "ЭкспертИнвест" (Общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное Федеральным органом исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства) с 02.08.2009 г., Выдана ИИ 06.2009 Изданные в доверительном ИИИ в Правде доверительного управления Зарегистрировано полным инвестиционным фондом недвижимости "Индикатор", Выдана 08.07.2020		



Татьяна Дмитриевна
Леонова Е. И.

0579

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство по кадастровому учету государственной собственности, кадастровый учет и регистрация 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 регистрацию 09.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 3
12 октября 2020. № КУВН-002/039-2002042			
Кадастровый номер	23-38-0100603-006		
Номер кадастрового квартала	23-38-0100603		
Дата присвоения кадастрового номера	23.09.2013		
Регистровый государственный учетный номер	Учетный номер 23-03/08-03/1000/03.13		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
Площадь, кв.м.	47,2		
Назначение	Жилище		
Назначение	здание, трансформаторной, инт. О, общая площадь 47,2 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземный 0		
Подъезд и непосредственно на территории строительства	здание отсутствует		
Год завершения строительства	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	518378,39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	23-38-0100603-030		
Кадастровые номера помещений, помещений мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Историческое значение	нет		
Статус здания на объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуально, право учтены"		
Объект охвачен	Право собственности, аренды, ипотеки объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером:		
Получены выписки	Имя Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ДИПОД И ФОРМАТЕ ГУИИ "ММД ИИ" в 1 файле
 13.10.20г. 09:05ч
 Имя Татьяна Р.В. ИИ



Лист 2 Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 2-2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 4
17 октября 2020. № КУВН-002/039-2002042			
Кадастровый номер	23-38-0100603-006		
1	Право собственности (правообладатели)	1.1	Инициаторы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ионикор"
2	Имя, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект залога собственности: 23-38-0100603-006-23/025-2014-712 от 11.11.2004 18:52:17
3	Правомочные лица в отношении объекта недвижимости	не зарегистрированы	
4	Ограничения права в отношении объекта недвижимости		
4.1	ипотека	Договорные отношения: 13.09.2020 14:48:11 23-38-0100603-006-23/025-2020-2 Срок действия с 13.09.2020 11:07:2023	
	ипотека государственной регистрации	13.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации	23-38-0100603-006-23/025-2020-2	
	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	Срок действия с 13.09.2020 11:07:2023	
	ипотека, в пользу которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТрадЮвен "Алет Молдавия", ИНН 7765744206	
	основание государственной регистрации	Согласие и передача управляющей компанией имущества и копии документов, подтверждающие 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 "Ионикор" под управлением Управляющей Компании "Юраффинкс" (в составе с ограниченной ответственностью), зарегистрированной Федерально с государством с филиалом в реестре за № 1443-04157010 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Инициаторы и доверители №11 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ионикор", Выдан 08.07.2020	



Лист 3



Заголовок			
оценки объектов недвижимости			
Лист №01 Раздел 3	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов раздела 4
17 октября 2024, № КУВН-082/2024-2802042			
Кадастровый номер:		23:38:0108053:006	
2	Сделаны ли отдельные решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	ответов отсутствуют	
8	Сделаны ли уведомления государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	ответов отсутствуют	

Лист 4

Инициалы, фамилия	
	
Инициалы, фамилия	

Лист 4

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

Заголовок		
оценки объектов недвижимости		
Лист №01 Раздел 4	Всего листов раздела 4-5	Всего разделов 5
17 октября 2024, № КУВН-082/2024-2802042		
Кадастровый номер:		23:38:0108053:006
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке		
		
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	
Инициалы, фамилия		
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро "Федеральный служб государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "Росреестр")

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, исполненного в размере 09.10.2020, сообщаем, что имеется запись Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 1, Выдел земельного участка 1, Выдел участка 2, Выдел участка выдела 4. Rows include: 12 октября 2020, № КУИИ-001/2020-2801204, Кадастровый номер, Номер кадастрового квартала, Дата присвоения кадастрового номера, Региональный государственный учетный номер, Адрес, Площадь, Назначение, Назначение, Количество этажей, Цель ввода в эксплуатацию, Тип назначения строительства, Кадастровая стоимость, Кадастровый номер, Составные номера, Имя, Способ записи, Объект, Получатель выписки.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИПОД В НАИМЕНИИ ГАУ НИ МОЕ ОП И Т ПРКЕВЕР УГ 13.10.2020 09:00:00 М.П. Николаев А.З.



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 2, Выдел земельного участка 2, Выдел участка 3, Выдел участка выдела 4. Rows include: 12 октября 2020, № КУИИ-001/2020-2801204, Кадастровый номер, 1.1 Владелец инвестиционных объектов, 2 Вид, номер и дата государственной регистрации права, 4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, 4.1 Вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, объект, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, основание государственной регистрации.



Лист 3



Заголовок			
над объектом недвижимости			
Лист №01	Решение 2	Всего листов решения 2, 3	Всего решений 3
Лист №01		Листы решений выданы: 0	
12 октября 2020г. № КУИ/03-002/2020-28019204		23-38-0106053-097	
Кадастровый номер:			
1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
4	Сведения об установлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права.	данные отсутствуют	

Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия
Подпись государственного должностного лица	Подпись: _____ Должность: _____ Дата: _____	Инициалы, фамилия

Решение 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
над объектом недвижимости			
Лист №01	Решение 4	Всего листов решения 4, 1	Всего решений 1
Лист №01		Листы решений выданы: 0	
12 октября 2020г. № КУИ/03-002/2020-28019204		23-38-0106053-097	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
Подпись государственного должностного лица	Подпись: _____ Должность: _____ Дата: _____	Инициалы, фамилия	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральный центр государственной кадастровой регистрации недвижимости" (ФКП "Росреестр")

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:

Листы: 1 из 1

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Листы листов раздела 1	Листы раздела 2	Листы листов раздела 3
12 октября 2020, № КУИМ-002/2020-2807748			
Кадастровый номер	23:38:0106053:006		
Номер кадастрового квартала	23:38:0106053		
Дата принятия кадастрового номера	23.09.2017		
Регистровый государственный реестровый номер	Удостоверительный номер 23:0030:03:1446:03:07		
Адрес (состоятельность)	Республика Фиджи, Крайондарский край, с Арорава, ул. Урелиа, д. 1а		
Площадь, кв. м	34,5		
Назначение	Нежилое		
Назначение	склад, шт. д. объект площади 34,5 кв.м.		
Классификация земель, в том числе изъятых земель	1, в том числе изъятых II		
Подлежит ли использованию по назначению строительства	данные отсутствуют		
Подлежит ли использованию	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	340763,62		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в отношении которых действует обременение объекта недвижимости	23:38:0134033:330		
Кадастровые номера помещений, помещений-модулей, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования	коммунально-бытовое		
Статус земли на объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "автоматический резерв"		
Специальное назначение	Право государственного права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером 23:38:0106053:006, кадастровый номер 23:38:0106053:006.		
Полномочия заявителя	Левы Татьяна Владимировна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИППА «ЮРИСТ» У.И.И. «МФУ ЮИ» в г. Москва ул. Р. Пискаревский, д. 10/1
13.10.2021 09:00ч
Левы Татьяна Владимировна

Листы: 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Листы листов раздела 2	Листы раздела 3	Листы листов раздела 4
12 октября 2020, № КУИМ-002/2020-2807748			
Кадастровый номер	23:38:0106053:006		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Инициаторы инвестиционных паяв Учредители паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инициатор"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Юридическая собственность 23:35:37025:2014:121 11.11.2014 16:40:22
4	Обременение прав в обременении объекта недвижимости	по зарегистрировано	
4	Обременение прав в обременении объекта недвижимости		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.09.2020 14:40:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:006-23/226/2020-2	
	сроки, на который установлен обременение прав в обременении объекта недвижимости	Срок действия с 13.09.2020 14:40:11 до 13.09.2025	
	адрес, в объекту которого установлен обременение прав в обременении объекта недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью "ТриксЮниверс "Элит Менеджмент", ИНН: 7707744026	
	номерные государственной регистрации:	Согласие о передаче управленческой долиной имущества и иной документ, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления недвижимым имуществом другой управленческой компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Принятие доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициатор" под управлением Управляющей Компании "Юрибизнес" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443:04157038 от 07.09.2009 г., Выдан 02.08.2009 Назначение в доверители №11 в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициатор", Выдан 09.07.2020	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №07, Раздел 2	Высота листов раздела 2, 2	Высота раздела 3	Высота листов выписки 4
12 октября 2024г. № 63/01-062/2024-0047738			
Кадастровый номер:		23.38.01.06053.004	
1	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствуют	
4	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограниченного права собственности в силу закона отпавших третьих лиц, преемств	отсутствуют	



Лист 4

Исполнительная деятельность			Исполнитель, Фамилия
-----------------------------	--	---	----------------------

Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №07, Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1	Высота раздела 1	Высота листов выписки 4
12 октября 2024г. № 63/01-062/2024-2807728			
Кадастровый номер:		23.38.01.06053.006	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:3000	Схематичная обводка		
Исполнительная деятельность			Исполнитель, Фамилия

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр экспертизы данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "ФКП Росреестр")
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Система и зарегистрированных прав на объект недвижимости
 На основании запроса от 09.10.2020, предоставленного на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что прилагаем выписку
 Единого государственного реестра недвижимости.

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист №1, Реестр 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
12 октября 2020 № 8/УИИ-082-2020-2802136			
Кадастровый номер	23:38:010003:731		
Планировочный номер	23:38:010003		
Дата присвоения кадастрового номера	04.10.2017		
Уникальный государственный учетный номер	Уч. номер 23:0819:01:1640:01А:06		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Красноярский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
Площадь, кв. м	214,9		
Назначение	Жилое		
Назначение	Дачный участок		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
Тип здания в соответствии со строительной нормативной документацией	здание индивидуальное		
Тип застройки земельного участка	здание индивидуальное		
Кадастровая стоимость, руб.	1548233,34		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в границах кадастрового участка	23:38:010003:330		
Кадастровый номер земельных участков, занятых объектами недвижимости, в границах кадастрового участка	иные отсутствуют		
Вид разрешенного использования	жилое		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные данные реестра"		
Объемы объектов	иные отсутствуют		
Получатель выписки	Фед. Ц. Эксп. Данных		

СВЕДЕНИЯ ОБУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПЕРСОНАЛИЗИРОВАННОГО
 МОИ ИИ - г. Армавир
 12.10.20г. 09:40



Главный специалист
 Меньшова Е. И.

Лист 2 из 2

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист №1, Реестр 2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
12 октября 2020 № 8/УИИ-082-2020-2802136			
Кадастровый номер	23:38:010003:731		
1	Прямой владелец (прямой владелец)	1.1	Владельцы недвижимых вещей Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Виконт"
1	Инд. номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект заложен собственником 25.11.2014 18:47:39
4	Существующие права в отношении объекта недвижимости	и зарегистрированы	
4.1	ИИС	Зарегистрировано	
	дата государственной регистрации	11.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации	23:38:010003:731:23:23:7030-7	
	реквизиты государственной регистрации права в отношении объекта недвижимости	Срок действия с 11.09.2020 11:47:2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ГрадЖивое Эстейт Менеджмент", ИНН 7705798926	
	основание государственной регистрации	Соглашение и передан управлению компанией имущества и иной документ, подтверждающий право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управленческой компанией № 48-2, Выдан 05.07.2020 Выписка директивно-управленческой Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Виконт" под управлением Управляющей Компании "ЮриФонд" (Общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-041-57036 от 03.06.2009 г., Выдан 03.06.2009 Исполнение к договору №11 в Оценке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Виконт", Выдан 05.07.2020	



12.10.20г. 09:40

Лист 3

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Виды систем раздела 2. 2	Виды разделов 3	Виды листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУВН-082/2020-24020230			
Кадастровый номер:		23.30.01.00053.733	
3	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствуют	
4	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, право, ограниченного права (за исключением в силу закона отнесения третьих лиц, права)	отсутствуют	

Лист 4

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 4	Виды листов раздела 4. 1
12 октября 2020г. № КУВН-082/2020-24020230	
Кадастровый номер:	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

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	Виды листов раздела 4. 1
12 октября 2020г. № КУВН-082/2020-24020230	
Кадастровый номер:	
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Масштаб 1:5000

Условные обозначения

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "Росреестр")

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, сведения, по состоянию на дату Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Includes fields like кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость, etc.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ЛИПВА в рамках ГАУ НН "МФУ НН" в г. Арзамасе ул. Арзамасская, д. 44Б 13.10.20г 09:00м



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Includes detailed information about registered rights, dates, and legal entities.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Лист №01. Раздел 2	Часть листа раздела 2. 2	Часть раздела 3	Часть листа выписки 4
17 октября 2024. № КУИИ-002/2024/2402181			
Кадастровый номер:		23:38:0106053.751	
1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	информация отсутствует	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона оказания третьими лицами, права	информация отсутствует	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения объекта недвижимости			
Выписка			
объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел 4	Часть листа раздела 4. 1	Часть раздела 3	Часть листа выписки 4
17 октября 2024. № КУИИ-002/2024/2402181			
Кадастровый номер:		23:38:0106053.751	
Сведения о расположении объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб: 1:3000	Условные обозначения		

23.02

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро" Федерального агентства государственной регистрации и кадастра

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 из реестра № 09.10.2020, сообщаем, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Выписка раздела 1, Выписка раздела 2, Выписка раздела 4. Contains details of object characteristics like кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость, etc.

Сведения получены из программно-комплексной ПИИВЛ и архива ГАУ НИ "МФУ" в г. Иркутск. 13.10.20г. 09:00ч. Итого: 2.2. АТ

Official stamp of the Federal Agency for Technical Regulation (Rosstandart) and a signature block.

Лист 2 из 2

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

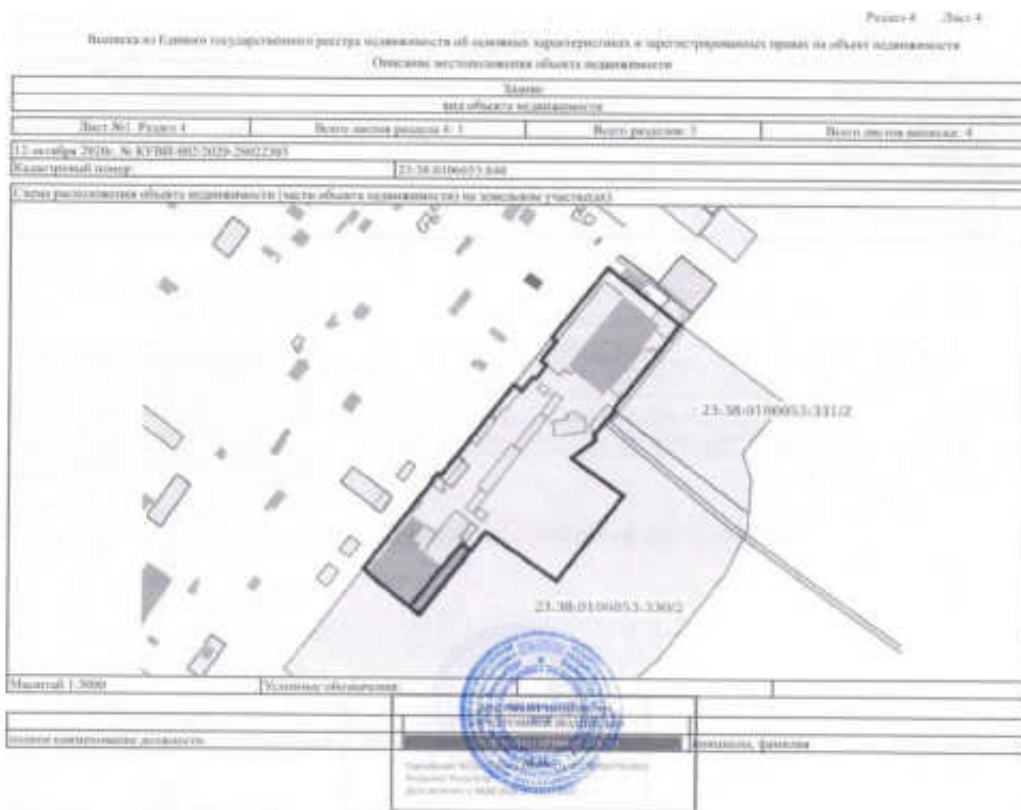
Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Выписка раздела 2, Выписка раздела 3, Выписка раздела 4. Contains information about registered rights, including acquisition date and type of ownership.

Official stamp of the Federal Agency for Technical Regulation and a signature block.

Лист 3

Заголовок			
над объектом недвижимости			
Лист №2	Рисунок 2	Виды объектов рисунка 2, 3	Виды объектов рисунка 4
12 октября 2020г. № КУИИ-005-2020-2002.2003			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:040	
5	Сведения о наличии разрешения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права лица, подлежащие в силу закона изъятию третьими лицами, органами	отсутствуют	



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №		Всего листов:	
Эпизод (вид объекта недвижимого имущества)			
07 октября 2011 г. № 2343/12/13-86773			
Кадастровый номер:	23:08:0106053:751		
Номер кадастрового квартала:	23:08:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусовская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	107,5	кв.м
		(кв.м)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1593275,78		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Принадлежащие кадастровые (бульварные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00/03:1646/01А:07		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК		
СЛУЖЕБНОЕ МЕСТО		
подпись	подпись	подпись
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия



91
237

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
целик, сформирован, объект недвижимого имущества

Лист №	1	Всего листов	2
Этажи			
(вид объекта недвижимого имущества)			
10 сентября 2014 г. № 2343/12/14-007554			
Кадастровый номер:	23-38/0106033-583		
Номер кадастрового квартала:	23-38/0106033		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус) иного об объекте:	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урутинская, д. 14		
2	Основная характеристика:	площадь	2884 кв. м	
		(кв. м)	(кв. м)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Жилищное здание		
4	Этажность:	2	—	
		количество этажей	количество надземных этажей	
5	Материал стен:	Из кирпича, 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 недвижимости (имущества):	23-38/0106033-335		
9	Пределы кадастровых (условных) номеров объектов недвижимого имущества:	23-48-3/1.2082-404.22346, Д		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

23-38/0106033-583		
23-38/0106033-583	23-38/0106033-583	23-38/0106033-583
дата создания документа	подпись	подпись, фамилия



КЭ12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Этажи			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
ПН от 01.09.2014 г. № 2341/12/14-007354			
Кадастровый номер:		50:08:010003:503	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке

Масштаб 1:400

ПАСПОРТ КАДАСТРОВОГО ОТДЕЛА	(подпись)	(подпись)
(подпись)	(подпись)	(подпись)
М.П.		

Новый кадастровый номер (центр)

К11.1


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Число листов	2
Здание (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 земельной (земельного) кадастра недвижимости (статус земли об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
2	Оценочная характеристика:	площадь	1125.1	кв.м
		(тип)	(значения)	(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	Предшущие кадастровые (условно) номера объекта недвижимого имущества	22246, 23.38.0106053-0-35, Т		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

 (подпись)	(подпись) (инициал, фамилия)
--	---------------------------------

N 22


КП12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
№ ИЖС подела 2013 г. № 2343/12/13-1006575			
Кадастровый номер		23:38:0106053:389	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1:1258

ПАНЧЕНКО ЭРМАКОВСКОГО С/ОС № 1 (полное наименование объекта)	 (подпись)	Т. В. ВОЛКОВА (полное имя, 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.):	511330,27		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:02, Д		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

С.А. МАКЕДОНОВА (полное наименование должности)	С.А. МАКЕДОНОВА (подпись)	С.А. МАКЕДОНОВА (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. № 2343/13/13-890867			
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. Уруевская, д. 1а		
2	Основная характеристика: площадь (кв. м) степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	площадь (кв. м)	47,2	кв. м
		(значение)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	699559,22		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А:13, О		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И.А.М. НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		И.А. МАРКОВИЧ
(полное наименование должности)	М.П.	(инициал, 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. № 2343/12/13-892/57			
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. 7а		
2	Основная характеристика:	площадь	63,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	936697,94		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предшлющие 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		

И. М. НАЧЕЛОВИЧ		И. С. МАТУХИНА
ПОДПИСЬ НАКАРСТВЕННОГО ДОЛЖНОСТНОГО	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ



5

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружений, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Этажи			
(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	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:05, 3		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

ИСПОЛНИТЕЛЬ		
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		
_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



113

13

новостное строительство

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, строения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Из всего листов	2
--------	---	-----------------	---

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

18 ноября 2013 г. № 2345/12/11-1001936	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387
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. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика: степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	площадь (кв.м)	129,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
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	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:33, С		
10	Собственные отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ		№ 2345/12/11-1001936
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	Г. АРМАВИР	УЛ. УРУПСКАЯ, Д. 1А
(полное наименование объекта)	(подпись)	(подпись, фамилия)



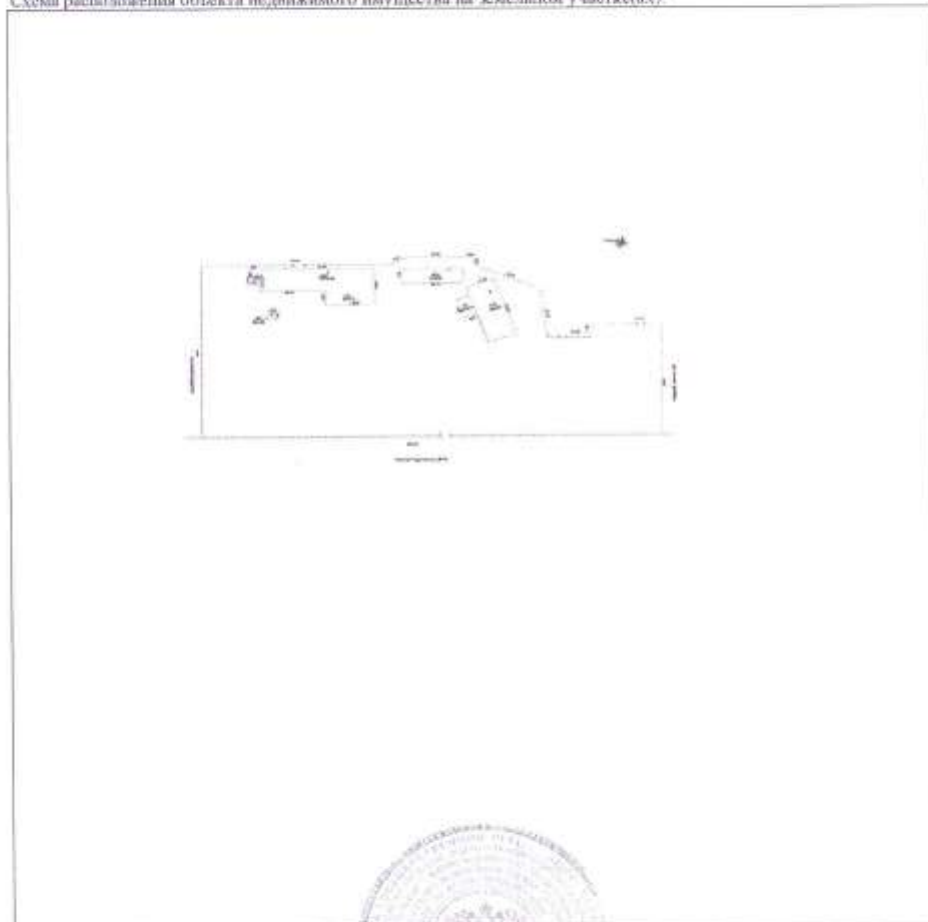
N 23

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

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (ПОЛНОЕ ФИЛИАЛЬНОЕ ДОЛЖНОСТЬ)		(ПОДПИСЬ)	Т.И. БАКИН (ПОДПИСЬ, ФИО)
МП			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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



21.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруновка, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	187,8	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
		—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—		—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415,73		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:04, Ж		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В. А. МАКУШКИНС
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициал, фамилия)

М.П.

18

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Этажность	
(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. Уруловская, 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		

З.А.Н. ПИКАРЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	В.А. МАКУШКИНА
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



12


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Уруевская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	267,5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3964662.98		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03:1646:01А:08, А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

З.А.Н. ПАТЭЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.В. ЖАКУБИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

20

Юристы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г Армавир, ул Уруцкая, д 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	298,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	4852613,59		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:77		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:036, Рр1		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	<i>[Подпись]</i>	Т. И. БАРАБАН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



№ 26

№26

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КЛ.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

И.А. СЕРГЕЕВ (полное наименование должности)	(подпись)	Т.А. СЕРГЕЕВА (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

МП

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Удана (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. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика: площадь (тип)	кв. м	кв. м	кв. м
		(значения)	(значения)	(значения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей	
		—		
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9027574,63		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23 00 00 03 1646 01А 11, М		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

подпись (наименование должности)	подпись	подпись (должность)
----------------------------------	---------	---------------------



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. Урунская, 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. КУЧЕРЕНКО КОМАНДИР ПУНТА (полное наименование должности)	 (подпись)	В.А. МАКУШКИН (полная фамилия)
---	--	-----------------------------------

М.П.



1

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
№ 21* октября 2013 г. № 2343/12-13-918980			
Кадастровый номер	23:38:0106053:449		
Номер кадастрового квартала	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2638,9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39111585,51		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества	22246, 23:38:0106053:0:89, 23:38-1.2.2001-154, П		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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



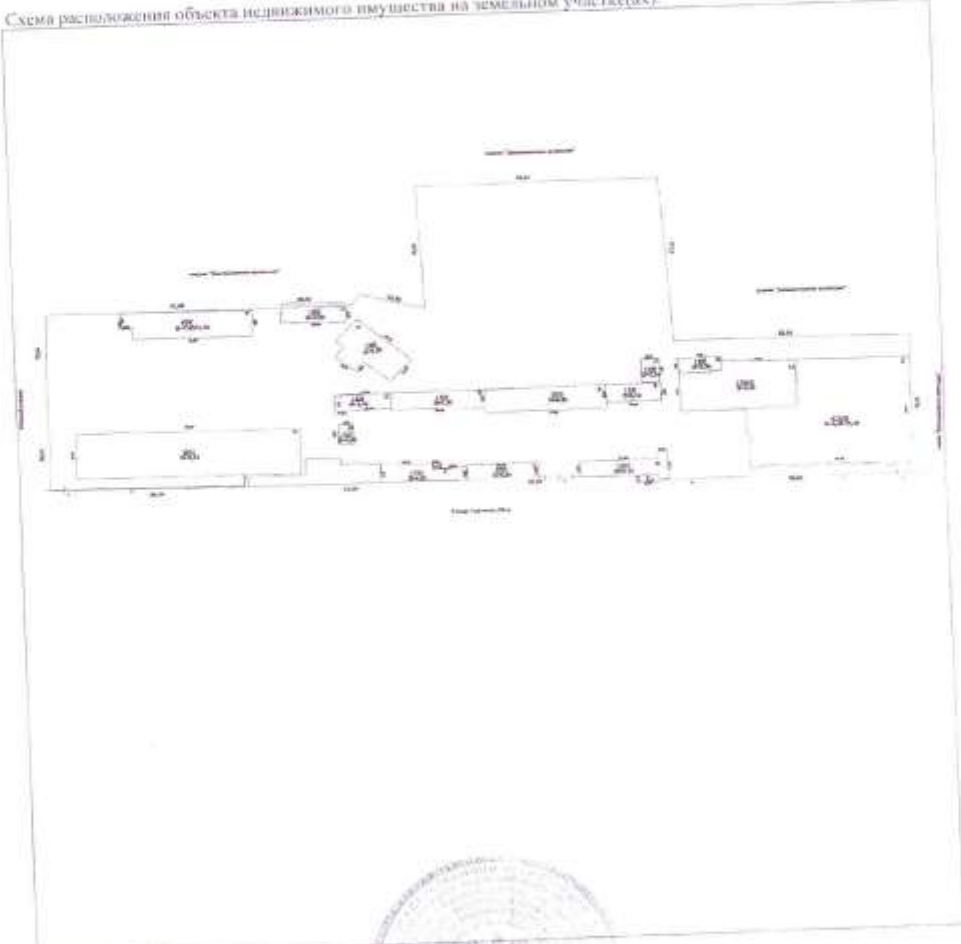
19

К112


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

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

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



Масштаб 1: 548

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРХИТЕКТУРНОГО ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	 МП	В. А. МАКШУКИНА <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	---

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	2
Этажи			
(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. Урульская, 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:	этажи	—	
		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		
		Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:		
9	Предшлющие 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		

Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



3101/2450

К111

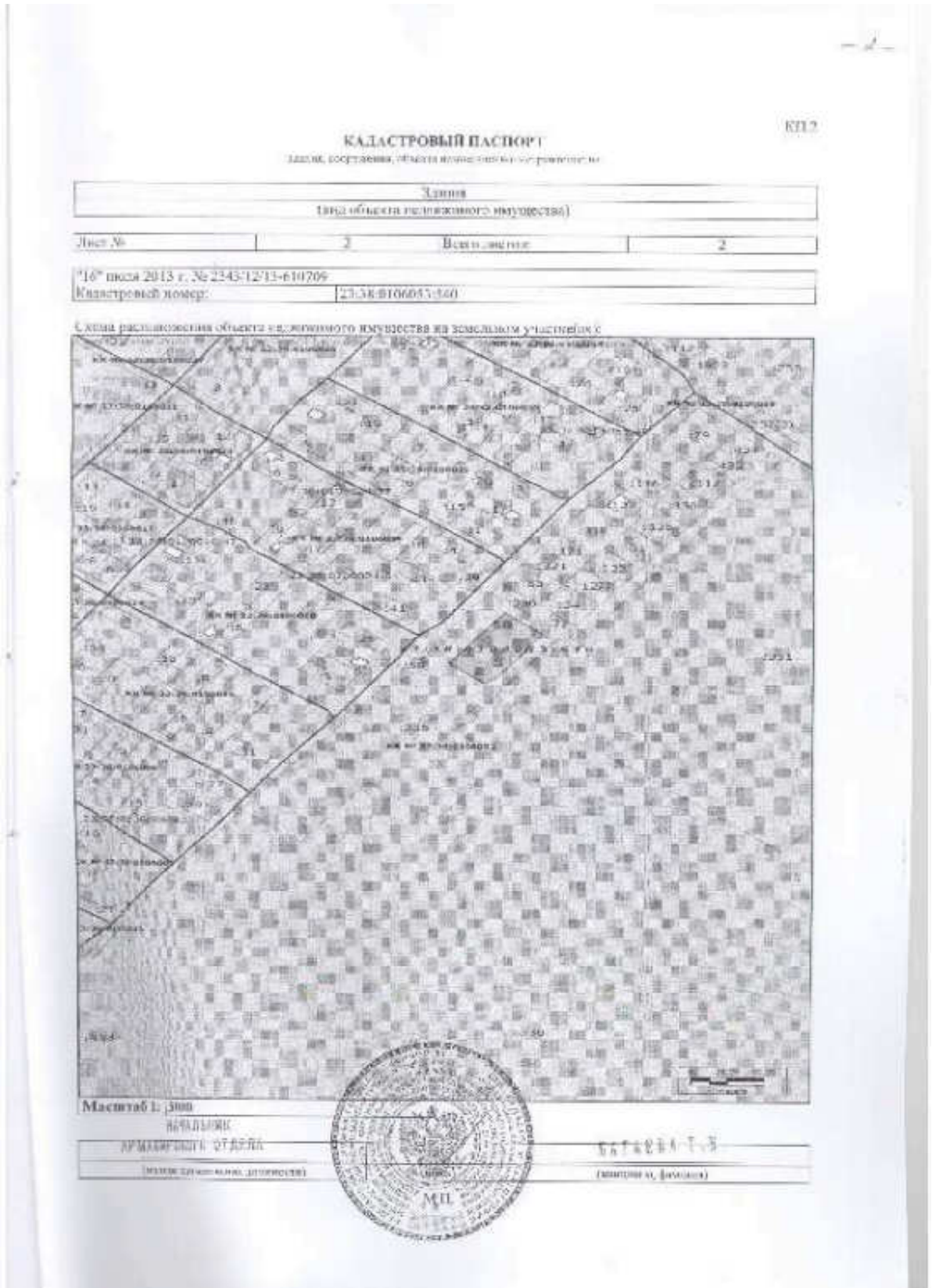
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 10/01/2014, информация об объекте недвижимого имущества №

Лист №	1	Всего листов	2
Звания (для объектов недвижимого имущества)			
16 иная 2013 г. № 23/13/12/13-610709			
Кадастровый номер:	23:38:010605:3:549		
Номер кадастрового квартала:	23:38:010605:3		
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	2679,7	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 (завершено строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39114549,75		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:010605:3:315		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
	НАЧАЛЬНИК КАДАСТРОВОГО ОТДЕЛА			
	(полное наименование должности)			

лист № 1055



инвентаризация 4055
-/-

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	затопленная	ослежавшая	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	Волотровка	Канализация	Отопление							Горючие вольсы	Ванны и души			Газовое снабжение		Лифты			Итого площадь благоустройства						
			покрытое								от АГН и др.	с газовой плитой	с газовой плитой	с газовой плитой	сетевое	блочные	Электростанция	лифтовые		руко-механические	грузовые				
			ТЭЦ	пром. котельня	кварт. котельня	на газу	на угле	на тверд. топливе	на воде																
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					

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера **X** Год постройки **2013** Число этажей **1 (в т.ч. 0 подземн.)**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки **Простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (скала, трещины, гниль и т.п.)	Простая				
				Уд. вес по площади	Порядок учета	Уд. вес элементов	Итого по	Удельный вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	стационарные монолитные железобетонные	хорошие					
2	Стены и перегородки							
	Наружные	сэндвич-панели из металлопрофиля с утеплением	хорошие					
	Внутренние							
	Перегородки							
3	Перекрытия							
	Челюстные	металлопрофиль с утеплением	хорошие					
	Междуэтажные							
	Подпольные							
4	Крыша							
	Контробрешка	металлоконструкция	хорошие					
	Крыша	Синтетическая гидроизоляция	хорошие					
5	Полы	бетонные	хорошие					
6	Двери							
	Окна	Металлопластиковые	хорошие					
	Двери	Металлические ворота	хорошие					
7	Отделочные работы							
	Наружные							
	Внутренние							
8	Внутренние сантехнические и электрические устройства							
	Отопление	Прям. радиаторы - газ	хорошие					
	Электропроводка	Открытая проводка						
	Водоснабжение							
	Канализация							
	Горючие материалы							
	Валы и дым							
	Гидроизоляция							
	Панельные участки							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Связь/интернет							
	Музыкальные							
	Дифф.							
	Вентиляция							
9	Прочие работы							
	Лестницы							
	Крыша							
	Прочие							
Итого								

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

Кришадский край, г. Армавир, 684, ул. Уруновка, № 14,

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
(исключая зачеркнуты)
 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

(расшифровка подписи)

« 15 / 06 / 20 14 г.



М.П.

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



Н.А.Слюсарева

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРАНО
216 ЛИСТОВ

(Престиж и индивидуальность)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

