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 01-11/25

Отчет №01-11/25

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): **14.11.2025 года**

Дата составления отчета: **14.11.2025 года**

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН 7705794926, 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.

Под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» находится Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г. Получить подробную информацию о Фонде и ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, а также с иными документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, можно по адресу: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102 и (или) по телефону: (499) 701-99-19 или направив запрос по электронной почте: info@trustunionam.ru,
а также на сайте http://www.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.

Город Москва, 2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Объект оценки 4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 5
1.4. Задание на оценку 7
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике 10
1.6. Используемые стандарты оценки 11
1.7. Вид определяемой стоимости 11
1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата 12
1.9. Последовательность проведения оценки 12

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки 13
2.2. Краткая характеристика объекта оценки 13
2.3. Имущественные права на объект оценки 14
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки 14
2.5. Физические свойства объекта оценки 14
2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки 16
2.7. Износ и устаревания объекта оценки 17
Методология 17
Расчет величины физического износа объекта оценки 18
Расчет величины функционального устаревания объекта оценки 18
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки 18
Расчет совокупного износа 18
2.8. Балансовая стоимость объекта оценки 19
2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки 19
2.10. Описание местоположения объекта оценки 21
2.10.1. Общие положения 21
2.10.2. Описание области - Краснодарский край 22
2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края 27
2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости 27
2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. 30
2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости 31
2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки 40
2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку 40
2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края 41
2.11.7. Выводы 41
2.12. Анализ достаточности и достоверности информации 42

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 43
3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного 43
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями 43

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 45
4.1. Общие положения 45
4.2. Затратный подход 45
4.3. Доходный подход 47
4.4. Сравнительный подход 48
4.5. Выводы 48

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 49
5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке 49
5.2. Выбор аналогов 51
5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка 52
5.4. Обоснование внесенных корректировок: 54
5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков. 54

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 55
6.1. Методология 55
6.2. Выбор аналогов 55
6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки 57
6.4. Обоснование внесенных корректировок: 59
6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. 60

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 61
7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода 61
7.2. Определение потенциального валового дохода 62
7.3. Расчет действительного валового дохода 66
7.4. Расчет чистого операционного дохода 66
7.5. Определение ставки капитализации 68
7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. 68

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 71

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 74

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) 76

11. ПРИЛОЖЕНИЯ 77

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. 77

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 78

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ. 85

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). 99

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: 107

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 №74 от 11.11.2025.

Период проведения оценки: с 11.11.2025 года по 14.11.2025 года.

Дата оценки: 14.11.2025 года.

Дата составления Отчета: 14.11.2025 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	10 352 000	9 026 097	1	0	10 352 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 478 232	3 639 281	1	0	3 478 232,00
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 867 425	8 231 701	1	0	7 867 425,00
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 312 600	3 465 979	1	0	3 312 600,00
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	828 150	866 495	1	0	828 150,00
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	662 518	693 193	1	0	662 518,00
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	662 518	693 193	1	0	662 518,00
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	1 656 300	1 732 990	1	0	1 656 300,00
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	662 518	693 193	1	0	662 518,00
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	331 264	346 602	1	0	331 264,00
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	993 782	1 039 796	1	0	993 782,00
12	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 594 100	12 130 927	1	0	11 594 100,00
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая	1 490 668	1 559 688	1	0	1 490 668,00

	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	1 739 111	1 819 634	1	0	1 739 111,00
15	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 879 861	6 152 110	1	0	5 879 861,00
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	1 407 857	1 473 043	1	0	1 407 857,00
17	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 650 082	2 772 786	1	0	2 650 082,00
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	31 469 700	32 926 804	1	0	31 469 700,00
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	6 128 314	6 412 066	1	0	6 128 314,00
	Всего	93 167 000	95 675 578			93 167 000,00

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	10 352 000,00	–	10 352 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 478 232,00	579 705,33	2 898 526,67
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 867 425,00	1 311 237,50	6 556 187,50
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	3 312 600,00	552 100,00	2 760 500,00
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	828 150,00	138 025,00	690 125,00
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	662 518,00	110 419,67	552 098,33
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	662 518,00	110 419,67	552 098,33

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 656 300,00	276 050,00	1 380 250,00
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	662 518,00	110 419,67	552 098,33
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	331 264,00	55 210,67	276 053,33
Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	993 782,00	165 630,33	828 151,67
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 594 100,00	1 932 350,00	9 661 750,00
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 490 668,00	248 444,67	1 242 223,33
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	1 739 111,00	289 851,83	1 449 259,17
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 879 861,00	979 976,83	4 899 884,17
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 407 857,00	234 642,83	1 173 214,17
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 650 082,00	441 680,33	2 208 401,67
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	31 469 700,00	5 244 950,00	26 224 750,00
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6 128 314,00	1 021 385,67	5 106 928,33
Всего:	**93 167 000,00**	**13 802 500,00**	**79 364 500,00**

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 14.11.2025 года составляет округленно, с НДС:

93 167 000,00 рублей

(Девяносто три миллиона сто шестьдесят семь тысяч рублей ноль копеек);

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 79 364 500,00 рублей

(Семьдесят девять миллионов триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот рублей ноль копеек).

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №74 от 11.11.2025г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (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. Урупская, 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335. 2. Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1 а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697. 3. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1А. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583. 4. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый 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 номер: 23:38:0106053:695. 6. Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696. 7. Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751. 8. Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733. 9. Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654. 10. Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698. 11. Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:653. 12. Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449. 13. Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655. 14. Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656. 15. Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:389. 16. Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387. 17. Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382. 18. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540. 19. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:840.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

№ п/п	Кадастровый/инвентарный номер актива	Номер свидетельства о собственности	Дата регистрации права собственности	№ регистрации права собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ
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 номер: 23:38:0106053:335	23-АН № 379972	11.11.2014	23-23-37/025/2014-697	15.09.2020	23:38:0106053:335-23/229/2020-2
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	23-АН № 379979	11.11.2014	23-23-37/025/2014-737	15.09.2020	23:38:0106053:540-23/229/2020-2
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	23-АН № 379973	11.11.2014	23-23-37/025/2014-709	15.09.2020	23:38:0106053:657-23/229/2020-2
4	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	23-АН № 379980	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:695-23/229/2020-2
5	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	23-АН № 379982	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:387-23/229/2020-2
6	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	23-АН № 379976	11.11.2014	23-23-37/025/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:389-23/229/2020-2
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	23-АН № 379983	11.11.2014	23-23-37/025/2014-727	15.09.2020	23:38:0106053:655-23/229/2020-2
8	. Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская	23-АН № 379984	11.11.2014	23-23-37/025/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:656-23/229/2020-2

1 2

	Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656					
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	23-АН № 379986	11.11.2014	23-23-37/025/2014-699	15.09.2020	23:38:0106053:697-23/229/2020-2
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	23-АН № 379988	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	15.09.2020	23:38:0106053:698-23/229/2020-2
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	23-АН № 379989	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:653-23/229/2020-2
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	23-АН № 379891	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	15.09.2020	23:38:0106053:654-23/229/2020-2
13	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	23-АН № 379890	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:733-23/229/2020-2
14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	23-АН № 379978	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	15.09.2020	23:38:0106053:751-23/229/2020-2
15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	23-АН № 379977	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	15.09.2020	23:38:0106053:696-23/229/2020-2

3

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. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:449	23-АН № 379981	11.11.2014	23-23-37/025/2014-725	15.09.2020	23:38:0106053:449-23/229/2020-2
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1А. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	23-АН № 379975	11.11.2014	23-23-37/025/2014-701	15.09.2020	23:38:0106053:583-23/229/2020-2
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 номер: 23:38:0106053:840	23-АН № 379974	11.11.2014	23-23-37/025/2014-703	15.09.2020	23:38:0106053:840-23/229/2020-2
19	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 номер: 23:38:0106053:382	23-АН № 379987	11.11.2014	23-23-37/025/2014-735	15.09.2020	23:38:0106053:382-23/229/2020-2

Сведения об оценщиках

ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО - 4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 года.

Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года.

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право общей долевой собственности на объект оценки
Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:
«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему

4

	имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»
Цель оценки	Определение рыночной, справедливой стоимости составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Правовое основание проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации»
Вид стоимости	**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: -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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной 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. (в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», 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») **Справедливая стоимость -** цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
Дата оценки	14.11.2025 года
Период проведения работ	с 11.11.2025 года по 14.11.2025 года
Существенные допущения и ограничения оценки	1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригинала. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4.Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

5

	юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда" (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «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.»; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «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.».
Форма составления Отчета об оценке	Печатная форма на бумажном носителе

Заказчик:	**Исполнитель:**
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»	ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор	**Генеральный директор**
Е.В. Кравченко	**Е.Ю. Гладкая**
М. П.	М. П.

6

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

2. Заказчик	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
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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.
Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор	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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	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.
Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО	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 20 августа 2025 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 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.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета, проверка Отчета.
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	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 №900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 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.
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	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: (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ 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 от13.11.2014

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.	Объём, куб.м.
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	офисное.	1980	КС-1	662,3	662,3	0,0	0	402,8	1	8,5	3 404,0
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	произв.	1994	КС-6	2 884,8	2884,8	0,0	0	1959,5	3		13 950,0
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	произв.	1994	КС-1	609,1	609,1	0,0	0	657,9	1	6,0 и 4,15	3 394,0
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.	служебное	1995	КС-1	63,2	63,2	0,0	0	78,3	1	3,5	274,0

Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объём, 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.	Объём, 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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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	удовл.	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:

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

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 повышении 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.

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

Наименование, № по плану (литер)	Коэффициент физического износа	Коэффициент функцио-нального 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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35
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	0,35	0	0	0,35

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. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, д. 1 а. 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. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	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	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	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	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	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	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	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	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: 23:38:0106053:483
	КС-6	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6	КС-6	КС-1
Год постройки	2013	1994	1995	1997	1997	1987	1987	1979	1987	1987	1980	1980	1980	1995	1999	1994	2012	1997
Фундамент	столбчатые монолитные ж/бетонные	бетонный ленточный	бетонный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	бетонный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный
Стены	сэндвич-панели с утеплителем	бетонные, металл по мет. каркасу, кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл по мет. каркасу, кирпичные	металл по мет. каркасу, кирпичные	кирпич
Перекрытия	мет.профиль с утеплителем	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	деревянное	деревянное	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	мет каркас
Кровля	сталь профиль	металлическая	совмещенная	совмещенная	совмещенная	шиферная	шиферная	совмещенная толь	шиферная	шиферная	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная	рубероид	металлическая	сталь профиль	шиферная
Полы	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетонные плиты	бетонные плиты	бетон	бетон	дощатые, плитка, бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетонная плитка	бетон	бетон	бетон, асфальт	бетон	асфальт
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 филенчатые	окна двойные створные, двери филенчатые	окна двойные створные, двери простые филенчатые	окна одинарные глухие, металл ворота	окна одинарные глухие, металл ворота	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна нет, ворота металл	окна двойные створные, ворота металл	окна глухие, двери металл ворота	оена пластик двустворчатые, металл ворота	окна нет ворота металл
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Инфраструктура	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), электроснабжение, освещение	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о	э/о	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о
Прочее работы	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.

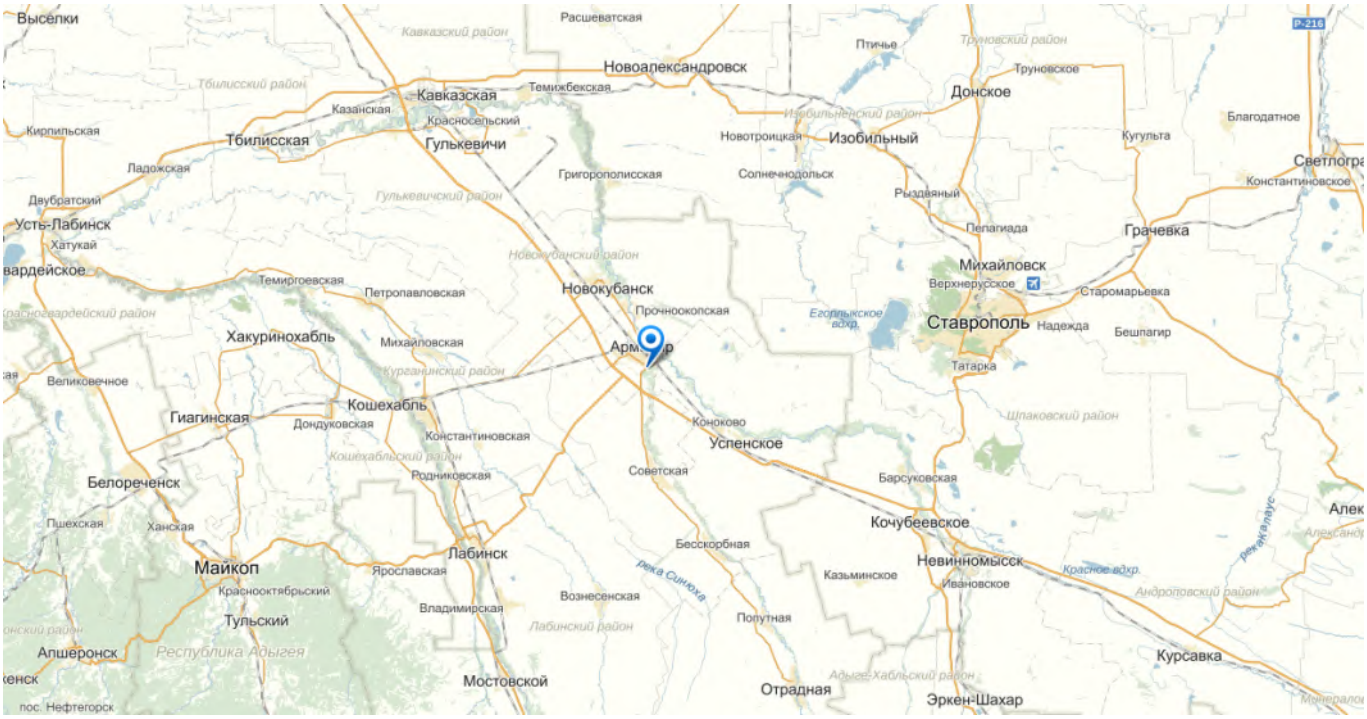


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

Рис. 2. Расположение объектов оценки на карте города

2.10.2. Описание области - Краснодарский край

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

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

Территория Краснодарского края занимает площадь 75,5 тысяч квадратных километров.

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

Средняя температура января на равнине −3… −5 °C, на Черноморском побережье 0…+6 °C, в Сочи +5,9 °C. Средняя температура июля +22…+24 °C. 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 на 01.01.2025 составляет 5,842 млн. чел.[1] 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 %).

Энергетика

На территории края более 40 электростанций общей мощностью ок. 2370 МВт, в том числе три ГЭС и более 40 тепловых электростанций (большинство из которых — небольшие электростанции промышленных предприятий), производящие более 10 млрд. кВт–ч. электроэнергии.

[1] *https://cbr.ru/krasnodar/ekonom_profil_kras_kr/*

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 пятерке 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.

Экономика Краснодарского края продемонстрировала устойчивый рост в начале 2025 года: валовой региональный продукт (ВРП) оценен на уровне 102,7%, что на 0,4 процентных пункта выше показателя аналогичного периода прошлого года.

Драйверами роста являются промышленное строительство, туризм, сфера услуг. Положительная динамика отмечалась во всех отраслях с потенциалом для импортозамещения. Производство транспортных средств и оборудования увеличилось в три раза, вырос выпуск строительных материалов, одежды, медикаментов и медицинских товаров.

За 2022-2025 гг. Краснодарский край продемонстрировал самый высокий рост среди крупных региональных экономик. Он поднялся на шестое место в списке десяти субъектов по объему валового регионального продукта (ВРП), а его удельный вес в территориальной структуре ВРП страны увеличился с 2,7 до 3,1%.

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 65,3 тыс. руб.

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 начало 2025 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности Краснодарского края на уровне ruAA+ и подтвердило прогноз на 2025 год как 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 составляет в 2025 году 185,4 тыс. чел. (прирост к 2024 году)

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 °C, самого холодного месяца января — 2,5 °C, а самого тёплого июля +23 °C.

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

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

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

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

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

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

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

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

Промышленность строительных материалов: 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 деятельности[1].

Объем реализации промышленной продукции Армавира вырос на 68,4% с начала 2025 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 Кубани[2].

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 рынке[1] приближена к мировым стандартам с разделением на классы – A, B, C, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам A и B, а в последнее время – и C) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса A – 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 A значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс A специалисты подразделяют на подклассы: A1, A2 и A3. 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 B – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса A. 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 A после 5-7 лет эксплуатации.

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

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

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

[1] *«Директор-инфо №10 2001», http://www.director-info.ru/*

Таблица 8. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	Основные характеристики складских помещений класса «А+»	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	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.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	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.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	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 ангары.	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 смешанные). 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, относится 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, отличающие 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-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 10. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,83

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 ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 469. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	9,7%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,8%	9,0%	10,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,1%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,1%	16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства[34]	10,1%	9,3%	10,8%

Таблица 469. Продолжение.

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 470. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	6,1%	15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,8%	6,0%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	7,0%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,2%	20,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,1%	5,9%	14,2%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 470. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	4,6%	13,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,5%	4,9%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	5,3%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	7,1%	17,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	5,3%	12,8%

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	15,4%	18,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	13,7%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	15,5%	18,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,1%	23,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,3%	17,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	12,9%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	12,7%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	14,0%	17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	17,3%	22,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	12,9%	15,7%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1%	22,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,2%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9%	28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6%	21,0%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	9,1%	19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	9,5%	19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8%	26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1%	18,5%

14472/24 Анна Геннадьевна Николаева

Рис. 7. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости - неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%	
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

345

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

12349/24 Алена Владимировна Викторенко

346

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

12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

12349/24 Алена Владимировна Виктоpенко

Рис. 9. Скидки на торг неактивный рынок. 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 ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

101

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

102

12349/24 Алена Владимировна Бутоленко

Рис. 10. 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-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	**1,00**	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	**1,00**	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	**1,00**	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	**1,00**	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	**1,00**	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	**1,00**	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	**1,00**

Ксения Сергеевна Николаева

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Рис. 12. 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-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

9.6. 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 статистического исследования**, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки, находящейся у границы участка, а также непосредственно на самом земельном участке.

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

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90	0,92

333

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов Земельные участки под индустриальную застройку

Таблица 176. Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,83	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95
6	Курортные регионы	0,91	0,87	0,96

Матрицы коэффициентов

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

335

Рис. 13. 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.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Рис. 14. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДК
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,75	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,84	0,77	0,92

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДК
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,63	0,70
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,65	0,62	0,68

Рис. 16. 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-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,32	1,15	1,49
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,09	1,36
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,73	0,60	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,17	1,03	1,31

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 415. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки специализированного высококлассного складского объекта к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,32	1,15	1,49
Отношение удельной арендной ставки объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,09	1,36
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,74	0,61	0,87
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,05	1,32

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся коэффициенты могут быть использованы для расчета других корректирующих коэффициентов по элементу сравнения - назначение объекта, для всех объектов производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,34	1,48
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 450. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,27	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,10	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,24	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,08	1,31

Рис. 18. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 340. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,86
	удовл.	0,83	1,00	1,54
	неудовл.	0,54	0,65	1,00

Таблица 341. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,81
	удовл.	0,83	1,00	1,50
	неудовл.	0,55	0,67	1,00

Рис. 19. 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,

В 2025 произошел рост курса рубля к доллару США после периода ослабления рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступными, что снизило ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка.

Тем не менее цены на рынке коммерческой недвижимости выросли, коррелируя с уровнем общей инфляции в РФ.

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.

В 2025 году рынок существенно активизировался, увеличилось количество предложений и инвестиционная активность в целом.

На это продавцы отреагировали ростом цен во всех сегментах рынка.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по среднему значению или по верхней границе диапазона справочных данных для активного рынка, с учетом неопределенности.

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 200 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.

Около половины предложений (45%) 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	10 000	1
Максимальное значение	50,0	3 000 000 000	345 622
Среднее значение	7,0	91 714 502	21 910
Медианное значение	3,0	30 750 000	10 923

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

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

В крае наблюдается некоторое снижение средней цены (по сравнению со среднегодовой ретроспективой предыдущих периодов).

В Армавире аналоги не обнаружены.

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

В целом рынок земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку на дату оценки является активным, что обусловлено в первую очередь спросом на участки под строительство новых объектов логистики и производства.

2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 103 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	118	1,40	862,81
Максимальное значение	8 000,00	90 000	10 009,50	1 191 607,14
Среднее значение	78,97	5 076	197,63	54 206,87
Медиана	0,50	1 500	40,00	24 193,55

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), с малым количеством зданий на большой территории, 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.

В целом рынок производственно-складских баз в Краснодарском крае является активным.

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 рост активности при росте неопределенности (разброса цен).
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Рынок является активным как в сегменте земельных участков под индустриальную застройку, так и в сегменте производственных баз.

5. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 0,86-1192 тыс. руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 54,2 тыс.руб./кв.м, медиана 24,2 тыс.руб./кв.м (до применения скидки на уторговывание и корректировки на стоимость прав на землю в составе объекта).
6. Удельная стоимость объекта оценки ожидается существенно меньше средней с учетом масштаба и местонахождения, а также возраста улучшений.

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 непременными 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
6. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: 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: (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании 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.

<u>Выбор единицы сравнения</u> 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 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 содержаться 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 (α=1/K).

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

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

где – $\overline{x}$ среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если Var ≤ 30 %.

5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в рзделе «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 коммерческий участок, 1.6 га, Горячий Ключ	Продаем коммерческий участок, 37 га, Джигинка, улица Советская	Продажа земли с/х назначения, 2 га, Анапа, шоссе Симферопольское, д 42
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения
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, Горячий Ключ	Краснодарский край, Анапский район, село Джигинка, улица Советская	Анапский р-н г. Анапа ш Симферопольское д 42
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	курорт
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
Удаленность от краевого центра, км		60	155	170
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	16 000	370 000	20 000
Площадь, га	2,46	1,6	37,0	2,0
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	нет
Электроснабжение	да	да	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	5 150 000	55 000 000	6 650 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 219	1 486	3 325
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_16000_kvm_ploschadyu_160_sotok_krasnodarskiy_kray_goryachiy_klyuch_9285995048/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_370000_kvm_ploschadyu_3700_sotok_krasnodarskiy_kray_anapskiy_rayon_selo_djiginka_9272270919/	https://krasnodar.move.ru/objects/anapa_shosse_simferopolskoe_d_42_6908573495/

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		3 219	1 486	3 325
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 219	1 486	3 325
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 219	1 486	3 325
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 219	1 486	3 325
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Ноябрь 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 219	1 486	3 325
5. Разница между ценаю предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,890	0,890	0,890
Скорректированная цена		2 865	1 323	2 959
6. Местоположение				
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с	райцентры и поселки городского типа	прочие населенные пункты	курорт

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	развитой промышленностью	сельскохозяйственных районов		
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,60	0,48	0,83
Корректирующий коэффициент		1,2	1,5	0,9
Скорректированная цена		3 438	1 984	2 567
7. Категория земель	земли населенных пунктов	с/х назначения	с/х назначения	с/х назначения
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		3 438	1 984	2 567
8. Величина участка, га	2,5	1,6	37,0	2,0
	1-2,5	1-2,5	более 10	1-2,5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,63	1,00
Скорректированная цена		3 438	3 234	2 567
9. Инженерные коммуникации				
Ж/д ветка	нет	0	0	0
Газ	да	Не указано	Не указано	Не указано
Вода	да	Не указано	Не указано	нет
Электроснабжение	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,16	1,16	1,16
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,17	1,17	1,17
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,36	1,36	1,36
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		4 666	4 389	3 484
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,45	1,95	0,05
Скорректированная цена		4 666	4 389	3 484
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	4 180			
Расчет коэффициента вариации				
Квадрат отклонения		236 552	43 844	484 075
Среднее квадратов отклонений	254 824			
Среднее квадратичное отклонение	505			
Коэффицент вариации	0,12			
Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, округленно, принятое для дальнейших расчетов	**4 200**			

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 активным. Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), значение скидки на уторговывание принято в размере минус 10,7% (верхнее значение скидок на торг для земельных участков под индустриальную застройку для активного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,893

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	440,0	10 845

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)	Продам склад, 963 м², Апшеронск, улица Фабричная, 4	Продаем склад, 3026 м², Курганинск, улица Матросова, 293	Продается производственное помещение, 6005.2 м², Тбилисская, улица Октябрьская, 2	Продаю склад, 1000 м², Переясловская, сквер Ленина, 6 Онлайн-показ	Продаю помещение свободного назначения, 13994.5 м², Апшеронск, улица Комарова, 131	Продаю помещение свободного назначения, 7421.9 м², Староминская, улица Островского
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	2	1,7	3,7569	0,4605	4,9314	4,9
Площадь участка, кв.м.	24 647	20 000	17 000	37 569	4 605	49 314	49 000
Общая площадь, кв.м.	12 741	963	3 026	6 005	1 000	13 995	7 422
Коэфициент застройки	0,52	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир	Апшеронский р-н г. Апшеронск ул Фабричная 4	Курганинский р-н г. Курганинск ул Матросова 293	Тбилисский р-н ст-ца Тбилисская ул Октябрьская 2	Брюховецкий р-н ст-ца Переясловская сквер Ленина 6	Апшеронский р-н г. Апшеронск ул Комарова 131	Краснодарский край, Староминский район, станица Староминская, улица Островского
Населенный пункт	Армавир	Апшеронск	Курганинск	Тбилисская	Переясловская	Апшеронск	Староминская
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	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Дата продажи (предложения)	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2024	Ноябрь 2024
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	Аренда
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	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	да	да	да	Не указано	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_963_kvm_krasnodarskiy_kray_apsheronskiy_rayon_apsheronsk_9285637352/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_3026_kvm_krasnodarskiy_kray_kurganinskiy_rayon_kurganinsk_9274346609/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_60052_kvm_krasnodarskiy_kray_tbilisskiy_rayon_stanica_tbilisskaya_9280204273/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1000_kvm_krasnodarskiy_kray_bryuhoveckiy_rayon_stanica_pereyaslovskaya_9285429966/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_139945_kvm_krasnodarskiy_kray_apsheronskiy_rayon_apsheronsk_9285398531/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_74219_kvm_krasnodarskiy_kray_starominskiy_rayon_stanica_starominskaya_9283386146/
ID		9285637352	9274346609	9280204273	9285429966	9285398531	9283386146
Цена предложения, тыс.руб.		15 000	24 000	35 000	8 500	45 000	40 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка площадью как у объекта оценки в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		4 400	4 400	4 400	4 400	4 400	4 400
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85
Коэффициент, возвращающий учет уторговывания для участка (1/1-0,11)		1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12

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	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,60	0,60	0,60	0,48	0,60	0,48
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,83	0,83	0,83	0,67	0,83	0,67
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	до 1	2,5-5	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь		1,00	1,00	0,83	1,37	0,83	0,83
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	да	да	да	нет	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	нет	да
Вода	да	да	да	да	да	нет	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	0,62	1,00
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, тыс.руб./га (без учета торга)		4 120	4 120	3 405	4 515	2 126	2 315
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, тыс.руб.		8 240	7 004	12 792	2 079	10 484	11 345
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		6 760	16 996	22 208	6 421	34 516	28 655
Цена предложения, тыс.руб./кв.м		7,0	5,6	3,7	6,4	2,5	3,9

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		7 409	5 722	3 795	6 515	2 500	3 930
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.		7 409	5 722	3 795	6 515	2 500	3 930
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		7 409	5 722	3 795	6 515	2 500	3 930
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 409	5 722	3 795	6 515	2 500	3 930
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025	Ноябрь 2025
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 409	5 722	3 795	6 515	2 500	3 930
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи (торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,850	0,850	0,850	0,850
Скорректированная цена		6 298	4 864	3 226	5 538	2 125	3 341
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	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Корректирующий коэффициент		1,20	1,20	1,20	1,50	1,20	1,50
Скорректированная цена		7 557	5 836	3 871	8 307	2 550	5 011
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	963	3 026	6 005	1 000	13 995	7 422
Диапазон площадей улучшений, кв.м	10000-20000	500-1000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	10000-20000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,86	1,00	1,10	1,00	1,18	1,10
Скорректированная цена		6 499	5 836	4 258	8 307	3 010	5 512
8. Коммуникации							
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	да	да	да	Не указано	да
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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
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		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
Скорректированная цена		6 499	5 836	4 258	8 307	3 491	5 512
9. Состояние улучшений	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	плохое	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,54	1,00	1,00	1,54	1,00
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		6 499	8 988	4 258	8 307	5 376	5 512
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	6 490						
Расчет коэффициента вариации							
Среднее скорректированных цен	6 490						
Квадрат отклонения		81	6 239 467	4 982 425	3 301 435	1 240 867	956 101
Среднее квадратов отклонений	2 786 729						
Среднее квадратичное отклонение	1 669						
Коэффицент вариации	0,27						
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	6 500						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к сдаче в аренду на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.10.3), значение скидки на уторговывание для улучшений в составе земельного участка принято суждением оценщика в размере минус 15% (верхняя граница расширенного диапазона для активного рынка для универсальных производственно складских объектов). Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

Корректировка на местоположение.

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

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен выше (см. Таблица 16).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта, га

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

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

Физические характеристики – Инфраструктура и Состояние улучшений

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

Расчет коэффициента вариации приведен выше.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 17. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	12 740,7
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	6 500
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	82 814 550
То же, округленно, руб.	82 815 000

Распределение рыночной стоимости улучшений по объектам оценки произведено с учетом долей каждого из объектов в общей учетной стоимости улучшений, 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. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	4,20%	3 478 232
2	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	9,50%	7 867 425
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	4,00%	3 312 600
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%	828 150
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%	662 518
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%	662 518
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%	1 656 300
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%	662 518
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%	331 264
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%	993 782
11	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	14,00%	11 594 100
12	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1,80%	1 490 668
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%	1 739 111
14	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	7,10%	5 879 861
15	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1,70%	1 407 857
16	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	3,20%	2 650 082
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%	31 469 700
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%	6 128 314
	Всего	1,000	**82 815 000**

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:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

ПВД = S x A,

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

A – арендная ставка (плата) за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

Коэффициент арендопригодной площади[7] 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

[7]Источник информации: http://statrielt.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	Сдается склад, 400 м²	Сдам производственное помещение, 400 м²	Сдаем склад, 950 м²	Сдаем производственное помещение, 2100 м², Армавир
Тип объекта	аренда	аренда	аренда	аренда
Функциональное назначение	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Армавир, ул. Воровского, 75	Армавир, ул. Тоннельная, 66/5	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно
Наличие отопления	неотапл	отапл	отапл	отапл
Состояние помещений	удовл	удовл	удовл	хорошее
Функциоанальное назначение	унив.	унив.	унив.	унив.
Общая площадь, кв. м	400	400	950	2100
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	170	240	211	250,00
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	2 040	2 880	2 526	3 000
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 700	2 400	2 105	2 500
Факт сделки	предл	предл	предл	предл
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_400_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9285525488/	hhttps://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_400_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9286320547/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_950_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9285373054/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_2100_kvm_krasnodarskiy_armavir_novorossiyskaya_ul_24_9265493654/

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения[8]:

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

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

- 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

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.

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.

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

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.

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.

Месторасположение объекта. Корректировка вводится исходя из местоположения населенного пункта объекта-аналога по отношению к областному центру. Величина корректировок приведена выше в разделе 2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Корректирующий коэффициент для аналогов 1-3 равен 1, для аналогов 4, 5 рассчитан как 0,72/0,6.

Физические характеристики объекта

Функциональное назначение. Оцениваемые помещения и аналоги 2-5 представляют собой универсальные производственно-складские помещения, корректировка не проводилась.

Назначение помещений в составе комплекса: для офисных помещений применен повышающий коэффициент, принятые на основании данных раздела 2.11.3.

Наличие отопления. Для отапливаемых аналогов применена корректировка на наличие отопления. Величина корректировок приведена выше в разделе 2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент.

Площадь. Площади объектов – аналогов отличны от площади объектов капитального строительства в составе объекта оценки, однако практика сдачи нежилых помещений в составе комплекса по частям (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.

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.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Все аналоги сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 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.	1 700	2 400	2 105	2 500
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	**0,87**	**0,87**	**0,87**	**0,87**
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Назначение	унив.	унив.	унив.	
Физические характеристики объекта: назначение	0,81	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,19	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.	1 431	2 088	1 832	2 175
Участие в расчете	да	да	да	да
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	**1 882**			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	**0,84**			
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.	**1 580**			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	**2 785**			
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.	**22 086 792**			

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.;

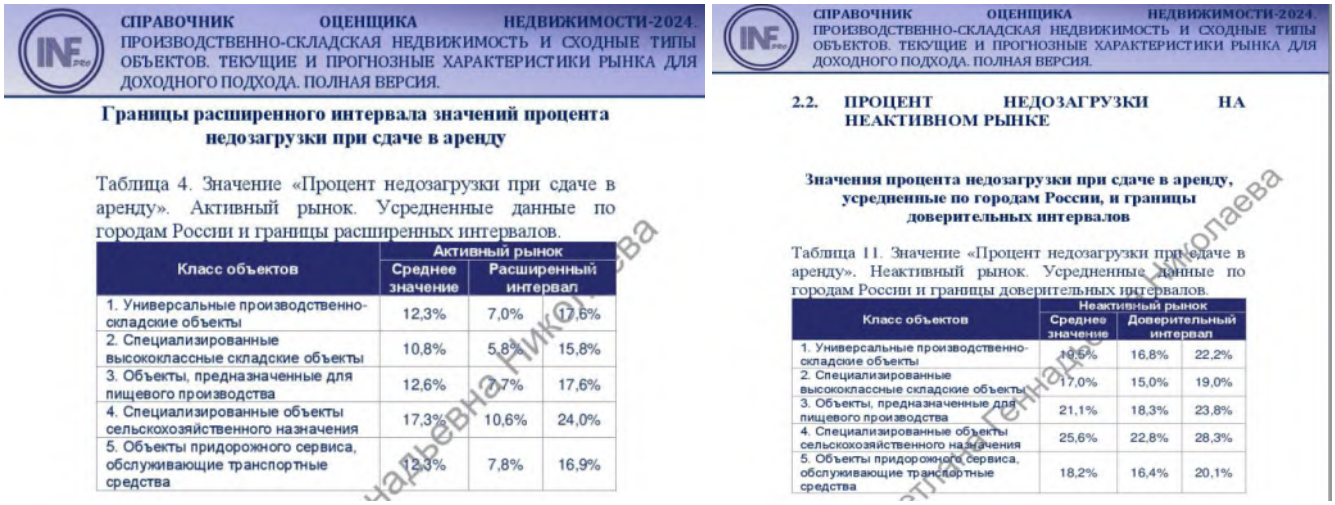
PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

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.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,3%	7,0%	17,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	5,8%	15,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	7,7%	17,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	10,6%	24,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	7,8%	16,9%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

2.2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 11. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	16,8%	22,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,0%	15,0%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,1%	18,3%	23,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,6%	22,8%	28,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	16,4%	20,1%

Рис. 20. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. 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 оценщика 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 высококлассные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
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 оценщика 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 высококлассные складские объекты	21,8%	13,8%	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. 21. 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.

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. (Лейфер Л.А. и др., Н. Новгород, 2024) – суждением оценщика принята среднее значение интервала 11,8%.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

4.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	8,3%	18,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	8,4%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,4%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,5%	7,8%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	8,8%	15,5%

Гистограммы

Рис. 26. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год». Респонденты - эксперты-оценщики. 1.Универсальные производственно-складские объекты

14472/24 Светлана Геннадьевна Николаева

Рис. 22. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости – активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

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
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	**22 086 792**	**расчет**
Скидка на недозагрузку, % ПВД	17,60%	Норматив, справочник оценщика недвижимости
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	**18 199 517**	**ДВД = ПВД *(1-%потерь)**
Расчет постоянных операционных расходов		
Постоянные операционные расходы собственника, к чистой арендной ставке, %	19,50%	Норматив, справочник оценщика недвижимости
Сумма годовых постоянных операционных расходов, руб.	**4 306 924**	**ОР(Пер) = ПВД*%ОР(Пост)**
Расчет переменных операционных расходов		
Переменные операционные расходы, руб.	**0**	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Всего операционные расходы	**4 306 924**	расчет
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	**9 585 668**	
Ставка капитализации	**11,80%**	Справочник оценщика. Доходный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	**81 234 000**	

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	11,11%	9 026 097	9 026 097
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3,73%	3 032 734	3 639 281
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	8,44%	6 859 751	8 231 701
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	3,56%	2 888 316	3 465 979
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	0,89%	722 079	866 495
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,71%	577 661	693 193
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,71%	577 661	693 193
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1,78%	1 444 158	1 732 990
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,71%	577 661	693 193
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	0,36%	288 835	346 602
Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	1,07%	866 497	1 039 796

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
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	12,44%	10 109 106	12 130 927
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1,60%	1 299 740	1 559 688
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1,87%	1 516 362	1 819 634
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	6,31%	5 126 758	6 152 110
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1,51%	1 227 536	1 473 043
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2,84%	2 310 655	2 772 786
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	33,78%	27 439 003	32 926 804
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6,58%	5 343 388	6 412 066
Всего	100,00%	81 234 000	95 675 578

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	10 352 000	9 026 097	1	0	10 352 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 478 232	3 639 281	1	0	3 478 232,00
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 867 425	8 231 701	1	0	7 867 425,00

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 312 600	3 465 979	1	0	3 312 600,00
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	828 150	866 495	1	0	828 150,00
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	662 518	693 193	1	0	662 518,00
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	662 518	693 193	1	0	662 518,00
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	1 656 300	1 732 990	1	0	1 656 300,00
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	662 518	693 193	1	0	662 518,00
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	331 264	346 602	1	0	331 264,00
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	993 782	1 039 796	1	0	993 782,00
12	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 594 100	12 130 927	1	0	11 594 100,00
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	1 490 668	1 559 688	1	0	1 490 668,00
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	1 739 111	1 819 634	1	0	1 739 111,00
15	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 879 861	6 152 110	1	0	5 879 861,00
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	1 407 857	1 473 043	1	0	1 407 857,00
17	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 650 082	2 772 786	1	0	2 650 082,00
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	31 469 700	32 926 804	1	0	31 469 700,00
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	6 128 314	6 412 066	1	0	6 128 314,00
	Всего	**93 167 000**	**95 675 578**			**93 167 000,00**

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

Таблица1

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица2

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

19

Рис. 23. 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.	93,2
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	78,7
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	107,6

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 14.11.2025 года составляет округленно, с НДС:

93 167 000,00 рублей
(Девяносто три миллиона сто шестьдесят семь тысяч рублей ноль копеек);

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 79 364 500,00 рублей
(Семьдесят девять миллионов триста шестьдесят четыре тысячи пятьсот рублей ноль 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	10 352 000,00	–	10 352 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 478 232,00	579 705,33	2 898 526,67
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 867 425,00	1 311 237,50	6 556 187,50
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	3 312 600,00	552 100,00	2 760 500,00
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	828 150,00	138 025,00	690 125,00
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	662 518,00	110 419,67	552 098,33
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	662 518,00	110 419,67	552 098,33
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 656 300,00	276 050,00	1 380 250,00
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	662 518,00	110 419,67	552 098,33
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	331 264,00	55 210,67	276 053,33
Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	993 782,00	165 630,33	828 151,67
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 594 100,00	1 932 350,00	9 661 750,00

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	1 490 668,00	248 444,67	1 242 223,33
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	1 739 111,00	289 851,83	1 449 259,17
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 879 861,00	979 976,83	4 899 884,17
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 407 857,00	234 642,83	1 173 214,17
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 650 082,00	441 680,33	2 208 401,67
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	31 469 700,00	5 244 950,00	26 224 750,00
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6 128 314,00	1 021 385,67	5 106 928,33
Всего:	**93 167 000,00**	**13 802 500,00**	**79 364 500,00**

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт» **Е.Ю. Гладкая**

Оценщик **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 – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2024;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2024;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 1 - Н.Новгород.: 2024.
5. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 2 - Н.Новгород.: 2024.
6. 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
7. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. - Н.Новгород.: 2022.
8. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022.
9. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
10. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

11. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
12. 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)".
13. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
14. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
15. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Земельный участок (1)

Земельный участок (2)

Земельный участок (3)

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 Б (Учебно-производственный корпус) (5)

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 Д1 (Склад) (1)

Литер Д1 (Склад) (2)

Литер Д1 (Склад) (1)

Литер Д1 (Склад) (2)

Литер Д2 (Навес)

Литер Ж (Склад) (1)

Литер Ж (Склад) (2)

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 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)

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 С (Здание ОВК) (1)

Литер С (Здание ОВК) (2)

Литер С (Здание ОВК) (3)

Литер С (Здание ОВК) (4)

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)

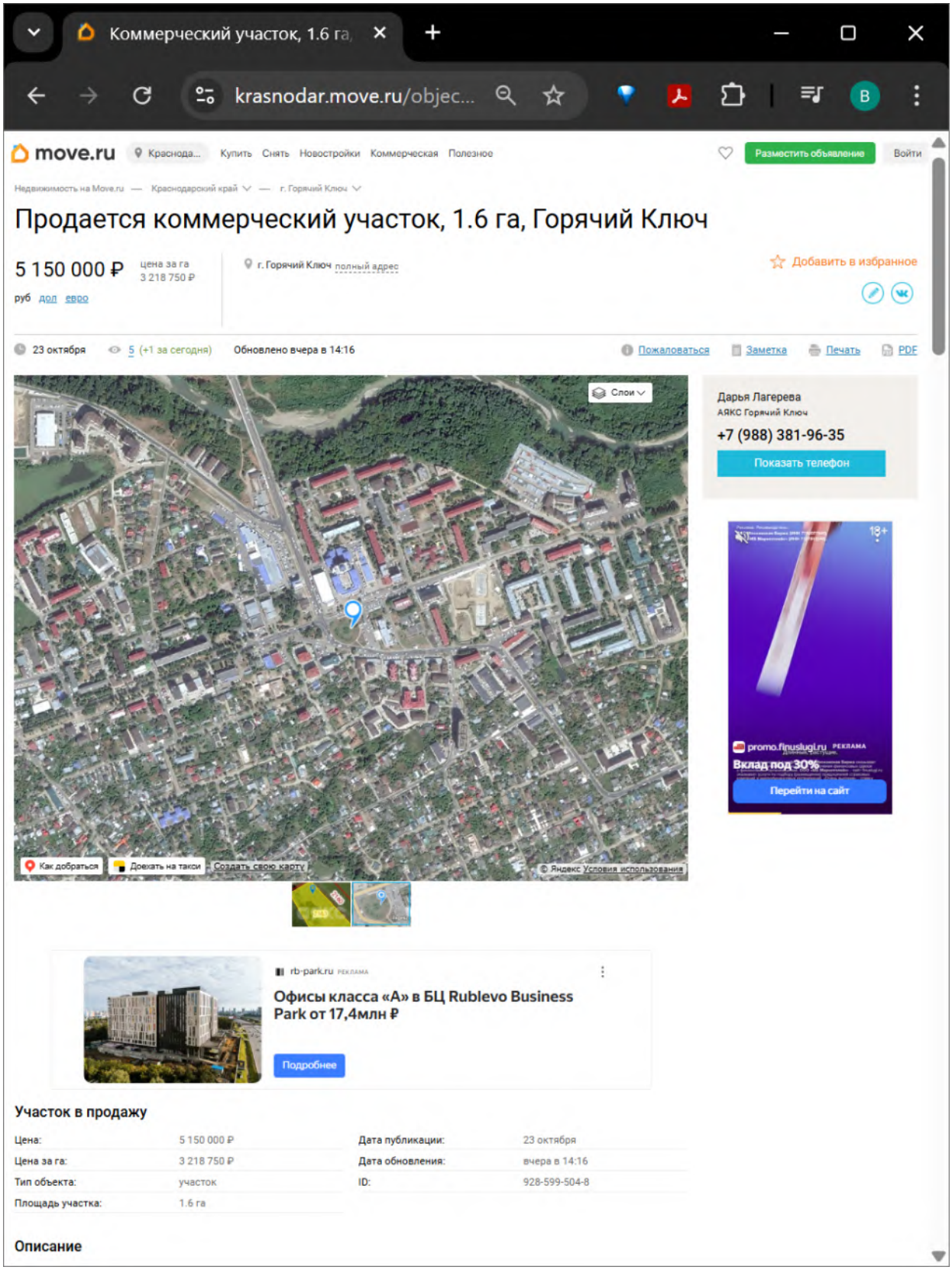
Литер Х (Нежилое здание - цех) (1)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

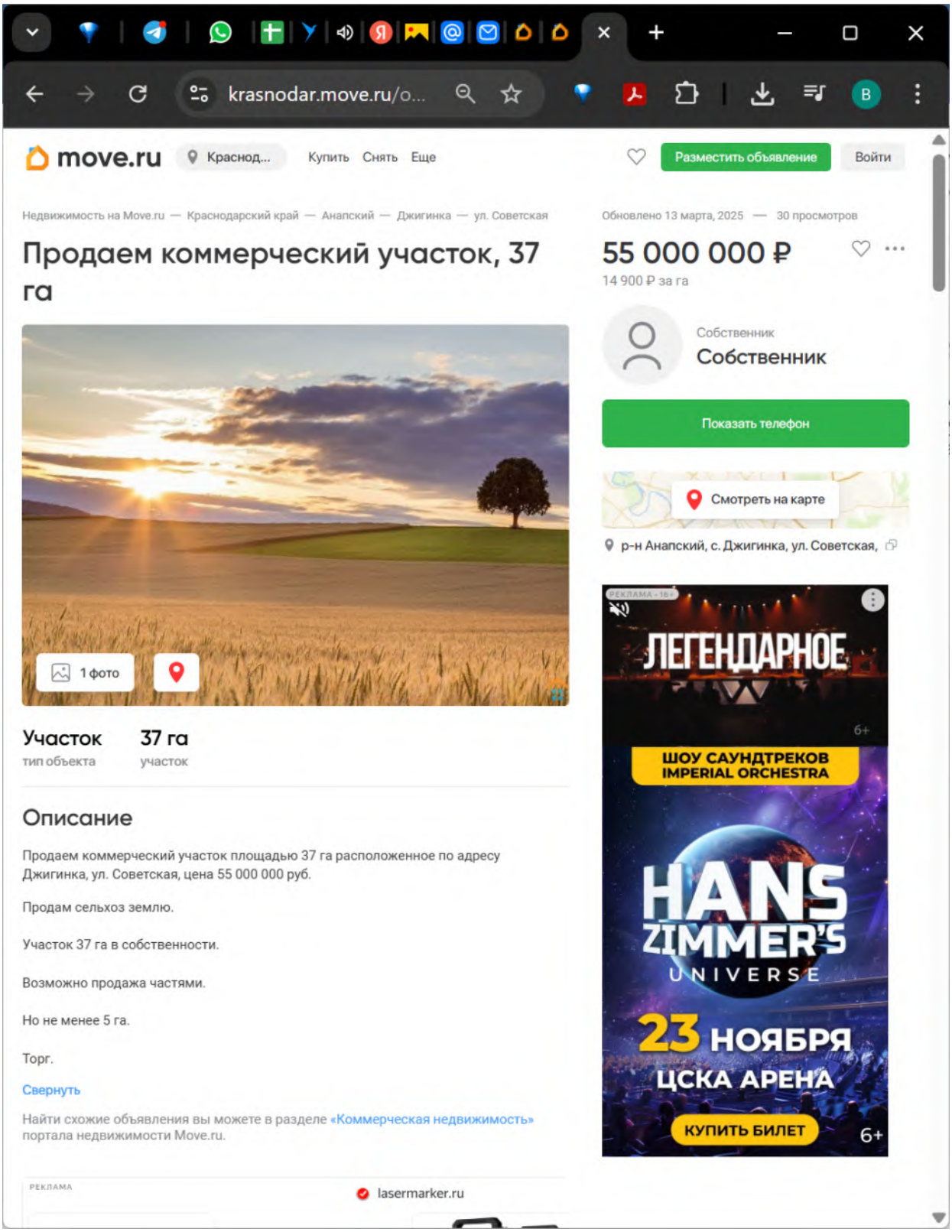
Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_16000_kvm_ploschadyu_160_sotok_krasnodarskiy_kray_goryachiy_klyuch_9285995048/



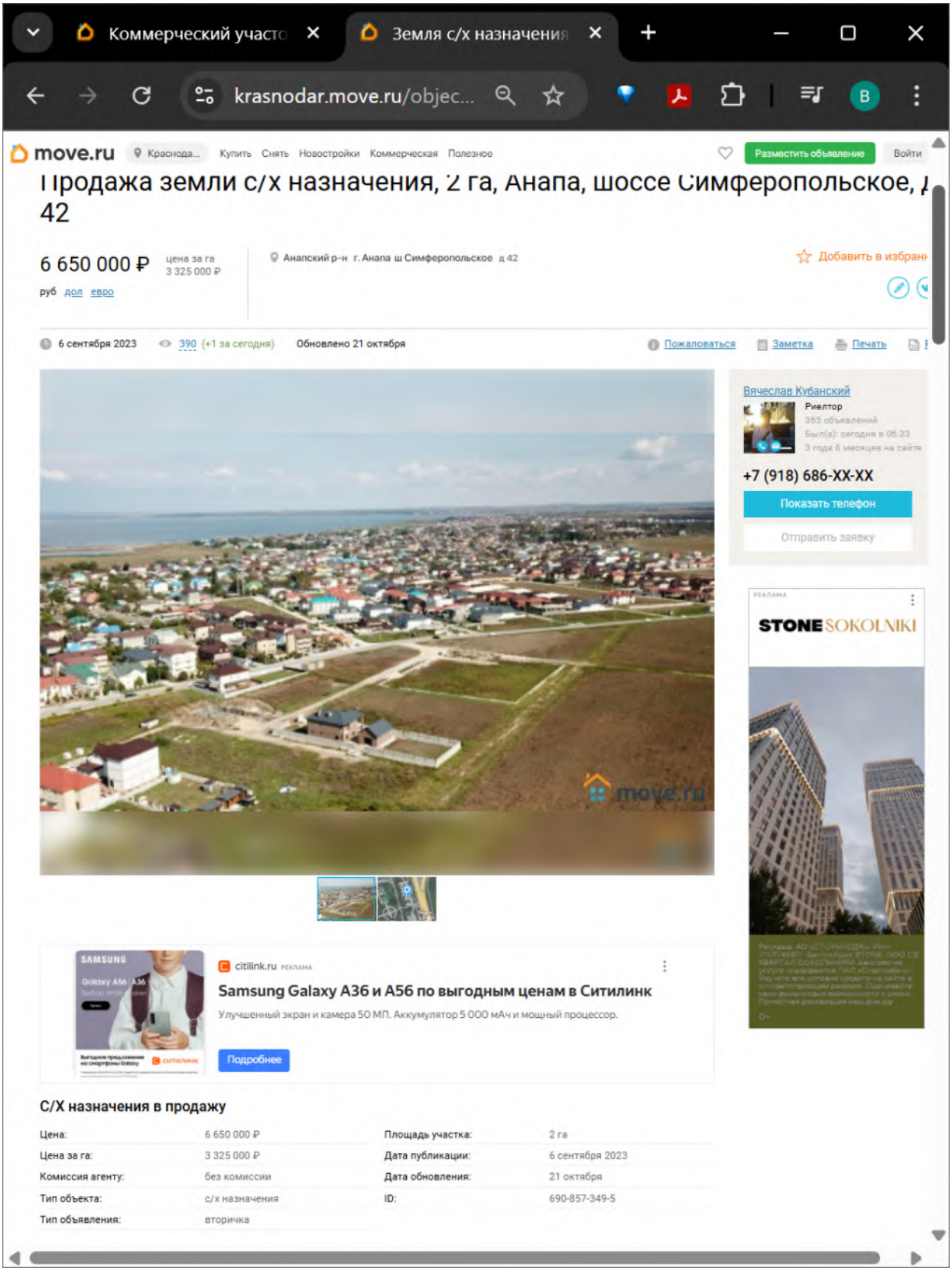
Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_370000_kvm_ploschadyu_3700_sotok_krasnodarskiy_kray_anapskiy_rayon_selo_djiginka_9272270919/



Аналог 3

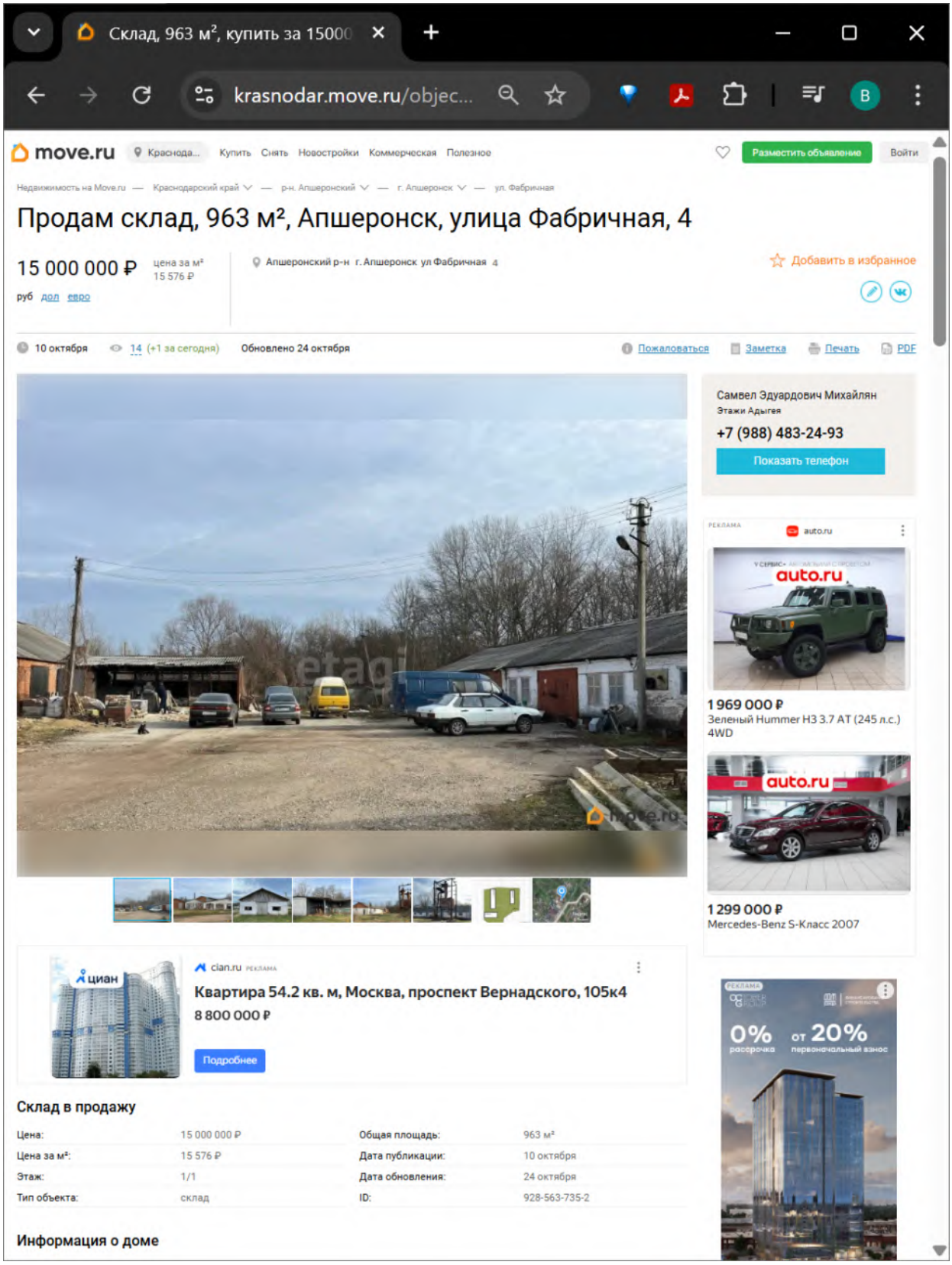
https://krasnodar.move.ru/objects/anapa_shosse_simferopolskoe_d_42_6908573495/



Аналоги комплексных объектов

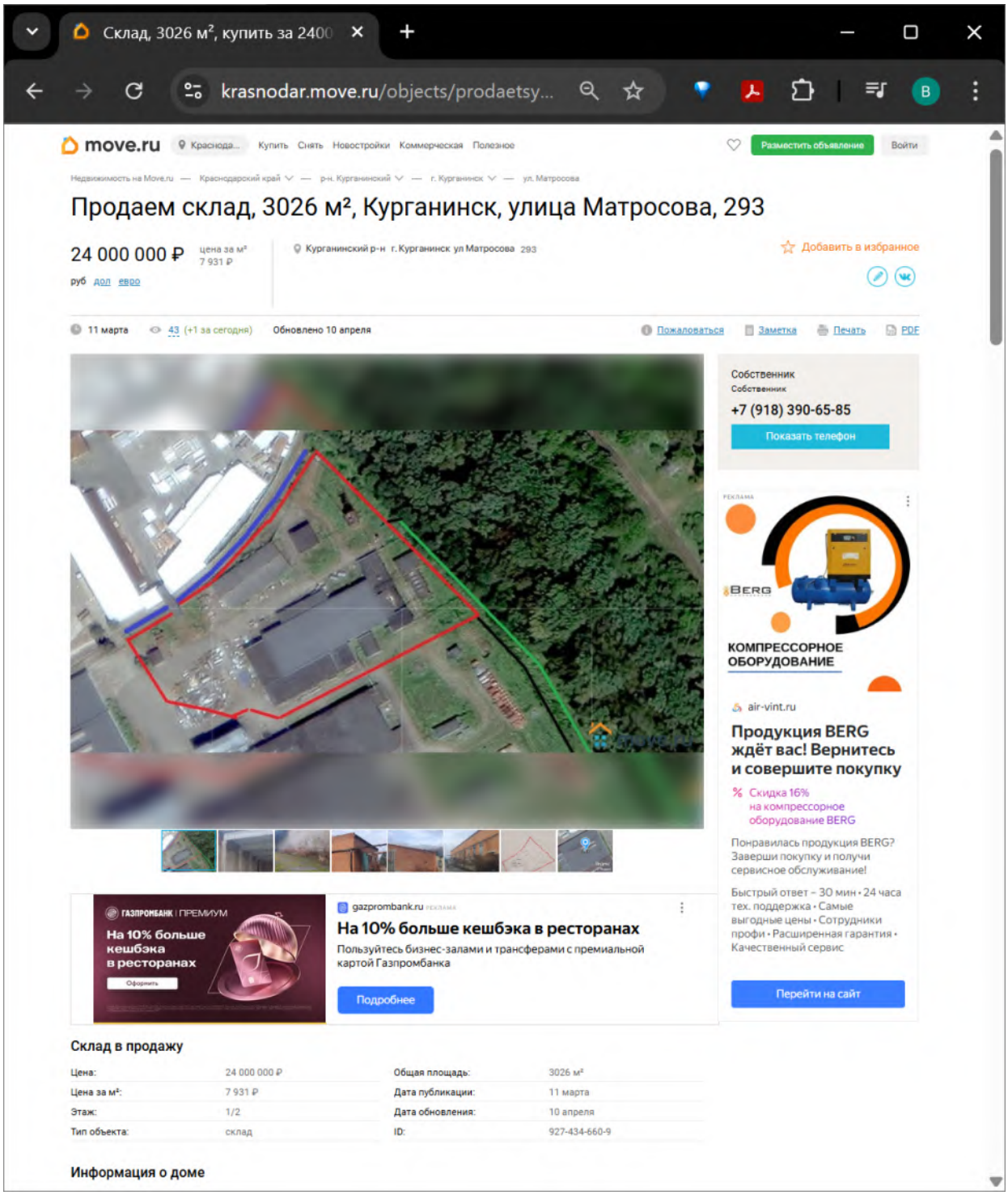
Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_963_kvm_krasnodarskiy_kray_apsheronskiy_rayon_apsheronsk_9285637352/



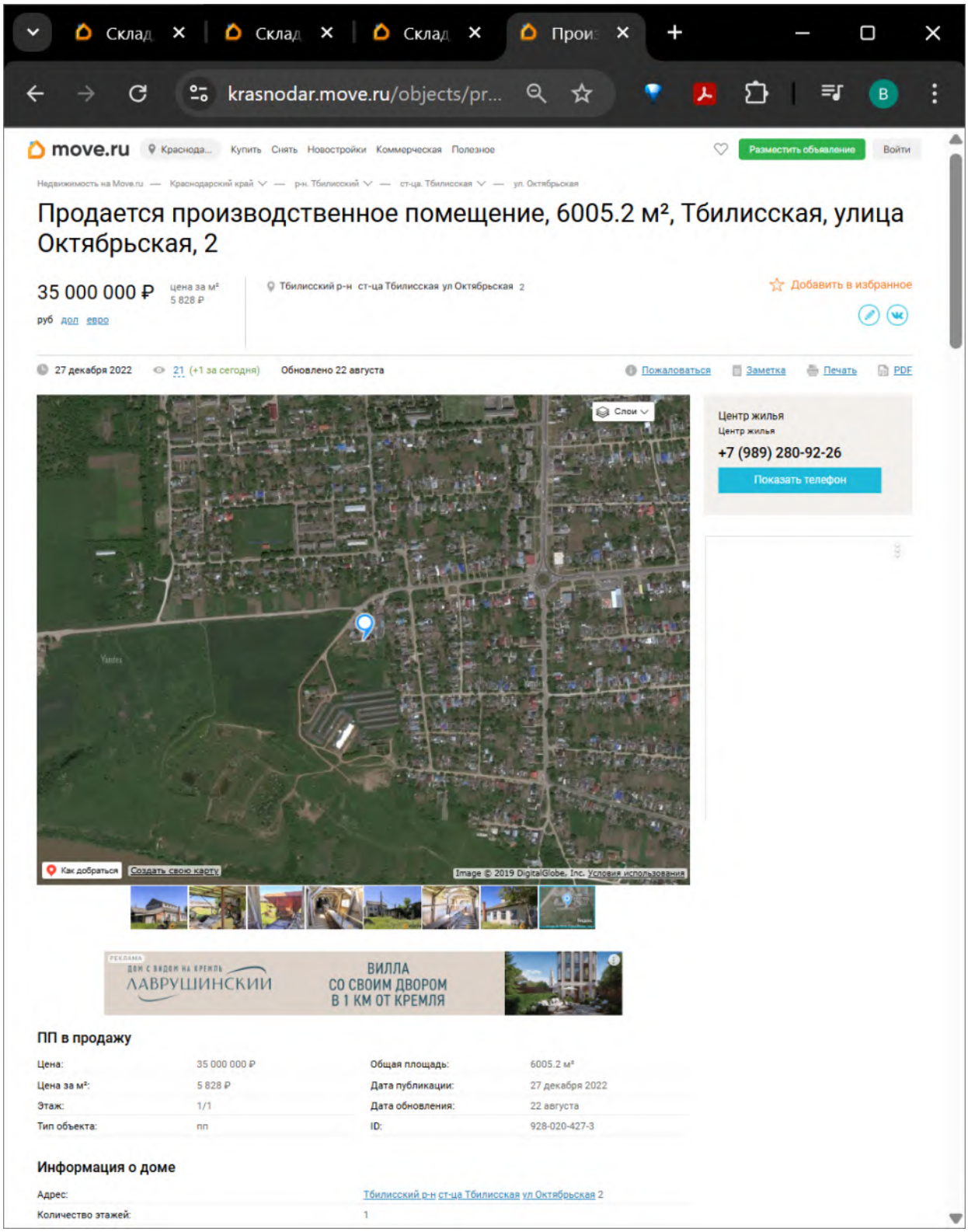
Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_3026_kvm_krasnodarskiy_kray_kurganinskiy_rayon_kurganinsk_9274346609/



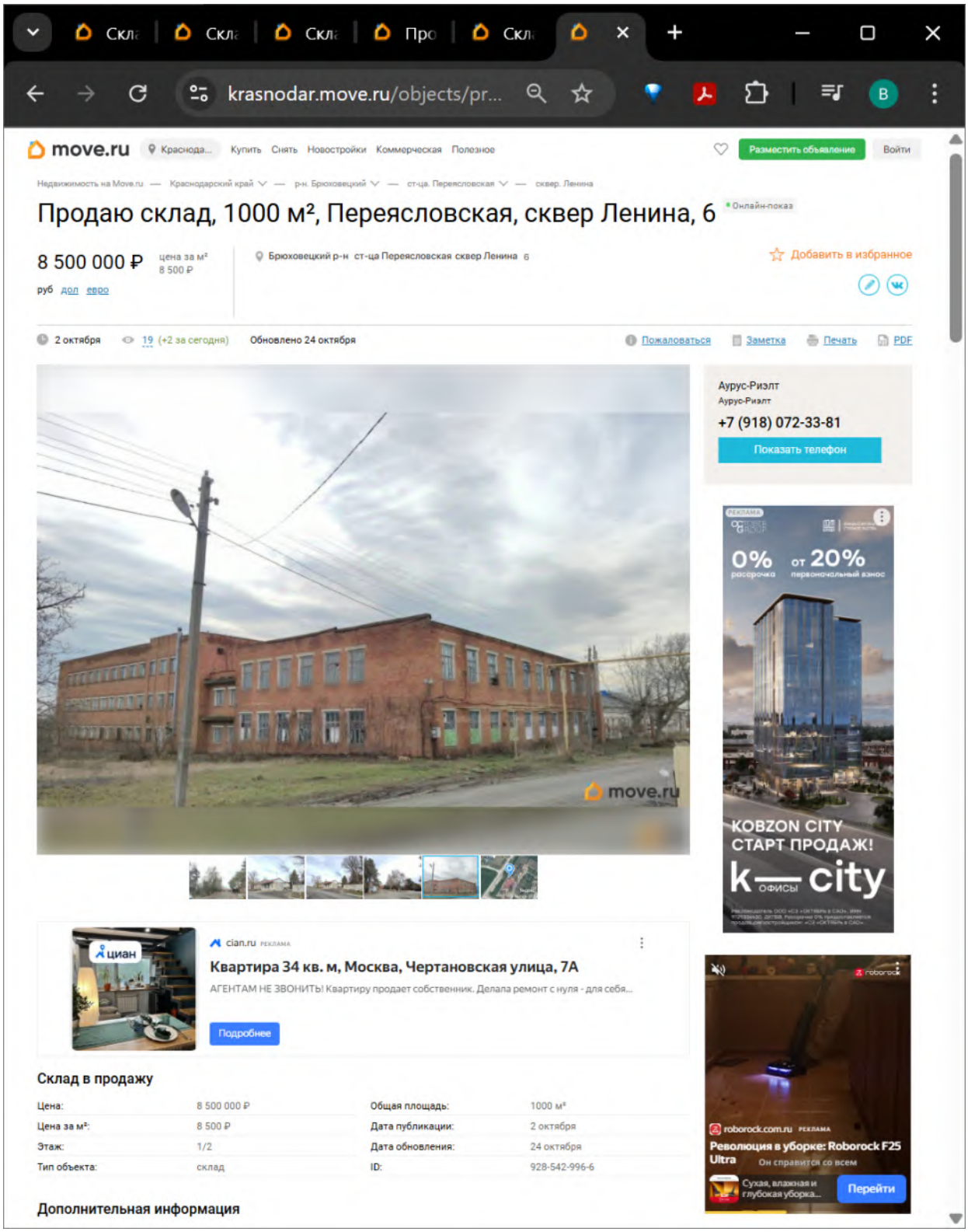
Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_60052_kvm_krasnodarskiy_kray_tbilisskiy_rayon_stanica_tbilisskaya_9280204273/



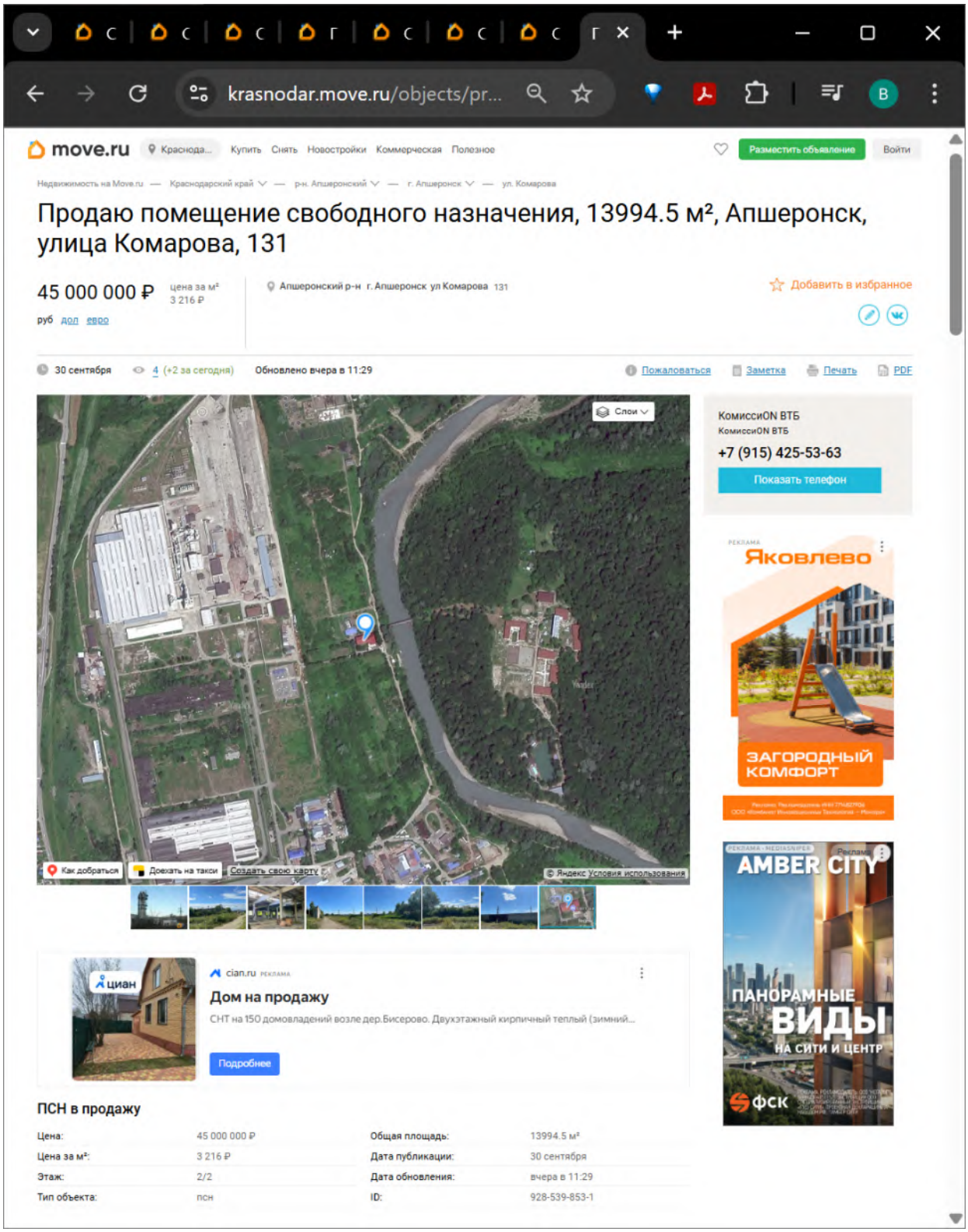
Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1000_kvm_krasnodarskiy_kray_bryuhoveckiy_rayon_stanica_pereyaslovskaya_9285429966/



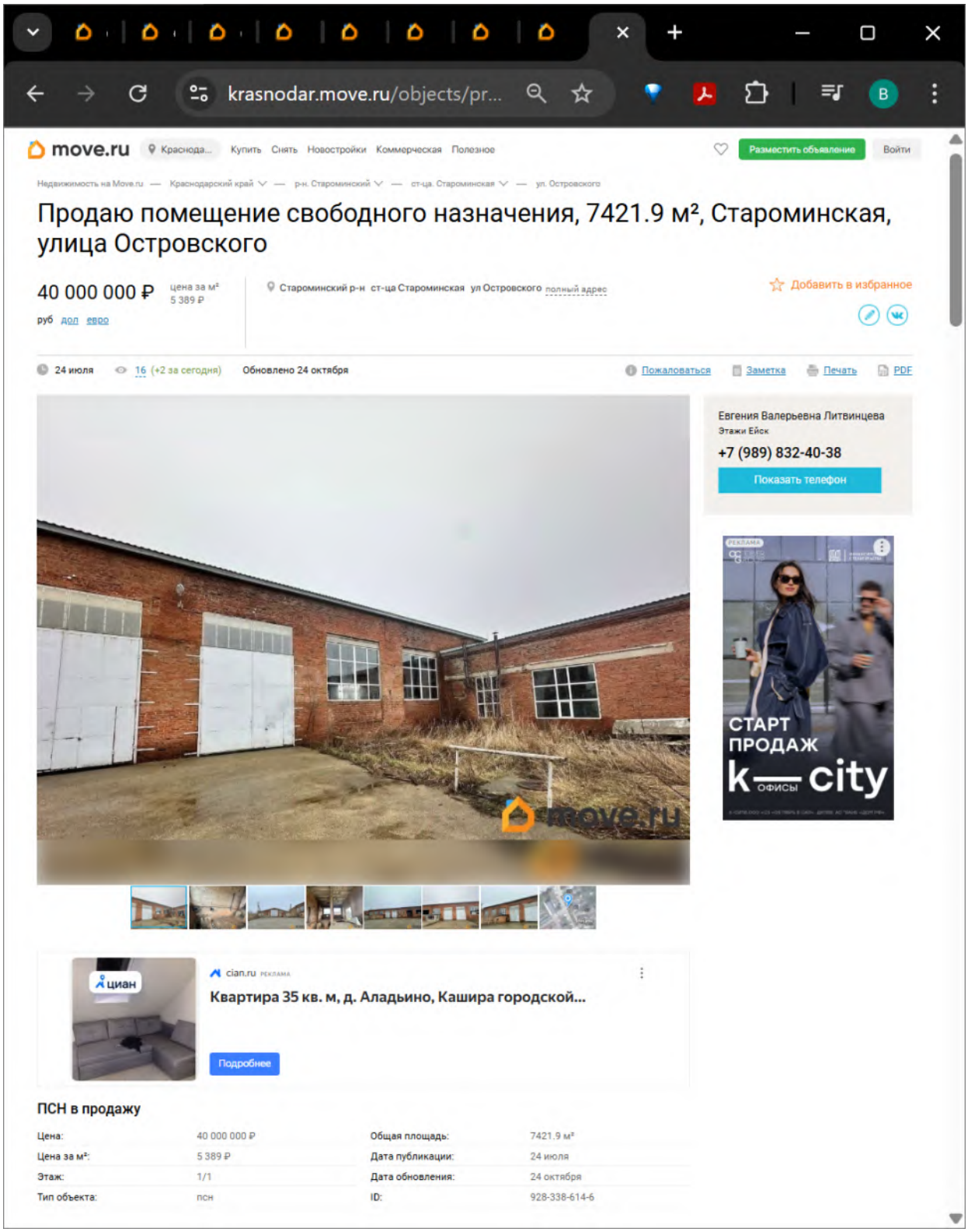
Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_139945_kvm_krasnodarskiy_kray_apsheronskiy_rayon_apsheronsk_9285398531/



Аналог 6

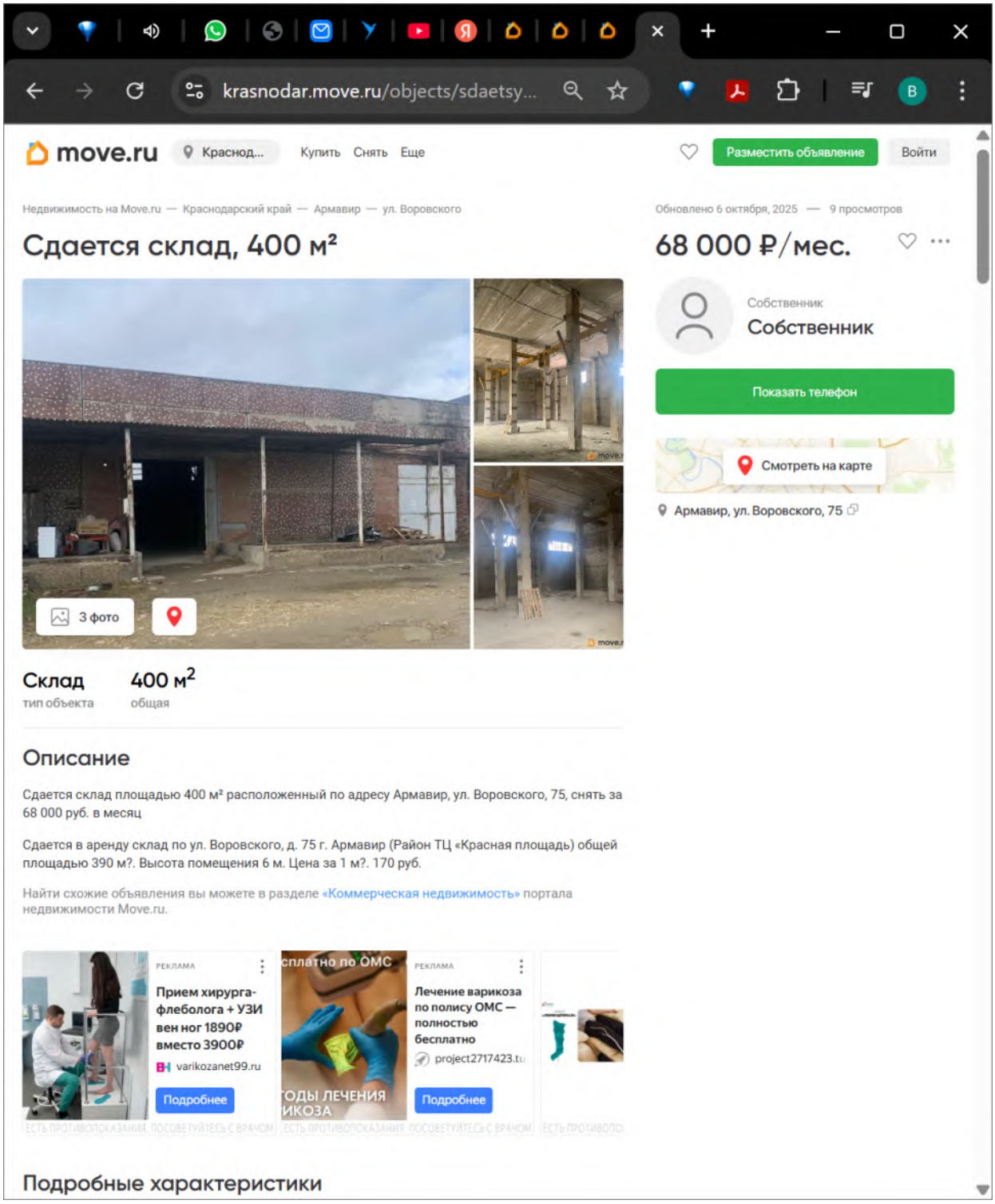
https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_74219_kvm_krasnodarskiy_kray_starominskiy_rayon_stanica_starominskaya_9283386146/



Аналоги аренды

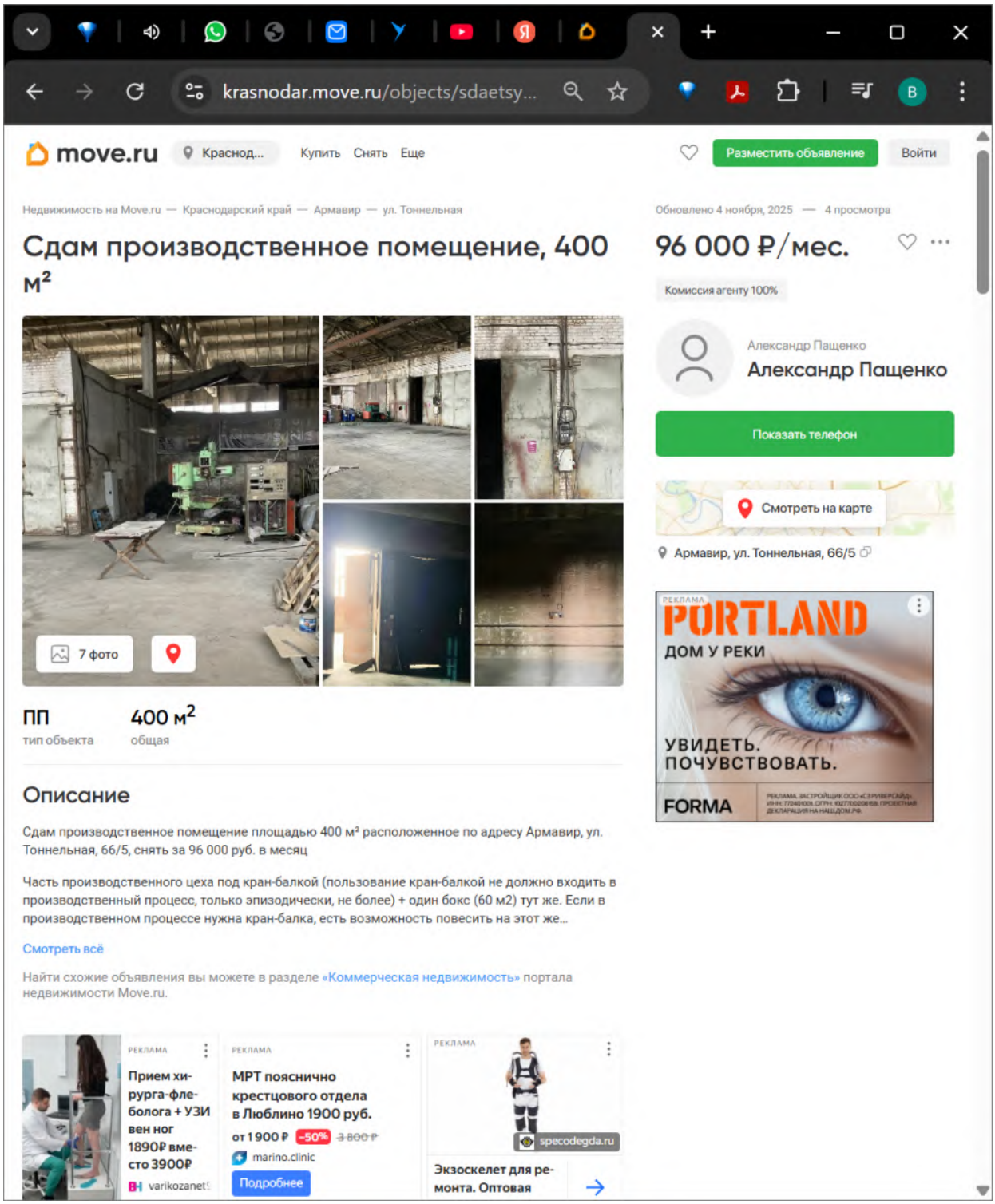
Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_400_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9285525488/



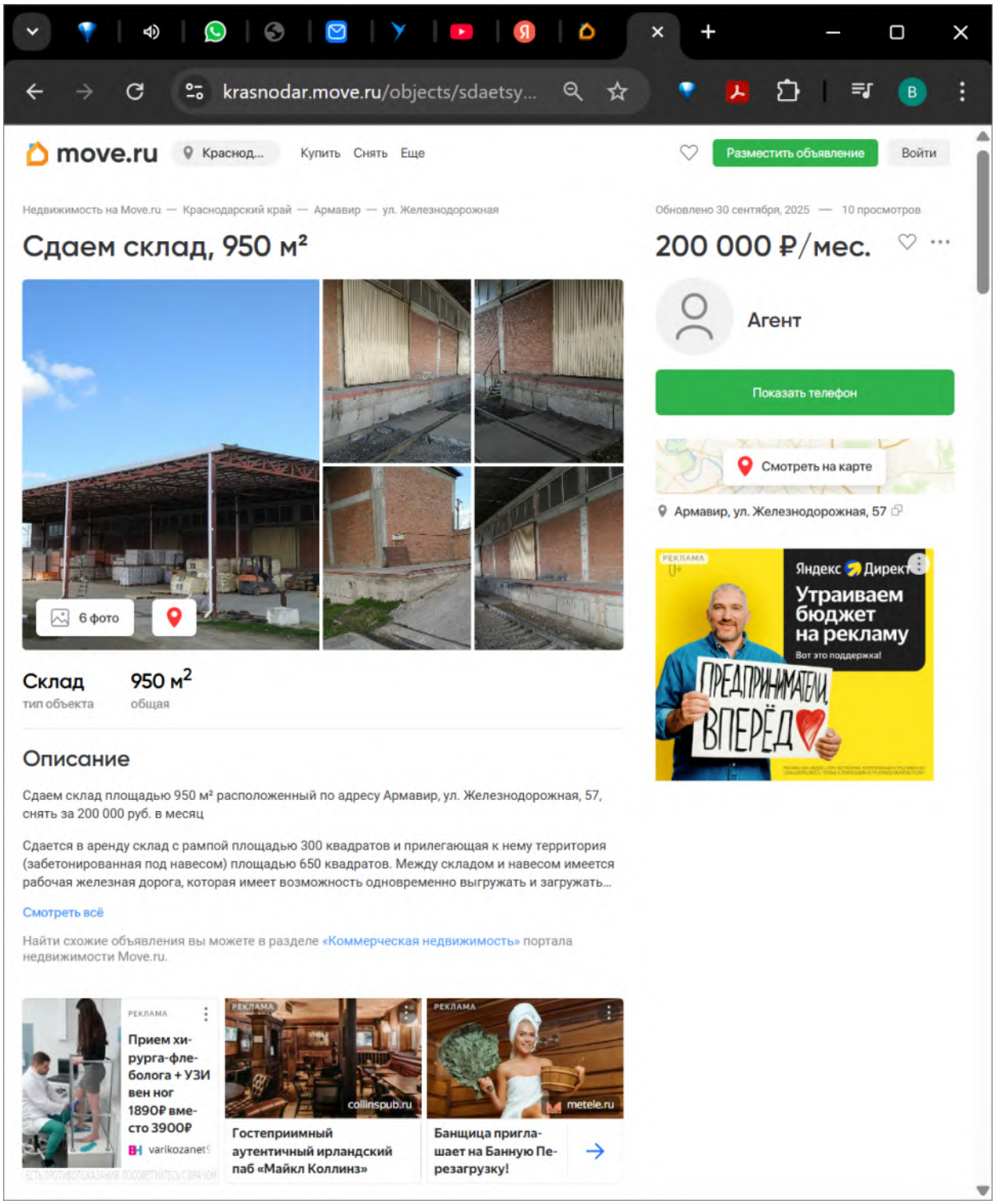
Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_400_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9286320547/



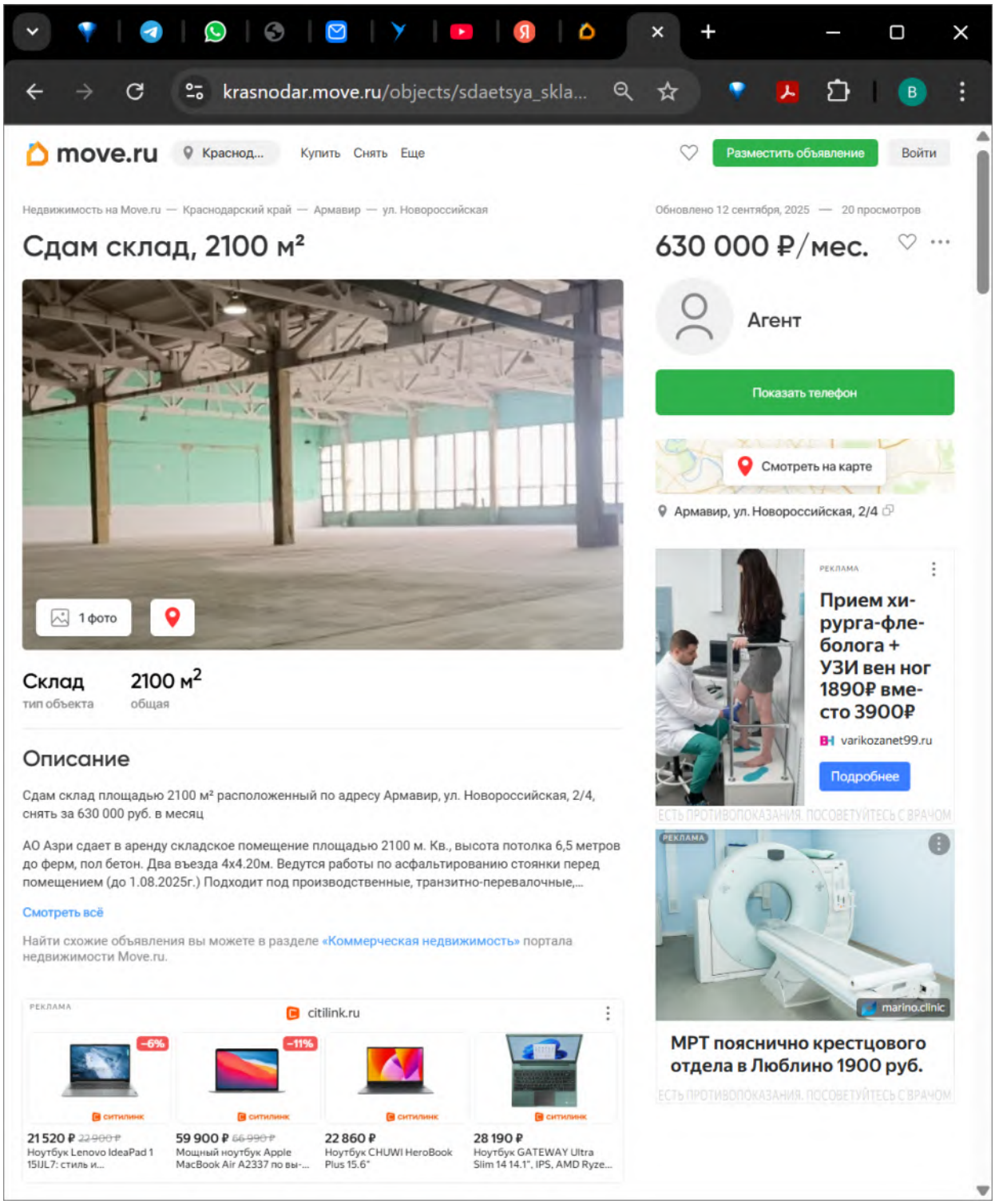
Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_950_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9285373054/



Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2100_kvm_krasnodarskiy_kray_armavir_9284887297/



Коридорный коэффициент, Ко
https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi
Приложения Справочная по оце госуслуги bp-g.ru/files/u3/опр Помидор CrackMyPDF БитриксАГ24 Strategy Delivery Uni ТЕКСТ Как скачать видео с Контора, или ТРУБА Другие закладки

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

К корид. = S общ./S арендопригодн.

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

S арендопригодн. = S общ. - S вспомог.

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

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

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

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

по данным портала StatRielt

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

Назад
Вперёд
Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?
Наши главные партнеры
Федеральная служба государственной статистики
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Avito Яндекс Недвижимость
Domofond.ru Из рук в руки Недвижимость NeRS.RU
- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян
Отмечается, что нынешний уровень интереса в элитной недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходились на уроженцев Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек
На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит»
Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на намывных территориях Васильевского острова.
- Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке

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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 977

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 635016

Настоящий диплом выдан Прокопенко Сергею Петровичу

в том, что он(а) с 22 сентября 2003 г. по 1 апреля 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете „МАМИ"

по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „1 апреля 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Прокопенко Сергея Петровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва Год 2004

АССОЦИАЦИЯ
«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 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1 «10» июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Сергею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «10» июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» 13 № 672

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«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

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №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: 30 лет

Общий стаж: 37 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО - 4000499447 от 01.07.2025 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2025 по 03.07.2026;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

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;
6. Плановая, 07.04.2025 - 07.04.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.08.2025 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 20 августа 2025 г.

Дата составления выписки 20 августа 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

М.П.

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

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 4000499447 от 01.07.2025

Предыдущий полис № ПОО - 0011883948 от 01.07.2024

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:	615504890185
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;
- возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*

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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
- возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*

4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: ***(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)***	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 *(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (*Пятнадцать миллионов*) рублей 00 коп.). *Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.*	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (*сумма прописью* рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.	

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2025г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2026 г.

Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: *дата оплаты страховой премии*		☐ В рассрочку:
1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 03.07.2025	2-й взнос в размере _____: оплатить до	3-й взнос в размере _____: оплатить до	4-й взнос в размере _____: оп до

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4. 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 в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/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 какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным 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, вызванными 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 потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанные с ним информационные технологии или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/ или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования 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 доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по 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) с 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; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров 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: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.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

изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.

Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинает свое действие 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 уведомление 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 проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

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 предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. 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.

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

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

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

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

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

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

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от _____. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/

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

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	**Вид Полиса:**	
Специалист АО «Зетта Страхование»	**Подпись:**	**ФИО:**

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 900/2025/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 № 900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 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 Вилиса 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 2025 г. по «10» сентября 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- 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.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведения 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.* *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 трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *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.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

РОСГОССТРАХ

_____ *(Комарницкая М.И.)*
(подпись) *М.П.*
«25» августа 2025г.

Страхователь:
ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор

"Ваш юрисконсульт"

_____ *(Гладкая Е.Ю.)*
(подпись) *М.П.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион 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.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 485-25

от «11» ноября 2025 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 №74 от 11.11.2025 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. Урупская, 1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:335**	9 859 000,00
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:697**	2 764 721,67
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3 Адрес (месторасположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. № 1А. Кадастровый номер: **23:38:0106053:583**	6 253 533,33
4	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:840**	4 871 176,67
5	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:657**	2 633 066,67
6	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:695**	658 266,67
7	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:696**	526 611,67
8	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:751**	526 611,67

Телефон: +7 (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
http://www.tuam.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**	1 316 533,33
10	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**	526 611,67
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**	263 310,00
12	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер**: 23:38:0106053:653**	789 921,67
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**	9 215 733,33
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**	1 184 878,33
15	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:656**	1 382 356,67
16	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность:3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:389**	4 673 690,00
17	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность:1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:387**	1 119 055,00
18	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность:1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:382**	2 106 455,00
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: **23:38:0106053:540**	25 014 133,33

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Е.В. Кравченко

Исп. И.В. Дюпин
Тел. (499) 701 99 19

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион 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.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 786-25

от «11» ноября 2025 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №74 от 11.11.2025г.
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, 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	9 027 574,65
4	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир,	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:695-23/229/2020-2	694 099,82

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

	ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695					
5	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	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:387-23/229/2020-2	2 071 284,53
6	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	11.11.2014	23-23-37/025/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:389-23/229/2020-2	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	23:38:0106053:655-23/229/2020-2	3 964 662,98
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	23:38:0106053:656-23/229/2020-2	2 559 616,06
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	23:38:0106053:697-23/229/2020-2	9 816 060,89
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	23:38:0106053:698-23/229/2020-2	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	23:38:0106053:653-23/229/2020-2	2 783 415,73
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	23:38:0106053:654-23/229/2020-2	1 571 044,02
13	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	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:733-23/229/2020-2	3 183 587,32

14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 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	1 765 902,50
15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 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	518 378,35
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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Урупская, 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. Кравченко

Исп. И.В. Дюпин
Тел. (499) 701 99 19

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а
Площадь:	24647 +/- 55кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	17089243.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:38:0106053:555, 23:38:0106053:751, 23:38:0106053:583, 23:38:0106053:540, 23:38:0106053:840, 23:38:0106053:449, 23:38:0106053:389, 23:38:0106053:387, 23:38:0106053:385
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:38:0106053:324
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей
Сведения о кадастровом инженере:	Чайковская 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 экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, 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 использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
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):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 23-23-37/025/2014-697 от 11.11.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
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
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		15.09.2020
		номер государственной регистрации:		23:38:0106053:335-23/229/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
		основание государственной регистрации:		'Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.' от 02.06.2009; 'Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' от 09.07.2020; 'Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании' №И-2 от 02.07.2020
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки 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

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

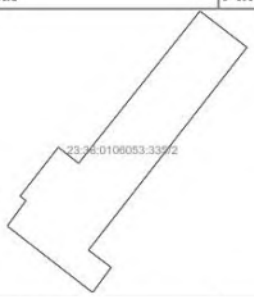
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/3**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/4**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/5**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/6**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/7**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/8**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/9**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

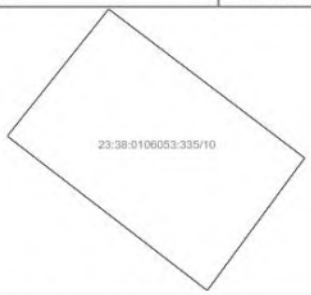
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/10**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/11**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/12**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/13**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/14**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/15**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/16**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/17**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/18**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/19**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/20**	
106053:335/20			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/21**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **23:38:0106053:335/22**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения 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.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

Учетный номер части	Площадь (м^2)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права 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	59	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		**23:38:0106053:335**	

Учетный номер части	Площадь (м^2)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права 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	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Карта (план) № 12-29/14-7392 от 27.06.2014, срок действия: 29.06.2017
21	271	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Карт (план) № б/н от 08.12.2017, срок действия: 12.12.2017
22	24644	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю № 01-04-/4672-16-13 от 04.03.2016, срок действия: 07.11.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

8583

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019628	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:36
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	298.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Трубный склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб:	4448052.95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в ФИЛИАЛЕ I АУ КК "МФЦ ЦЧ" в г. АРМАВИРЕ УЛ.Г. ЛОКСЕМБУРГ, д.46
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Росова Л.Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019628	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-735 11.11.2014 16:37:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
		номер государственной регистрации:		23:38:0106053:382-23/229/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
		основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019628	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019628	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:382

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:300	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:33
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	129.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание ОВК
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб:	2038477.83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Главный специалист
Леонова Е. П.

Сведения получены из программного комплекса ПКПВА в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир
ул. [illegible] 146
12.10.20г. 09ч00м

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью Сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-733 11.11.2014 16:23:47
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:387-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью Сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 6731697470453[illegible]9677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:387

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: 6731697470453[illegible]9677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

0204

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019498	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389

Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:35
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	1125.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание ОВК
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб:	22246415.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Главный специалист Леонова Е. П.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВ в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир ул. Р. Люксембург, д.146 12.10.20г. 09ч00м

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019498	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-731 11.11.2014 15:46:26
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:389-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019498	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019498	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

8580

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020096	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:449

Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23:38:0106053:0:89; Условный номер 23:38-3.2.2001-154
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	2638.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание слесарно-механического цеха
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999
Год завершения строительства:	1999
Кадастровая стоимость, руб:	40663546.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВ в ФИЛИАЛЕ ГАУ КК "МФЦ КК" В Г. АРМАВИР
13.10.20г. 09:00м
Вер. тетыннот
Несова Л.Г.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020096	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:449

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-725 11.11.2014 16:20:01
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11
		номер государственной регистрации:	23:38:0106053:449-23/229/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
		основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020096	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:449

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	Документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020096	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:449

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

	Документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

8357

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020765	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540

Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246 17.09.2001 Филиал ГУП КК Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ по г.Армавиру
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	2639.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб:	39367533.34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВД в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир ул. Р. Люксембург, д.146
13.10.20г. 09:00м
Вед. специалист Мосина Л.Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 6718[illegible]7807818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020765	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-737 11.11.2014 16:02:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:540-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: [illegible]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020765	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

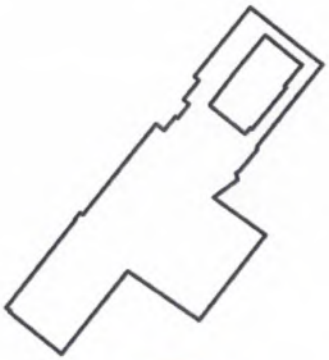
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020765	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020088	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:583
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	09.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246 19.04.1994 Филиал ГУП КК Крайтехинвентаризация- Краевое БТИ по г. Армавиру; Условный номер 23-38-3.1.2002-404
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	2884.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1994
Кадастровая стоимость, руб:	53842897.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в ФИЛИАЛЕ ГАУ КК "МФЦ КК" в г. АРМАВИР
УЛ. [illegible] 115
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Носова Л. Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020088	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:583

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-701 11.11.2014 15:43:32
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:583-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020088	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:583

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020088	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:583

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

8274

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020381	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:04
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	187.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2493843.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: коммунально-бытовое.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВ в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. АРМАВИР ул. Р. Люксембург, 46
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Новова Л.Г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
№ 11

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020381	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-723 11.11.2014 16:43:05
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:653-23/229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
№ 11

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020381	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020381	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

6343

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:05
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	106
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1548360.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: коммунально-бытовое.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПОА в ФИЛИАЛЕ - УКК "МФЦ КК" г. АРМАВИР УЛ.Р.ЛЮКСЕМБУРГ,д.146
13.10.20г. 09ч00м
Вед. эксперт Ковеза А.Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-719 11.11.2014 16:31:32
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:654-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ УЦ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ УЦ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

0267

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А-08
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	267.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	4949766.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	не задано
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: не задано.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Сведения получены из программного комплекса ПКПВ в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г.Армавир ул. Р.Люксембург, д.146 12.10.20г. 09406н

Главный специалист Леонова Е.П.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-727 11.11.2014 16:26:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:655-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: [redacted]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Сертификат: [redacted]
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019249	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:656
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:09
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	172.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3700175.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	не задано
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: не задано.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Сведения получены из программного комплекса ПКПВА в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир ул.Р.Люксембург,146
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Нечва Н.Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] инициалы, фамилия

Сертификат: 67316[redacted]18879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019249	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:656

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-729 11.11.2014 16:28:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:656-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] инициалы, фамилия

Сертификат: 67316[redacted]18879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019249	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:656

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП ЗЕЛЕНЕЦКАЯ Сертификат: 67310874[illegible]807967781885 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

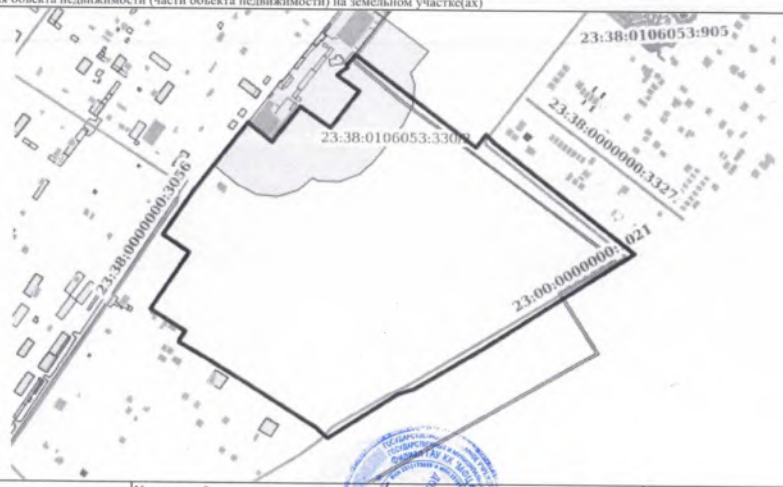
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019249	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:656

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП ЗЕЛЕНЕЦКАЯ Сертификат: 67310874[illegible]807967781885 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

0595

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020724	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:657
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:11
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	609.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	12081014.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	не задано
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: не задано.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Сведения получены из программного комплекса ПКПВ в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир ул. Р. Люксембург, д.146 12.10.20г. 09:00м

Главный специалист, Леонова Е.П.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020724	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:657

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-709 11.11.2014 15:32:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:657-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020724	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:657

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 6711097[redacted]7818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	

Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020724	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:657

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 6711097[redacted]7818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

8262

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:12
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	63.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	694099.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: здание.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в ФИЛИАЛЕ ГАУ КК "МФЦ КК" в г. АРМАВИР
Регистрационный номер 176
12.10.20г. 09ч00м

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Сертификат: 671[redacted]7810855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Главный специалист Леонова Е.Н.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-711 11.11.2014 16:07:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:695-23/229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Сертификат: [redacted]7810855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 6731097478[illegible]7818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible]18871887967818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

8579

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020142	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:696
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:13
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	47.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	518378.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: здание.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВ в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Носова Л. Г.

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020142	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:696

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-713 11.11.2014 15:52:17
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:696-23/229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020142	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:696

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020142	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:696

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 6731[illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019204	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:38-3.1.2002-404
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	662.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	15838986.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: здание.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Сведения получены из программного комплекса ПКПВ в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир
ул. Р[illegible] 116
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Носова М.Г.

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью Сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019204	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-699 11.11.2014 16:34:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:697-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	Документ подписан электронной подписью Сведения о сертификате ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019204	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 67310[redacted]7818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

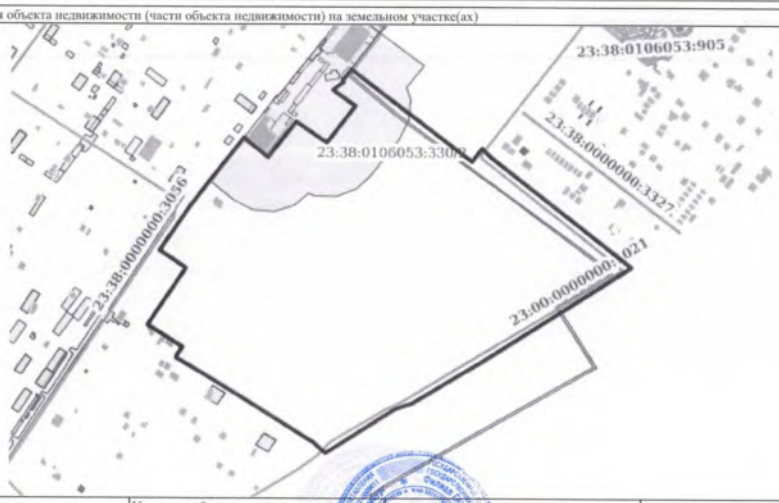
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019204	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 67310[redacted]7818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по [redacted]	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

0274

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698

Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:02
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	34.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	549761.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: коммунально-бытовое; наименованием: Склад.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВ в ФИЛИАЛЕ ГУ КК "МФЦ КК" В Г. АРМАВИР УЛ. Р. ЛЮКСЕМБУРГ, 116
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Новика Л.Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-721 11.11.2014 16:40:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:698-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

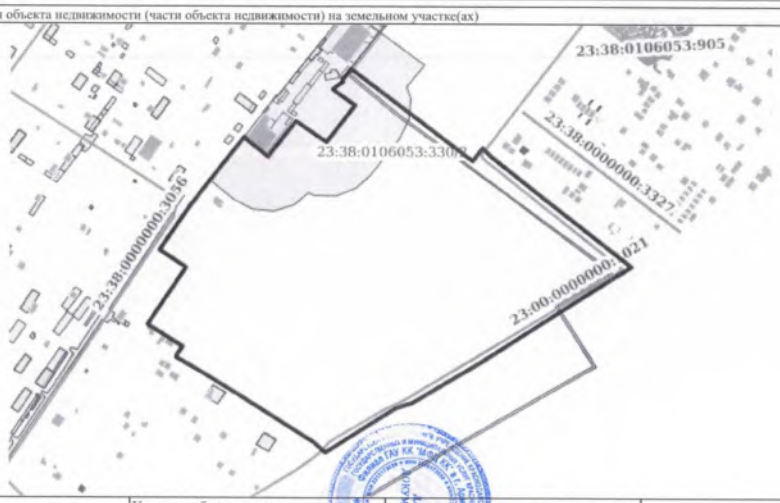
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

0246

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020236	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	04.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:06
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	214.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Линейный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1548233.39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

Сведения получены из программного комплекса ПКПВА в филиале ГАУ КК "МФЦ КК" в г. Армавир
Регистрационный № 146
12.10.20г. 09ч00м

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: 67916974785[illegible]01187188796778188S5
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Главный специалист
Леонова Е.Н.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020236	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-717 11.11.2014 16:45:59
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:733-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

Сертификат: [illegible]01187188796778188S5
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020236	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020236	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

05 ГО

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020181	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:751
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00:03:1646; Условный номер 23:00/00:03:1646:01А:07 05.09.2002 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	107.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Линейный участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1645362.75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в ФИЛИАЛЕ ГАУ КК "МФЦ КК" в г. АРМАВИР ул. Р[illegible]
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Носова Н. Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020181	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:751

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-715 11.11.2014 15:58:58
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:751-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020181	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:751

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020181	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:751

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

8282

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28022305	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:840

Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	552.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	9224863.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в ФИЛИАЛЕ ГАУ КК "МФЦ КК" в г. АРМАВИР ул. Р. ЛЮКСЕМБУРГ, 166
13.10.20г. 09ч00м
Вед. специалист Новова Л. Г.

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 6731077[illegible]1887967781685[illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28022305	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:840

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-703 11.11.2014 15:35:11
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации:		23:38:0106053:840-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 6731077[illegible]1887967781685[illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28022305	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:840

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	Документ подписан электронной подписью СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 6711[illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28022305	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:840

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

	Документ подписан электронной подписью СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 6711[illegible] Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"07" октября 2013 г. № 2343/12/13-867731

Кадастровый номер:	23:38:0106053:751
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	107.5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1593275.78		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:07		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА

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

М.П.

11

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

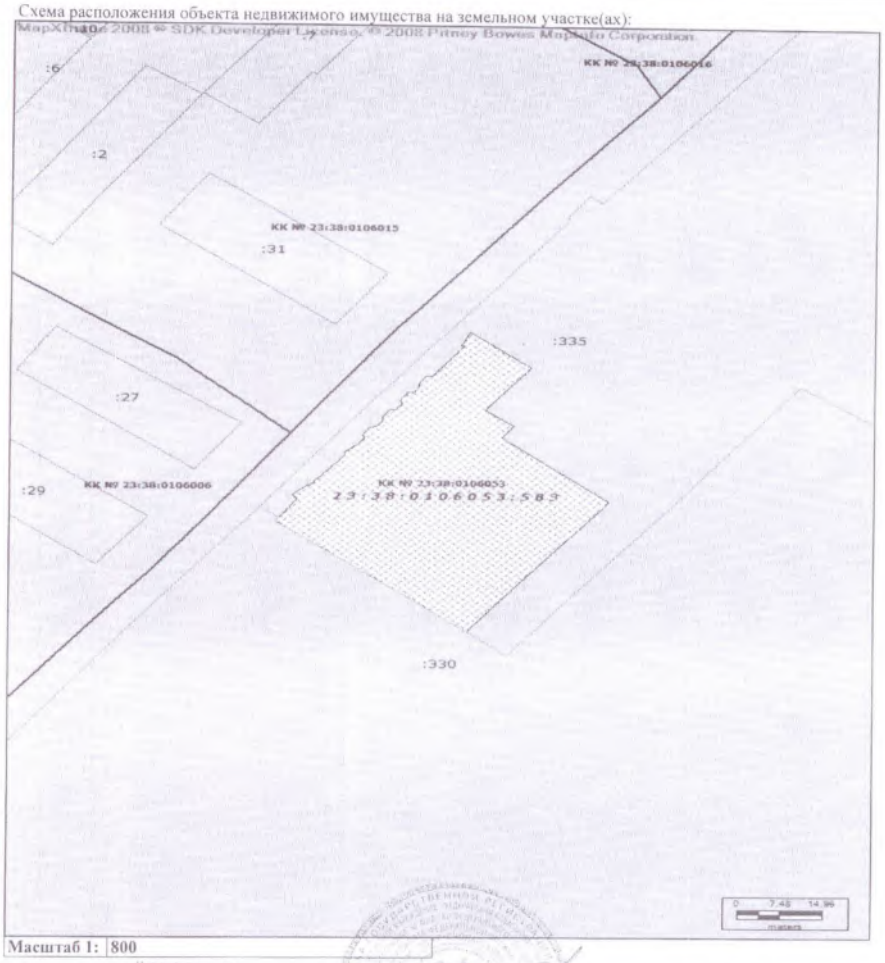
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

"10" сентября 2014 г. № 2343/12/14-807554

Кадастровый номер: 23:38:0106053:583

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



Масштаб 1: 800

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

М.П.

Новый кадастровый номер (цена)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

N 22

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

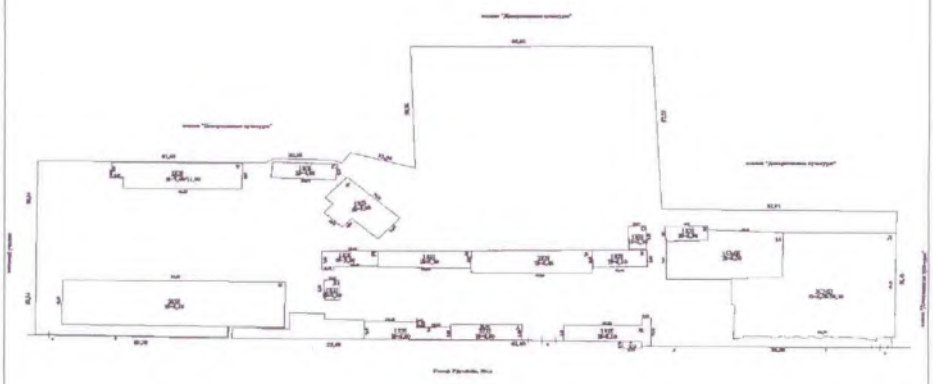
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:389

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



Масштаб 1: 1258

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

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

17

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

6

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892157	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

5

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"26" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1036461

Кадастровый номер:	23:38:0106053:654
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

N13

13

новый кадастровый номер!

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г Армавир, ул Урупская, д 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	129.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2123307.68		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:33, С		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

М.П.

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

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892160

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		

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

М.П.

21.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	187.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415.73		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:04, Ж		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

М.П.

18

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	214.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3183587.32		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:06		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

М.П.

12

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892155	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	267.5	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		

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

М.П.

20

новый кад. паспорт

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602	
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 Урупская, 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	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:36, Pp1		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		Т.Н. БАГРЕЕВА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

№26.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602

Кадастровый номер:	23:38:0106053:382

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

Масштаб 1: 255

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

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-890797

Кадастровый номер:	23:38:0106053:657
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

3

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892156

Кадастровый номер:	23:38:0106053:697
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	662.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9816060.89		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:38-3.1.2002-404, В		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

М.П.

1

КП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"21" октября 2013 г. № 2343/12/13-918980	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:449
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г Армавир, ул Урупская, д 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2638.9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39111585.51		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:89, 23:38-3.2.2001-154, 11		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

М.П.

19

КН 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта 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 АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.А. МАКУШКИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"13" августа 2014 г. № 2343/12/14-708029

Кадастровый номер:	23:38:0106053:840
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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

М.П.

3101/2450

КП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"16" июля 2013 г. № 2343/12/13-610709	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	2639.1	кв м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39114549.75		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		БЕЛЕВА Т.Н.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Инв № 1055

– 2 –

КП2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

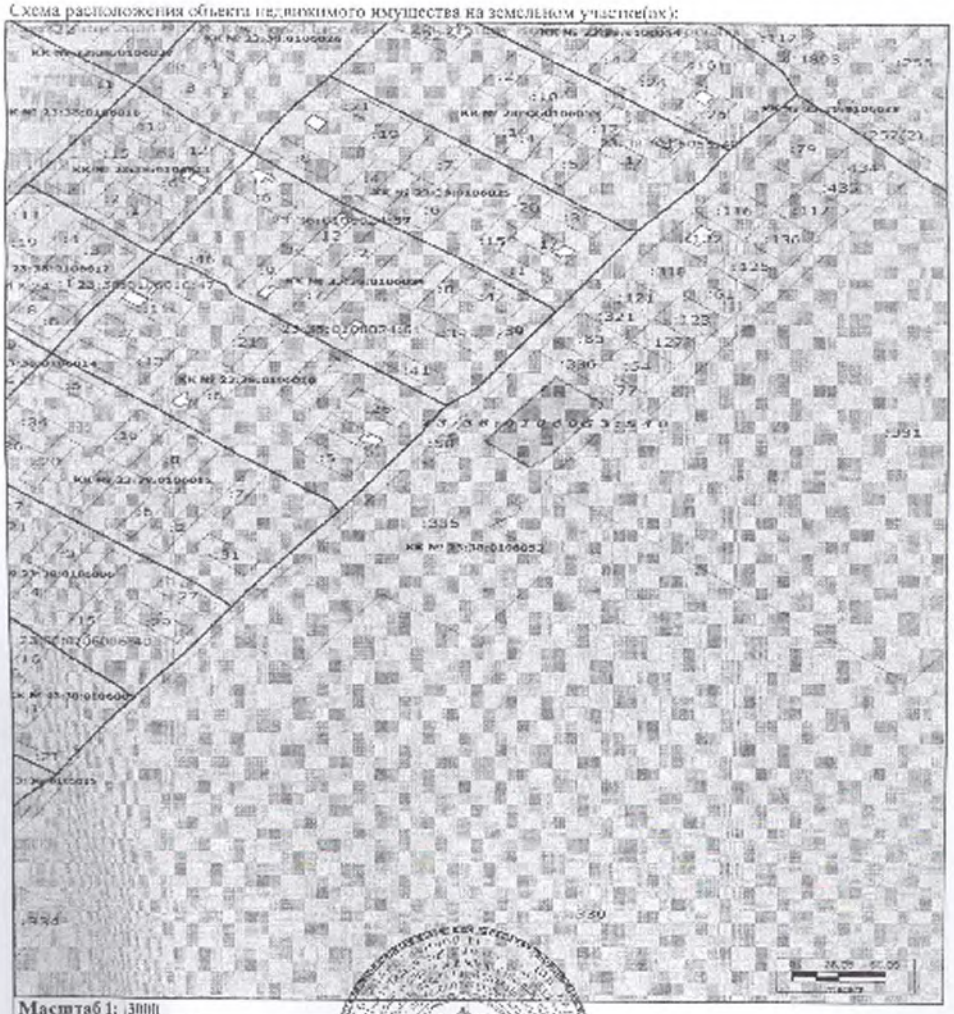
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2

"16" июля 2013 г. № 2243/12/13-610709

Кадастровый номер: 23:38:0106053:540

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



Масштаб 1: 3000

НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА — ВАТАЕВА Т.Н.

(полное наименование должности) — (инициалы, фамилия)

М.П.

лист 1055
-1-

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Литера Х - 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)

1. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество паспорт, для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Закрытое акционерное общество "Кабельный завод " Кубанькабель" ИНН: 2302035966	• Техническое заключение № 112-13 • Основная правовая регистрация не проводилась	

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

-3-

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
24 647.0	24 647.0	7 507.7	17 139.3				

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление: центральное: ТЭЦ: на твердом топливе	на газе	пром. предпр.: на твердом топливе	на газе	кварт. котельн.: на твердом топливе	на газе	от АГВ и др.	калориферное	печное	Горячее водосн.: центральное	от колонок	Ванны и души: без колонки и гор. воды	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	Газовое снабжен.: сетевое	баллонное	Электричество	Лифты: пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые	Напольные электроплиты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
X						2 639.10														2 639.10				
ВСЕГО						**2 639.10**														**2 639.10**				

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

IV. Общие сведения.

Наименование Цех по производству кабеля

Использование

Количество мест (мощность) Лит. X - Sобщ. = 2 639.1 кв. м

а)
б)
в)
г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
X	Цех по производству кабеля	(36.19*38.83)-(21.44*1.90)+(27.40*38.83)+(36.28*6.19)	2 653.0	9.40	24 939

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

-4-

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 (осадки, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес элемента (%)	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой	Износ в %	Износ в % с поправкой
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**Фундаменты**	столбчатые монолитные железобетонные	хорошее					
2	**Стены и перегородки**							
	Наружные	сендвич-панели из металлопрофиля с утеплителем	хорошее					
	Внутренние							
	Перегородки							
3	**Перекрытия**							
	Чердачные	металлопрофиль с утеплителем	хорошее					
	Межэтажные							
	Подвальные							
4	**Крыша**							
	Конструкция	металлоконструкции	хорошее					
	Кровля	Стальная профилированная	хорошее					
5	**Полы**	Бетонные	хорошее					
6	**Проемы**							
	Окна	Металлопластиковые	хорошее					
	Двери	Металлические ворота	хорошее					
7	**Отделочные работы**							
	Наружные							
	Внутренние							
8	**Внутренние санитарно-технические и электрические устройства**							
	Отопление	Пром. предприятие - газ	хорошее					
	Электропроводка	Открытая проводка						
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение							
	Напольные электроплиты							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Вентиляция							
9	**Прочие работы**							
	Лестницы							
	Крыльцо							
	Прочие							
			ИТОГО					

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

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) г Армавир по ул. (пер.) Урупская № 1а

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения: жилые: Общая	жилые: в том числе: жилая	жилые: в том числе: вспомогательная	нежилые: Общая	нежилые: в том числе: основная	нежилые: в том числе: вспомогательная	Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Стоимость возведения или первоначальная плотность
									нежилые							
Х	1		1	Цех по производству кабеля	38.83*36.00-21.25*1.90+27.40*38.83-36.28*6.00				2 639.1	2 639.1				9.20		
					Итого по этажу				2 639.1	2 639.1		2 639.1				
					Всего по зданию (строению)				2 639.1	2 639.1		2 639.1				

-4-

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

По плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость ед. по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина, м	Ширина, высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969								
2012								
Полная балансовая стоимость						4 551 519		
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа						4 551 519		

Дата исполнения «21» _____ 2013 г.

Директор _____ Лишинская Л. П.

Руководитель группы _____ Петрова Р. В.

Техник _____ Шопина Н. В.

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

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

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 23302000 - 402

1. Администрация муниципального образования город Армавир,
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструированного, отремонтированного~~
(ненужное зачеркнуть)
объекта капитального строительства
здание склада
(наименование объекта капитального строительства в соответствие с проектной документацией)
расположенного по адресу *Краснодарский край, город Армавир, улица Урупская, 1а*
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

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

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

III. Объекты жилищного строительства

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

IV. Стоимость строительства

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

Глава муниципального образования город Армавир — **А.Ю.Харченко**

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

«15» 01 2014 г.

М.П.

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

ПРОШИТО И
ПРОНУМЕРОВАНО 212
(двести двенадцать) ЛИСТОВ

Генеральный
директор

Гладкая Е.Ю.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Ваш юрисконсульт" * МОСКВА * Г.Р. № 2024529