

Отчет №01-06/21

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.06.2021 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку</i>	7
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	11
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	12
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	13
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	13
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	14
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	14
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	14
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	16
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	17
<i>Методология</i>	17
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	18
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	18
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	18
<i>Расчет совокупного износа</i>	18
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	19
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	19
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	21
2.10.1. <i>Общие положения</i>	21
2.10.2. <i>Описание области - Краснодарский край</i>	22
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края</i>	26
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	26
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	29
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	30
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	41
2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку</i>	42
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i>	42
2.11.7. <i>Выводы</i>	42
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	42
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	44
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
4.1. <i>Общие положения</i>	46
4.2. <i>Затратный подход</i>	46
4.3. <i>Доходный подход</i>	48
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	49
4.5. <i>Выводы</i>	49

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	50
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	<i>50</i>
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	<i>52</i>
5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	<i>54</i>
5.2. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	<i>56</i>
5.3. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	<i>56</i>
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	57
6.1. <i>Методология.....</i>	<i>57</i>
6.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	<i>57</i>
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>60</i>
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	<i>63</i>
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	<i>64</i>
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	65
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	<i>65</i>
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	<i>66</i>
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	<i>69</i>
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	<i>70</i>
7.5. <i>Определение ставки капитализации.....</i>	<i>73</i>
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....</i>	<i>74</i>
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	77
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	80
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	82
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	120

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 №20 от 09.06.2021 года.

Период проведения оценки: с 09.06.2021 года по 11.06.2021 года.

Дата оценки: 11.06.2021 года.

Дата составления Отчета: 11.06.2021 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000	7 394 739	1	0	8 873 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 424 682	2 854 123	1	0	3 424 682,00
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	7 746 300	6 455 750	1	0	7 746 300,00
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	3 261 600	2 718 210	1	0	3 261 600,00
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	815 400	679 553	1	0	815 400,00
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	652 318	543 640	1	0	652 318,00
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	652 318	543 640	1	0	652 318,00
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	1 630 800	1 359 105	1	0	1 630 800,00
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	652 318	543 640	1	0	652 318,00
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	326 164	271 824	1	0	326 164,00
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	978 482	815 465	1	0	978 482,00
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	11 415 600	9 513 737	1	0	11 415 600,00
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая	1 467 718	1 223 193	1	0	1 467 718,00

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	1 712 336	1 427 057	1	0	1 712 336,00
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	5 789 336	4 824 820	1	0	5 789 336,00
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	1 386 182	1 155 241	1	0	1 386 182,00
17 Грубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 609 282	2 174 570	1	0	2 609 282,00
18 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	30 985 200	25 822 999	1	0	30 985 200,00
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6 033 964	5 028 693	1	0	6 033 964,00
Всего	90 413 000	75 350 000			90 413 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 1. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000,00	-	8 873 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 424 682,00	570 780,33	2 853 901,67
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	7 746 300,00	1 291 050,00	6 455 250,00
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 261 600,00	543 600,00	2 718 000,00
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	815 400,00	135 900,00	679 500,00
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	652 318,00	108 719,67	543 598,33
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	652 318,00	108 719,67	543 598,33

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	1 630 800,00	271 800,00	1 359 000,00
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	652 318,00	108 719,67	543 598,33
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	326 164,00	54 360,67	271 803,33
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	978 482,00	163 080,33	815 401,67
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	11 415 600,00	1 902 600,00	9 513 000,00
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	1 467 718,00	244 619,67	1 223 098,33
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	1 712 336,00	285 389,33	1 426 946,67
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 789 336,00	964 889,33	4 824 446,67
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 386 182,00	231 030,33	1 155 151,67
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 609 282,00	434 880,33	2 174 401,67
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	30 985 200,00	5 164 200,00	25 821 000,00
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	6 033 964,00	1 005 660,67	5 028 303,33
Всего:	90 413 000,00	13 590 000,00	76 823 000,00

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 11.06.2021 года составляет округленно, с НДС:

90 413 000,00

(Девяносто миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет
76 823 000,00

(Семьдесят шесть миллионов восьмьсот двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №20 от 05.06.2021 г.
по Договору №И-0/1 от 15 июля 2020 года об оценке недвижимости, составленного Закрытым лотом на интернет-аукционе «Российская Федерация»

Объект оценки (состав участка)	1. Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» – для производства работ по строительству объектов недвижимости, кадастровый номер: 23:38:0106053:335.					
	2. Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов» – для производства работ по строительству объектов недвижимости, кадастровый номер: 23:38:0106053:337.					
указанные в документе, подтверждающем право собственности на земельный участок (при наличии)	3. Лабораторно-базовый корпус, производственный тип, наземное здание. Планируемая площадь 2 884,4 кв. м. Литер: Д. Элеваторы: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387.					
	4. Лабораторно-базовый корпус, производственный тип, лит. М, общая площадь 609,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657.					
и/или	5. Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:693.					
	6. Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:694.					
и/или	7. Земельный участок, лит. К, общая площадь 167,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:731.					
	8. Земельный участок, лит. Н, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:735.					
и/или	9. Сквал, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:354.					
	10. Сквал, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:688.					
и/или	11. Сквал №9, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:633.					
	12. Здание производственного назначения, наземное здание. Планируемая площадь 2 648,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 24:06:0106031:449.					
и/или	13. Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 247,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:633.					
	14. Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 192,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:616.					
и/или	15. Здание ОВК, наземное здание. Планируемая площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Элеваторы: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:389.					
	16. Здание ОВК, наземное здание. Планируемая площадь 552,2 кв. м. Литер: С. Элеваторы: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387.					
и/или	17. Трубинный сквал, наземное здание. Планируемая площадь 298,8 кв. м. Литер: Д/1. Элеваторы: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382.					
	18. Нежилое здание, наземное здание. Планируемая площадь 2 619,1 кв. м. Элеваторы: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:340.					
и/или	19. Нежилое здание, наземное здание. Планируемая площадь 552,2 кв. м. Элеваторы: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:340.					
	20. Нежилое здание, наземное здание. Планируемая площадь 552,2 кв. м. Элеваторы: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:340.					
Характеристики объекта оценки и его оценочных параметров или сведений на основании данных из открытых источников, подтверждающих наличие характеристик	№ инв.	Кадастровый/инвентарный номер объекта	Дата регистрации права собственности	№ регистрационного документа о регистрации	Дата регистрации в ЛПУ	№ регистрации ДУ
Земельный участок: кадастровый номер 23:38:0106053:337	23-АП/№ 179973	11.11.2014	23-05-376053/2014-697	15.09.2020	23:38:0106053:335-337-23/2292020-2	
Лабораторно-базовый корпус, производственный тип, наземное здание. Планируемая площадь 2 884,4 кв. м., по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387	23-АП/№ 379983	11.11.2014	23-05-376053/2014-727	15.09.2020	23:38:0106053:387-389-23/2292020-2	
Лабораторно-базовый корпус, производственный тип, лит. М, общая площадь 609,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657	23-АП/№ 379974	11.11.2014	23-05-376053/2014-700	15.09.2020	23:38:0106053:657-659-23/2292020-2	
Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:693	23-АП/№ 379980	11.11.2014	23-05-376053/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:693-695-23/2292020-2	
Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:694	23-АП/№ 379982	11.11.2014	23-05-376053/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:693-697-23/2292020-2	
Земельный участок, лит. К, общая площадь 167,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:731	23-АП/№ 379976	11.11.2014	23-05-376053/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:731-735-23/2292020-2	
Земельный участок, лит. Н, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:735	23-АП/№ 379984	11.11.2014	23-05-376053/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:735-739-23/2292020-2	
Сквал, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:354	23-АП/№ 379983	11.11.2014	23-05-376053/2014-727	15.09.2020	23:38:0106053:354-356-23/2292020-2	
Сквал, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:688	23-АП/№ 379984	11.11.2014	23-05-376053/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:688-690-23/2292020-2	

Кадастровый номер: 23:38:0106053:335						
Нежилое здание, наземное здание. Планируемая площадь 2 884,4 кв. м. Элеваторы: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387	23-АП/№ 179973	11.11.2014	23-05-376053/2014-737	15.09.2020	23:38:0106053:387-390-23/2292020-2	
Лабораторно-базовый корпус, производственный тип, лит. М, общая площадь 609,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657	23-АП/№ 379974	11.11.2014	23-05-376053/2014-700	15.09.2020	23:38:0106053:657-659-23/2292020-2	
Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:693	23-АП/№ 379980	11.11.2014	23-05-376053/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:693-695-23/2292020-2	
Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:694	23-АП/№ 379982	11.11.2014	23-05-376053/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:693-697-23/2292020-2	
Земельный участок, лит. К, общая площадь 167,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:731	23-АП/№ 379976	11.11.2014	23-05-376053/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:731-735-23/2292020-2	
Земельный участок, лит. Н, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:735	23-АП/№ 379984	11.11.2014	23-05-376053/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:735-739-23/2292020-2	
Сквал, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:354	23-АП/№ 379983	11.11.2014	23-05-376053/2014-727	15.09.2020	23:38:0106053:354-356-23/2292020-2	
Сквал, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:688	23-АП/№ 379984	11.11.2014	23-05-376053/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:688-690-23/2292020-2	

	Седеридик, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656							
9	Административное здание в составе АЗС, лит. П, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1 а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697	23-АН № 379985	11.11.2014	23-23-37/025/2014-695	15.09.2020	23:38:0106053:697	23:229/2020-2	
10	Склад лит. Д, общая площадь 24,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, 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. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:658	23-АН № 379989	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:658	23:229/2020-2	
12	Склад лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	23-АН № 379991	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	15.09.2020	23:38:0106053:654	23:229/2020-2	
13	Двухэтажный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733	23-АН № 379990	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:733	23:229/2020-2	
14	Двухэтажный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, 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. Уруцкая, д.1а. Кадастровый	23-АН № 379977	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	15.09.2020	23:38:0106053:696	23:229/2020-2	

	номер: 23:38:0106053:696							
16	Здание многоквартирного жилого дома, некапитальное здание. Площадь: объект 4 623,9 кв. м. Литера: П. по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:740	23-АН № 379981	11.11.2014	23-23-37/025/2014-725	15.09.2020	23:38:0106053:740	23:229/2020-2	
17	Индустриально-бытовой корпус, промышленный тип, некапитальное здание. Площадь: объект 2 894,8 кв. м. Литера: Д. по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:683	23-АН № 379975	11.11.2014	23-23-37/025/2014-706	15.09.2020	23:38:0106053:683	23:229/2020-2	
18	Нежилое здание, нежилое здание. Площадь: объект 352,2 кв. м. Литера: П. по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540	23-АН № 379974	11.11.2014	23-23-37/025/2014-700	15.09.2020	23:38:0106053:540	23:229/2020-2	
19	Трехэтажное здание, нежилое здание. Площадь: объект 295,8 кв. м. Литера: Р. по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:582	23-АН № 379977	11.11.2014	23-23-37/025/2014-724	15.09.2020	23:38:0106053:582	23:229/2020-2	
Сведения об объектах								
	ФИО	Наименование ИРГО	Место заключения ИРГО	Обобщенные сведения об объекте				
	Григорьев Сергей	Акционерное общество «ИРГО» с ограниченной ответственностью № 60147 от 07 ноября 2017 года.	185066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	1.Средний размер ООО «Сере» (средний размер 15 000 000,00 руб.) (на дату отчета) рублей; 2. ИРГО-2011023561 от 25.06.2020 года. Срок действия 01.07.2020 до 31.07.2021г.				
<p>Исполнитель принимает на себя дополнительные обязательства за действия Общества Исполнителя в пределах срока действия настоящего обязательства. Гражданин (профессиональный участник) осуществляет деятельность в Обществе с ограниченной ответственностью «ИРГО» (ИНН 50/001) (на сумму 5 000 000 руб.) в соответствии с актами государственной регистрации юридического лица, в которых вышестоящим органом (руководителем) нарушены договоры на продажу акций и/или иные виды имущества третьими лицами. План № 024-073-068720 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 августа 2020 года по 10 сентября 2021 года.</p>								
Принцип, учитываемый при оценке Объекта оценки			Принцип объективной оценки					
			Согласно ст.207 ГК РФ объективно права собственности					

	<p>исполнению принадлежащих им прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом, подлежащих в первую очередь защите, в отношении принадлежащего ему имущества любых действий, не предусмотренных законом и иными правовыми актами и не противящихся праву и охраняемым законом интересам других лиц, в том числе отчуждения своего имущества и собственности, другим лицам, третьим лицам, с целью совершения каких-либо иных действий, подлежащих в первую очередь защите, отчуждения имущества в пользу и обороту, это другим способом, рассматривая все иные обстоятельства. Объект оценки - недвижимый имущественный комплекс открытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Индустри».</p>
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Предлагаемое использованное результатов оценки	<p>Средними стоимостями имущества, состоящего из: Зарплата паевых инвестиционных фондов недвижимости «Индустри», в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.11.2001 г. № 155-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЕБ РФ от 25.08.2016 г. № 3758-У «Об односторонней стоимости частей акций в паевых инвестиционных фондах, в том числе по результатам расчетов средневзвешенной стоимости паевой доли паевого инвестиционного фонда в целях вставки и выкупа акций в паевом инвестиционном фонде, выплаты в паевом инвестиционном фонде паевых и инвестиционных фондов, стоимости имущества, принадлежащего паевым инвесторам инвестиционных фондов, стоимости имущества, принадлежащего паевым инвесторам инвестиционных фондов». Результаты оценки могут быть использованы в целях заключения и исполнения гражданско-правовых сделок. Цель использования результатов оценки не преследуется.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отступить от своей оценки, и другая сторона не обязана принимать ее; стороны сделки осведомлены относительно предмета сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в РФ, Федеральном законе от 14.11.2002 № 149-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации о защите прав потребителей и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»); оценка за объект оценки произведена действующим (аккредитованным) оценщиком (в РФ, Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»); Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или покупке им в ходе обычной сделки в отсутствие давления покупателя или продавца на цену актива (Федеральный стандарт оценочной деятельности (ФСЭО) 21 «Оценки справедливой стоимости (цен) и доли в капитале в организации Российской Федерации» Инструкции Росстандарт от 28.12.2015 № 2114 (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	21.06.2021 г.
Период и характер работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания заказа.
Документы, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заявления на объект оценки от Заказчика с данными, содержащимися в документе, предоставленном Заказчиком; 2. Отчет оценщика отчета проведения оценки в соответствии с требованиями, изложенными в заказе, полученном оценщиком в файле, сформированном заказчиком и размещенном в интернет-объекте оценки, аккредитационной и квалификационной копией; 3. Отчет подготовлен без предоставления. Вся информация по объекту оценки характеризует объект оценки, получен от Заказчика. Оценка дана на основании, что все предоставленные информации по объекту оценки соответствуют действительности и не несет ответственности, оценщик несет ответственность.
Суждения о возможных критичных недостатках, в которых может возникнуть несоответствие	От Заказчика не требуется предоставить своего суждения о возможных критичных недостатках, в которых может возникнуть несоответствие.
<p>Директор Общество с ограниченной ответственностью «Траст Эссет Менеджмент» Д.У. Заслуженный налоговый консультант Генеральный директор</p>	<p>Исполнитель ООО «Ваш юристконсульт» Е.И. Пашкина</p>

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года. Квалификационный аттестат действует до 12 августа 2021 года на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения №1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности. Согласно документу, срок действия квалификационных аттестатов в оценочной деятельности продлевается: - на 4 месяца-в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 15 марта 2021 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме*.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на

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

дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

Помимо допущений и ограничений, указанных в задании на оценку, оценщики также принимают следующие допущения и ограничения:

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводилась. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика и эксплуатационных служб объекта, снос/новое строительство или капитальный ремонт на объекте с момента фотографирования не производились.
2. Данные о площадях и размерах оцененного объекта Оценщиком определены на основе представленных документов.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на оценку, на состояние собственности (конструкций, почв или грунтов, экологических или иных аномальных факторов). Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, и за необходимость выявления таковых.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в отчете об оценке в соответствующих местах по тексту.

1.9. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке..

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав на объект оценки;
2. Технические паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
3. Кадастровые паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
4. Схема расположения зданий в составе объекта оценки;
5. Справка о балансовой стоимости составляющих объекта оценки
6. Справка о составе прав на объект оценки
5. Фотографии объекта оценки.

Копии (сканы) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, улица Урупская, дом №1а (земельный участок с улучшениями).

Таблица 2. Юридическое описание объектов оценки

Номер	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Свидетельство о регистрации права
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	серия 23-АН № 379972 от 13.11.2014
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	серия 23-АН № 379986 от 13.11.2014
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	серия 23-АН № 379975 от 13.11.2014
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	серия 23-АН № 379973 от 13.11.2014
5	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	серия 23-АН № 379980 от 13.11.2014
6	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	серия 23-АН № 379977 от 13.11.2014
7	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	серия 23-АН № 379978 от 13.11.2014
8	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	серия 23-АН № 379990 от 13.11.2014
9	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	серия 23-АН № 379891 от 13.11.2014
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	серия 23-АН № 379988 от 13.11.2014
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	серия 23-АН № 379989 от 13.11.2014
12	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	серия 23-АН № 379981 от 13.11.2014
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	серия 23-АН № 379983 от 13.11.2014
14	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	серия 23-АН № 379984 от 13.11.2014
15	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	серия 23-АН № 379976 от 13.11.2014
16	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	серия 23-АН № 379982 от 13.11.2014
17	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	серия 23-АН № 379987 от 13.11.2014
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	серия 23-АН № 379979 от 13.11.2014

Номер	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Свидетельство о регистрации права
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	серия 23-АН № 379974 от 13.11.2014

Источник: данные заказчика

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: Общее долевое право собственности, владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристики земельных участков.

Показатели	Значения
Адрес	Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а.
Кадастровый номер	23:38:0106053:335
Площадь, кв.м	24647,0
Разрешенное использование	для производственных целей
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	24 765 552,07
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, частично асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м.	Площадь подвала, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объём, куб.м.
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	офисное.	1980	КС-1	662,3	662,3	0,0	0	402,8	1	8,5	3 404,0
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	произв.	1994	КС-6	2 884,8	2884,8	0,0	0	1959,5	3		13 950,0
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	произв.	1994	КС-1	609,1	609,1	0,0	0	657,9	1	6,0 и 4,15	3 394,0
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.	служебное	1995	КС-1	63,2	63,2	0,0	0	78,3	1	3,5	274,0

Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695											
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	произв.	1995	КС-1	47,2	47,2	0,0	0	59	1	3,5	206,0
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	произв.	1980	КС-1	107,5	107,5	0,0	0	108	1	3,8	379,0
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	произв.	1980	КС-1	214,8	214,8	0,0	0	230	1	5,3	1 219,0
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	склад	1980	КС-1	106,0	106,0	0,0	0	133,8	1	3,1	415,0
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	склад	1987	КС-1	34,5	0,0	34,5	0	45,7	1	3,8	173,0
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	склад	1987	КС-1	187,8	0,0	187,8	0	213	1	3,1	660,0
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	произв.	1999	КС-1	2 638,9	2638,9	0,0	0	1482	2	8,6	12 678,0
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	произв.	1987	КС-1	267,5	267,5	0,0	0	338	2	3,2 и 3,3	1 098,0
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	произв.	1987	КС-1	172,7	172,7	0,0	0	245,2	1	4,9	995,0
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	произв.	1997	КС-1	1 125,1	1125,1	0,0	0	548	3	11,90	5 213,0
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	произв.	1997	КС-1	129,2	129,2	0,0	0	152	1	4,0	608,0
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	склад	1997	КС-1	298,8	0,0	298,8	0	320	1	3,8	1 212,0
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	произв.	2013	КС-6	2 639,1	2639,1	0,0	0	2653	1	9,4	24 939,0

Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	склад	2012	КС-6	552,2	552,2	0,0	0	598,3	1	6,1	3 650,0

Источник: данные БТИ, данные заказчика.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии паспортов БТИ, фотографии объектов оценки).

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией состояний (см. Таблица 6).

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

Таблица 5. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

Наименование, № по плану (литер)	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	хорошее	по назначению	без ограничений
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	хорошее	по назначению	без ограничений
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	хорошее	по назначению	без ограничений
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	хорошее	по назначению	без ограничений
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	хорошее	по назначению	без ограничений
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	хорошее	по назначению	без ограничений
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	хорошее	по назначению	без ограничений
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	хорошее	по назначению	без ограничений
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	хорошее	по назначению	без ограничений
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	хорошее	по назначению	без ограничений
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	хорошее	по назначению	без ограничений

Наименование, № по плану (литер)	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	хорошее	по назначению	без ограничений
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	хорошее	по назначению	без ограничений
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	хорошее	по назначению	без ограничений
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	Хорошее	по назначению	без ограничений

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Количественный расчет и описание износов и устареваний объекта приведены ниже

Методология

В соответствии с требованиями ФСО-7 (разд.24, пункт и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

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

где: AD – накопленный износ, %;
 D – физический износ, %;
 FO – функциональное устаревание, %;
 EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Расчет величины физического износа объекта оценки

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 7).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо повышению эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании. Функциональное устаревание не выявлено.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Место расположения и окружение объекта, а также конъюнктура рынка содействуют потере стоимости объекта. Производственные и складские здания советской постройки, расположенные вне крупных городов, не пользуются спросом на рынке, в основном из-за избыточности объемов. Многие объекты находятся на рынке год и более.

С другой стороны, объект оценки используется в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке.

Более подробный анализ и количественный расчет внешнего устаревания не производился, так как величина внешнего устаревания не используется в дальнейших расчетах стоимости.

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле.

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

Наименование, № по плану (литер)	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	0,30	0	0	0,30
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	0,50	0	0	0,50
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	0,20	0	0	0,20
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	0,30	0	0	0,30
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,30	0	0	0,30
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,30	0	0	0,30
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	0,30	0	0	0,30
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,30	0	0	0,30
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	0,30	0	0	0,30
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	0,30	0	0	0,30
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	0,30	0	0	0,30
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	0,30	0	0	0,30
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	0,30	0	0	0,30
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	0,30	0	0	0,30
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	0,30	0	0	0,30
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	0,30	0	0	0,30
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	0,10	0	0	0,10
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	0,10	0	0	0,10

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки представлена в Приложении 5.

2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки

Объекты	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:540	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:657	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:695	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:387	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:389	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:655	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:656	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:697	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:698	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:653	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:654	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:733	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:751	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:696	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:449	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:583	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:840	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:840		
	КС-6	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6	КС-6	КС-1		
Год постройки	2013	1994	1995	1997	1997	1987	1987	1979	1987	1987	1980	1980	1980	1995	1999	1994	2012	1997		
Фундамент	столбчатые монолитные ж/бетонные	бетонный ленточный	бетонный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	бетонный ленточный	гравийный ленточный	гравийный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный		
Стены	сэндвич-панели с утеплителем	бетонные, металл по мет. каркасу, кирпичные	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл по мет. каркасу, кирпичные	металл по мет. каркасу, кирпичные	кирпич		
Перекрытия	мет.профиль с утеплителем	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	деревянное	деревянное	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	мет.каркас		
Кровля	сталь профиль	металлическая	совмещенная	совмещенная	совмещенная	шиферная	шиферная	совмещенная толь	шиферная	шиферная	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	совмещенная толь	рубероид	металлическая	сталь профиль	шиферная	
Полы	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетонные плиты	бетонные плиты	бетон	бетон	дощатые, плитка, бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетонная плитка	бетонная плитка	бетон	бетон	бетон, асфальт	бетон	асфальт	
Проемы	окна мет.пластик, двери металл, ворота	окна глухие, двери металл, ворота	окна нет, двери металл.	окна двойные глухие, металл. ворота	окна двойные глухие, металл. ворота	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, двери филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые	окна двойные створные, двери простые филленчатые
Внутренняя отделка	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	
Инфраструктура	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление (газ)	э/о, отопление	э/о, отопление (газ), электроснабжение, освещение	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	э/о, отопление (газ), водоснабжение, канализация	
Прочее работы	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	

2.10. Описание местоположения объекта оценки

2.10.1. Общие положения

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



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Рис. 2. Расположение объектов оценки на карте города

2.10.2. Описание области - Краснодарский край



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

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

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

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

Средняя температура января на равнине $-3... -5$ °С, на Черноморском побережье $0... +6$ °С, в Сочи $+5,9$ °С. Средняя температура июля $+22... +24$ °С. Годовое количество осадков — от 400 до 600 мм в равнинной части, до 3242 мм и более — в горной. Каждую весну край затапливают паводки. В целом для края характерны жаркое лето и мягкие зимы..

Население. Численность населения края по данным Росстата составляет 5,684 млн. чел. (2021). 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, Армавир.

Отличительной чертой промышленной инфраструктуры Краснодарского края является высокая степень концентрации специализированных производств в основных промышленных центрах — Краснодаре (где сосредоточено более трети краевого промышленного потенциала), Армавире и Новороссийске. Например, в Краснодаре и его окрестностях сосредоточено 38 % объёма промышленной продукции и 47 % инвестиций в основной капитал, сконцентрировано 16 % населения.

Промышленность

Ведущее место в структуре промышленности принадлежит перерабатывающим производствам. Пищевая отрасль обеспечивает 42,8 % общего объёма промышленной продукции; далее идут электроэнергетика (13,4 %), топливная отрасль (10,5 %), машиностроение и металлообработка (9,4 %) и промышленность строительных материалов (7,9 %). На химический и лесной комплексы приходится всего по 3—4 % промышленного производства. Доля легкой отрасли совсем незначительна (1,3 %).

Сельское хозяйство

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

Транспорт

Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Чёрное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта.

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

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

Воздушный транспорт. В Краснодарском крае работают пять аэропортов, объединённые в группу «Базэл Аэро». Аэропорты в Краснодаре, Сочи и Анапе являются международными, аэропорты в Геленджике и Ейске — внутренними. Аэропорт «Пашковский» (Краснодар) — один из крупнейших аэропортов в России.

Автомобильный 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» 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). В 2012 году с показателем выпуска более 1,1 млн м³ железобетона край занял пятое место в российском рейтинге.

Производство керамического кирпича является одним из крупнейших в стране. В крае действуют около 100 кирпичных производств, крупнейшими производителями керамического кирпича на Кубани являются АО «Славянский кирпич», АО «Новокубанский завод керамических стеновых материалов», ООО «Фабрика керамических изделий», АО «Губский кирпичный завод».

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

Социально-экономическое развитие Краснодарского края в первом квартале 2021 года

Основные тенденции социально-экономического развития края

Оперативные статистические данные за первый квартал текущего года свидетельствуют об относительно стабильной экономической ситуации в крае. Большинство отраслей экономики показали положительную динамику в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.

В промышленности индекс производства составил 104,1 % на фоне 106,5 % в январе-марте 2020 года.

В сельскохозяйственном производстве сложилась отрицательная динамика на уровне 98,5 % против 103,0 % роста в первом квартале 2020 года.

В строительстве объёмы выполненных работ снизились на 15,9 % из-за неблагоприятных погодных условий в феврале текущего года (после 10,6 % роста в первом квартале прошлого года). Ввод в действие жилых домов составил 875,3 тыс. кв. м со снижением на 8,9 % (после 8,7 % роста год назад).

В транспортном комплексе из-за сокращения грузооборота трубопроводного транспорта, а также снижения пассажирооборота на железнодорожном и автомобильном транспорте общий объём услуг по транспортировке и хранению составил 96,4 % (в сопоставимых ценах) к уровню января-марта прошлого года (год назад динамика была положительной – 104,9 %).

Положительна динамика всех секторов потребительского рынка. При этом розничный товарооборот увеличен на 0,1 % на фоне 12,9 % роста в январе-марте прошлого года из-за ажиотажного спроса в начале карантина 2020 года, ускорилась динамика оборота общественного питания и платного обслуживания населения, где темпы роста оказались выше, чем в январе-марте прошлого года.

Среднемесячная заработная плата одного работника достигла 38,2 тыс. руб., что на 4,5% превышает уровень оплаты труда в первом квартале 2020 года. В условиях роста потребительских цен на 6,0 % реальная заработная плата составила 98,6 % (год назад – 106,2 %).



Рис. 3. Расположение Краснодарского края на карте России

Муниципальное образование город Армавир.

Город Армавир — муниципальное образование в составе Краснодарского края России, имеет статус городского округа. Административный центр — город Армавир.

Территория муниципального образования город Армавир расположена в юго-восточной части Краснодарского края на левом и правом берегах реки Кубань при впадении в неё левого притока реки Уруп.

Население (2020) – 209,2 тыс. чел.

В состав муниципального образования город Армавир входят город Армавир и 3 сельских округа: Заветный сельский округ - п. Заветный, Приреченский сельский округ - х. Красная Поляна, Старостаничный сельский округ - ст-ца Старая Станица

Климатические условия.

Климат: умеренно-континентальный. Ветры: юго-восточные и восточные. Среднегодовая скорость ветра 4.9 м/сек. Среднегодовое количество осадков 500—550 мм. Температура:

среднегодовая температура +10 °С, самого холодного месяца января — 2,5 °С, а самого тёплого июля +23 °С.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Деревообрабатывающая промышленность: Армавирская мебельная фабрика и т. д.

Электроэнергетика: Армавирская ТЭЦ.



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

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Офисные помещения. Классификация офисов на российском рынке¹ приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения.

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

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

Офисы класса С – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности, располагающиеся в бывших НИИ или зданиях производственного предприятия. Иногда их называют советскими. Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

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

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

Таблица 8. Классификация складских помещений

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 9. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697		производственно-складская недвижимость универсальные производственно-складские объекты (подсегмент производственных комплексов (баз))	С
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583			С
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657			С
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695			С
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696			С

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751			С
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733			С
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654			С
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698			С
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653			С
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449			С
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655			С
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656			С
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389			С
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387			С
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382			С
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540			С
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840			С

Источник: суждения оценщика

Сегмент производственных комплексов (баз), являясь частью рынка недвижимости производственного и складского назначения, имеет свои особенности.

В данном сегменте объекты обычно предлагаются на продажу в виде единого комплекса, цена предложения назначается за весь объект, включающий участок земли, производственные и иные помещения, а также элементы благоустройства и инженерного обеспечения.

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

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

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Учет НДС (для улучшений)

Необходимость для продавца уплачивать НДС приводит к включению НДС в цены предложений. В то же время продавцы – физические лица не уплачивают НДС.

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

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

Определение расчетного размера НДС к уплате справочно приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

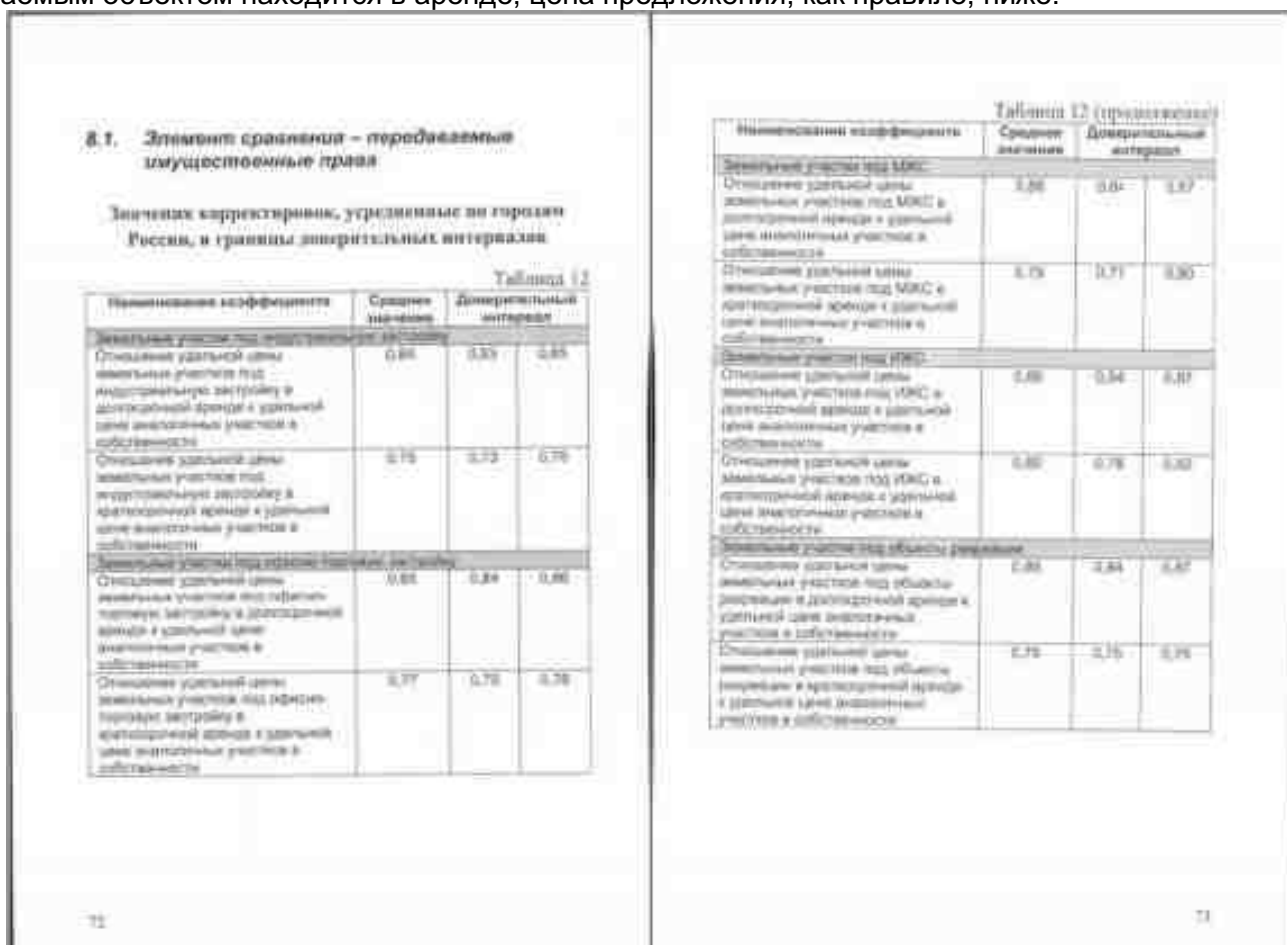


Рис. 5. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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.

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

313

314

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

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке				Таблица 211 (продолжение)			
Класс объектов	Неактивный рынок			Таблица 211 (продолжение)			
	Среднее	Доверительный интервал		Неактивный рынок		Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	15,3%	13,8%	16,7%	
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	14,9%	13,4%	16,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	16,4%	15,0%	17,9%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	18,4%	23,0%	19,5%	17,5%	21,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,5%	15,1%	13,9%	16,4%	

347

348

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	8,8%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,1%	14,8%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,8%	12,0%

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индивидуальную застройку	11,6%	7,6%	16,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	8,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	8,8%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,0%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,2%	16,6%

280

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

293

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

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

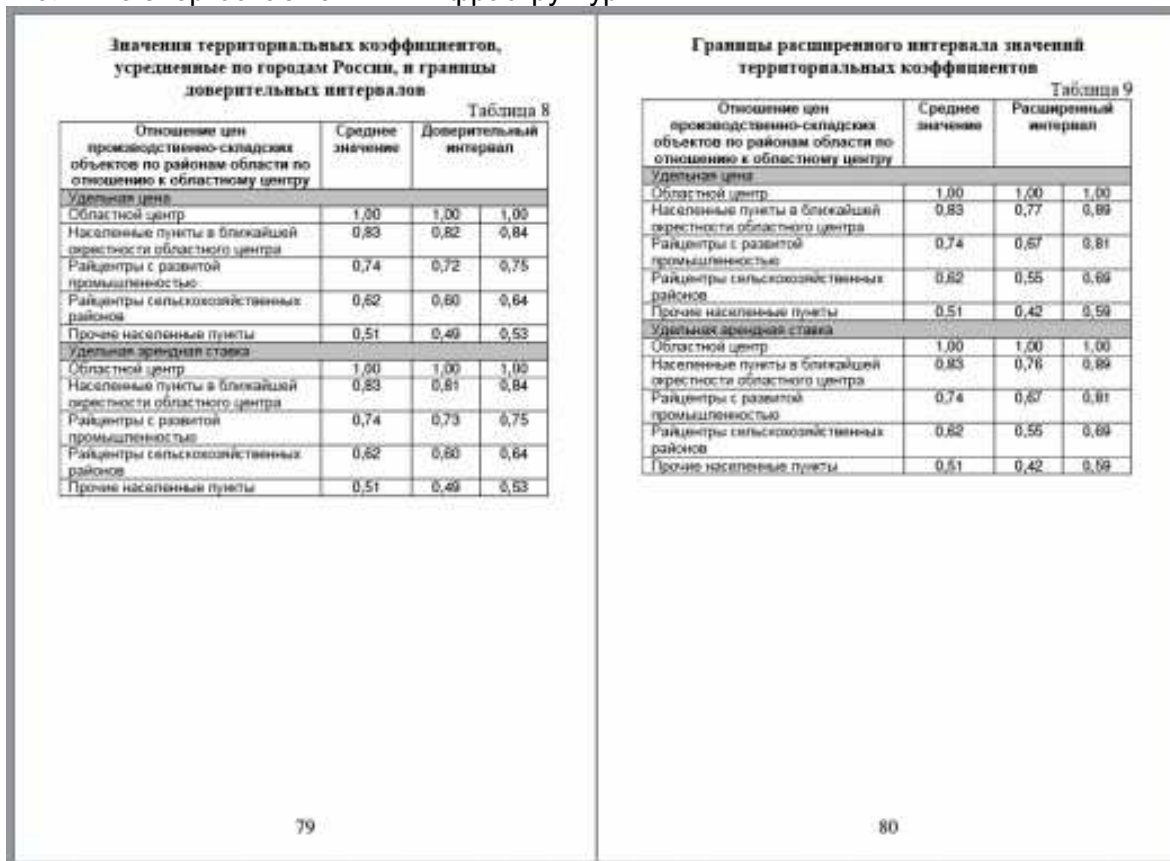


Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

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

Таблица 72

г. Москва

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,15	1,28	1,57	1,81	2,09	2,09
300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,58	1,73	1,81
500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
1000-5000	0,54	0,74	0,81	1,00	1,15	1,28	1,33
5000-10000	0,55	0,54	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,54	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,08	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
300-500	0,92	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,05	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,55	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,80
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

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

192

193

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

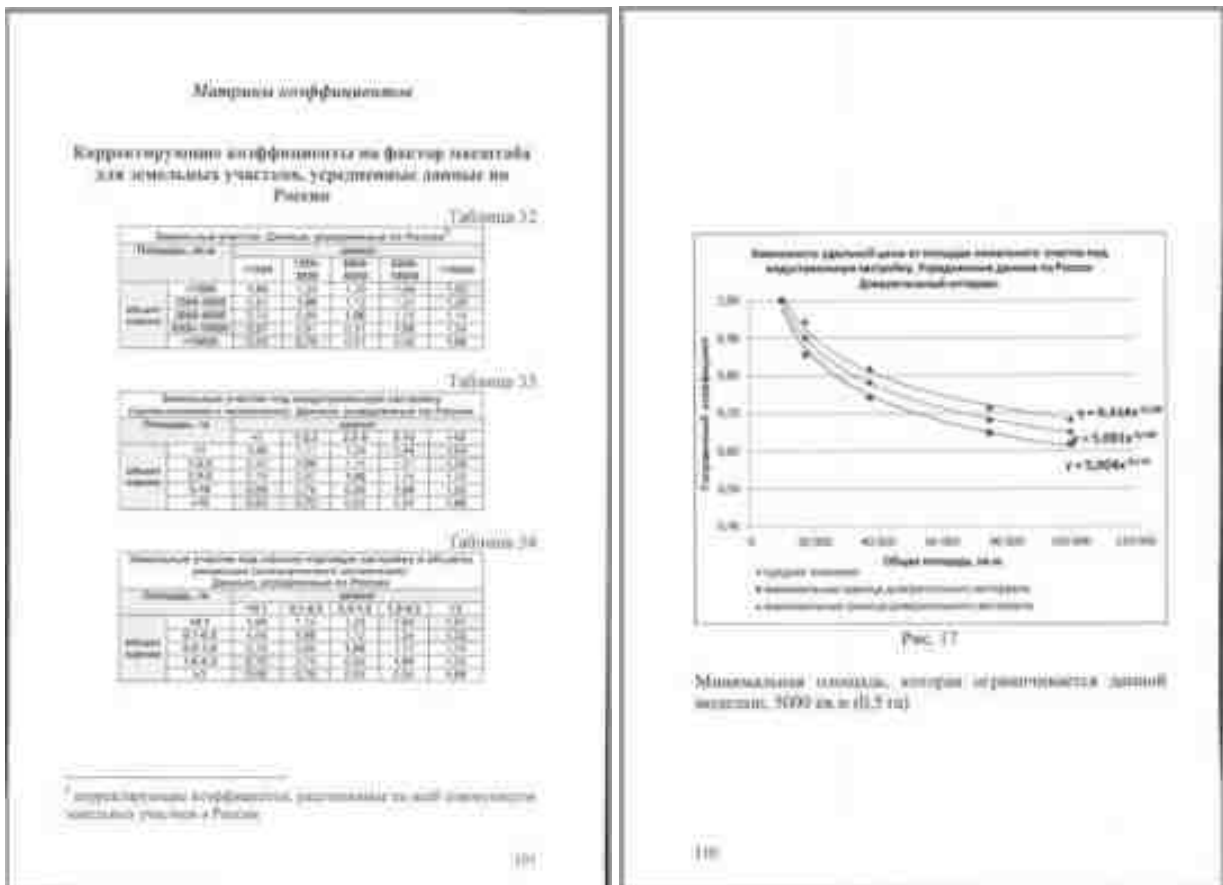


Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наличие железнодорожной ветки

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов.			
Таблица 58			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 59			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157

Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Наличие инфраструктуры

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены, как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

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

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

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

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

Таблица 87

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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

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

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

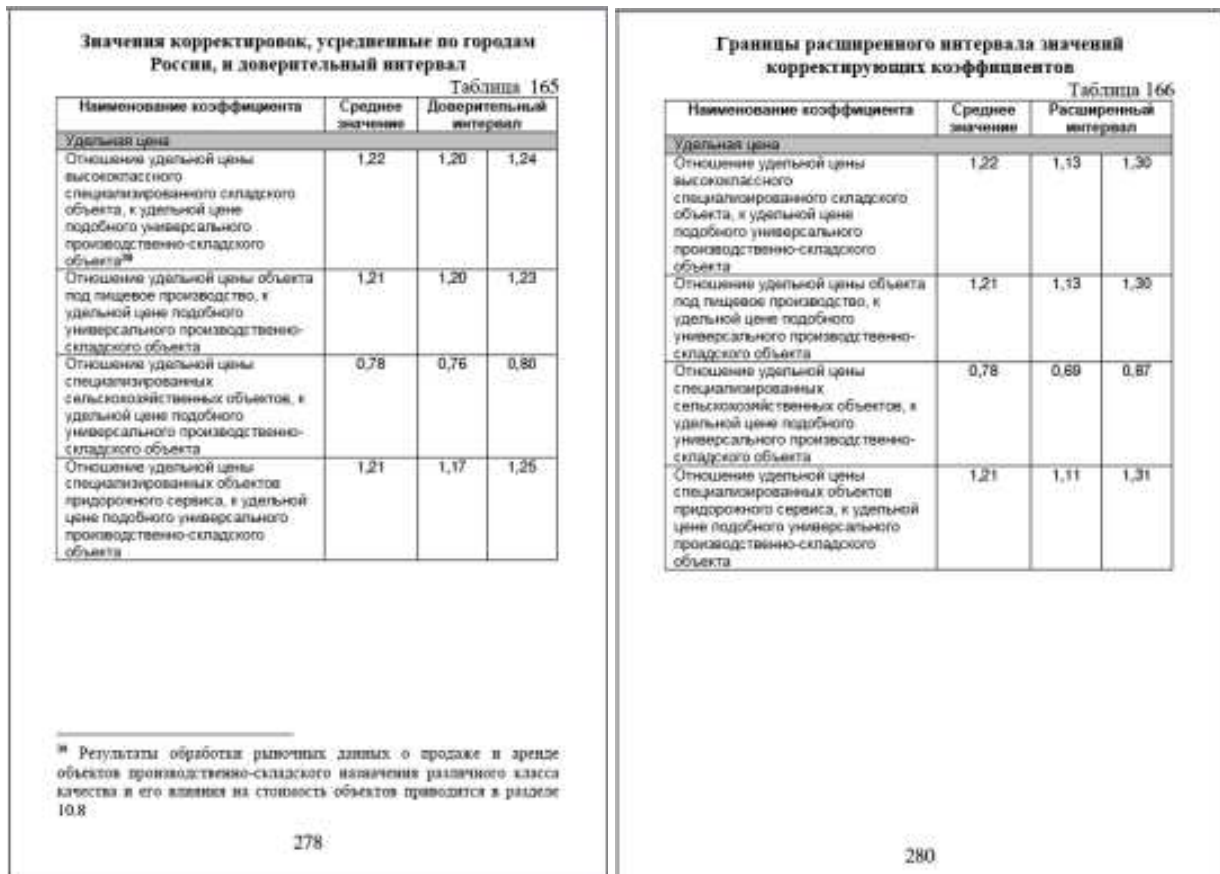


Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

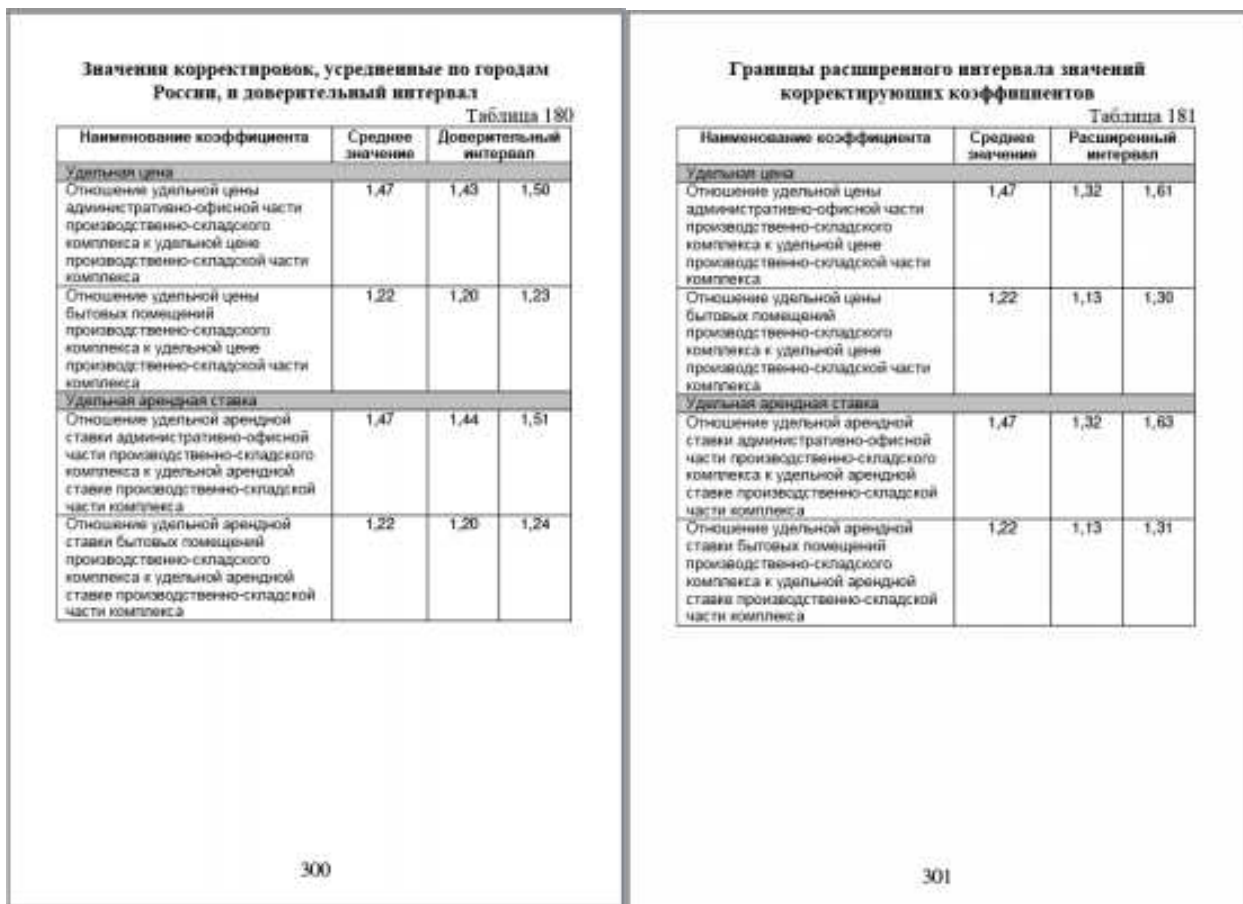


Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

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

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

Рынок недвижимости Краснодарского края является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости РФ, в настоящее время находящегося в стадии постепенного восстановления после спада, вызванного пандемией Covid-19.

Первое полугодие 2020 года было очень напряженным для рынка коммерческой недвижимости. Эксперты и игроки рынка прогнозировали, что будет катастрофически увеличиваться количество вакантных площадей и резко упадут ставки¹.

Спустя год после начала пандемии, оказавшей существенное влияние на рыночную ситуацию, зафиксирован рост спроса на аренду объектов коммерческой недвижимости — на 24% в среднем по России за первые три месяца года (+12% к аналогичному показателю 2020 г.). В категории купли-продажи также наблюдалось повышение интереса: +5% по сравнению со значениями аналогичного периода предыдущего года и IV кв. 2020 г. Объем предложения на рынке аренды также увеличился: его отметки превысили прошлогодние показатели на 15%, продемонстрировав в I квартале незначительный рост. При этом количество предложений для продажи осталось практически неизменным: -2% в годовом выражении (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.) и -3% за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.)²

Количество сделок и объем предложения после восстановления в начале 2021 года остается относительно стабильным.

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

¹Источник: <https://kuban.rbc.ru/krasnodar/27/11/2020/5fbfabe39a7947bd238f13c1>

²Источник: https://shopndmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_v_yros_na_24_

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 57 предложений продажи земельных участков Краснодарского края площадью более 1 га, пригодных под индустриальную застройку. По ряду участков недостаточно данных для анализа. Отсеяны участки с улучшениями, существенно влияющими на стоимость. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 10. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,39	350	167
Максимальное значение	30,94	205 700	150 211
Среднее значение	5,23	32 936	11 407
Медианное значение	0,39	15 000	5 000

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

Все цены предложений учитывают возможность торга.

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

2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края

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

Таблица 11. Цены производственных комплексов Краснодарского края

Показатели	Площадь земельного участка, га	Площадь улучшений, кв.м	Цена, млн. руб.	Цена за кв.метр улучшений, руб.
Минимальное значение	0,12	110	2	327,89
Максимальное значение	27,00	34 204	500	72 108,45
Среднее значение	2,11	3 409	54	18 657,71
Медиана	0,92	2 029	30	15 376,98

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

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

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

2.11.7. Выводы

1. В связи с восстановлением спроса после экономического кризиса на рынке недвижимости Краснодарского края (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) с весны 2021 года наблюдается положительная динамика цен предложений.
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 0,7 – 75,1 тыс. руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 21,9 тыс.руб./кв.м (против 18,7 в январе 2021 и 17,6 тыс.руб./кв.м в июне 2021 года), медиана 16,3 тыс.руб./кв.м (до применения скидки на уторговывание и корректировки на площадь земельного участка в составе объекта).
5. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,37 млн. руб./га вне райцентров до 75,0 млн. руб./га (небольшие участки в краевом центре и городах федерального значения, средняя цена по области, включая краевой центр, Сочи и Новороссийск, составляет 14,2 млн. руб./га (против 13,2 млн.руб./га в начале 2021 года), медиана 10,0 млн.руб./га.

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 непрерывными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7).

Согласно п. 20 федерального стандарта ФСО-1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применимость затратного подхода.

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

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- большинство улучшений, входящие в состав Объекта оценки не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:¹

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

¹ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

4.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным справочно применить доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости (В рамках доходного подхода мы применяли метод капитализации дохода. Описание методологии приведено ниже в соответствующем разделе настоящего Отчета).

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход, в определении Федерального стандарта оценки ФСО №1 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен

аналогов ($\alpha=1/k$).

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

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

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.
Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – регион расположения объекта оценки;
- сегмент рынка - участки под индустриальную застройку (включают следующие категории и виды разрешенного использования земель: категория земель – земли поселений, земли промышленности, разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий);
- общая площадь участка - не менее 1 га;
- прочие характеристики.

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 12. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 1.2 га, Армавир, микрорайон мясокомбинат	Продается земля промышленного назначения, 0.67 га, Темрюк	Продажа земли промышленного назначения, 5.5 га, Новотитаровская	Продаю землю промышленного назначения, 8 га, Новотитаровская	Продажа земли промышленного назначения, 3.8 га, Южный
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Краснодарский край, Армавир, микрорайон мясокомбинат	Краснодарский край, Темрюкский район, Темрюк	Краснодарский край, Динской район, станица Новотитаровская	Краснодарский край, Динской район, станица Новотитаровская	Краснодарский край, Белореченский район, поселок Южный
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Удаленность от краевого центра, км		220	150	26	26	18
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	12 100	6 670	55 000	80 000	38 000
Площадь, га	2,46	1,21	0,67	5,50	8,00	3,80
Подъездные пути	хорошие					
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации					
Ж/д	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	нет	нет	да	нет
Вода	нет	нет	нет	да	да	нет
Электроснабжение	да	нет	да	да	да	нет
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек	нет	установлен счетчик	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	4 500 000	1 500 000	19 250 000	28 000 000	9 500 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 719	2 249	3 500	3 500	2 500
Источник		https://krasnodar.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1200_0_kv_m_ploschadyu_120_sotok_krasnodarskiy_armavir_mikrorayon_myasokombinat_6846636913/	https://krasnodar.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6700_kv_ploschadyu_67_sotok_krasnodarskiy_temryukskiy_r-n_temryuk_6847722153/	https://krasnodar.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_5500_kv_ploschadyu_550_sotok_krasnodarskiy_dinskoy_novotitarovskaya_nyaya_ul_2269110365/	https://krasnodar.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_8000_kv_ploschadyu_800_sotok_krasnodarskiy_dinskoy_novotitarovskaya_krasnodarskaya_ul_88_6817793096/	https://krasnodar.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_3800_kv_ploschadyu_380_sotok_krasnodarskiy_belorechenskiy_v_uinyu_6848817870/

5.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 13. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 719	2 249	3 500	3 500	2 500
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 719	2 249	3 500	3 500	2 500
2. Условия финансирования	обычные	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
Скорректированная цена		3 719	2 249	3 500	3 500	2 500
3. Условия продажи	обычные	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
Скорректированная цена		3 719	2 249	3 500	3 500	2 500
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 719	2 249	3 500	3 500	2 500
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		3 273	1 979	3 080	3 080	2 200
6. Местоположение						
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,61	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		1,0	1,2	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена		3 273	2 401	2 746	2 746	1 961
7. Категория земель	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	0	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 273	2 401	2 746	2 746	1 961
8. Величина участка, га	2,5	0,2	0,7	5,5	8,0	3,8
	1-2,5	до 1	до 1	5,0-10,0	5,0-10,0	2,5-5
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	1,31	1,31	1,15
Скорректированная цена		2 946	2 161	3 597	3 597	2 255
9. Инженерные коммуникации						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	нет	нет	да	нет
Вода	да	да	нет	да	да	нет
Электроснабжение	да	есть	да	да	да	нет
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,16	1,16	1,16	1,00	1,16

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,00	1,17	1,00	1,00	1,17
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,15	1,00	1,00	1,00	1,15
Корректирующий коэффициент		1,33	1,36	1,16	1,00	1,56
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 930	2 933	4 173	3 597	3 520
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,06	0,30	0,19	0,03	0,41
Скорректированная цена		3 930	2 933	4 173	3 597	3 520
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 630					
Расчет коэффициента вариации						
Квадрат отклонения		89 474	486 742	294 175	1 101	12 243
Среднее квадратов отклонений	176 747					
Среднее квадратичное отклонение	420					
Коэффициент вариации	0,12					
Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, округленно, принятое для дальнейших расчетов	3 600					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.2. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Рынок земельных участков является активным. Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), значение скидки на уторговывание принято в размере минус 12% (среднее значение скидок на торг для земельных участков под индустриальную застройку для активного рынка). Корректирующий коэффициент составляет 0,88

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно краевого центра. Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен выше (см. Таблица 13).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов (допускают возведение промышленных объектов). Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 2,5 га. Аналоги имеют различную площадь. Величина корректировки для аналогов принята на основании справочных данных по имеющимся источникам (раздел 2.11.3).

Инженерные коммуникации и инфраструктура

Наличие коммуникаций – наличие железнодорожной ветки, газоснабжение, водоснабжение и канализация, энергоснабжение – оказывает влияние на стоимость участка.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен в таблице выше.

Расчет коэффициента вариации приведен в таблице выше. Разброс результатов в пределах допустимого значения (меньше 30%). Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

5.3. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Земельный участок, общая площадь: 24647 кв.м.	24 647,0	360,0	8 873

Источник: расчеты оценщика

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Методология

Общая методология аналогична описанной в разделе 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке.

6.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным критериям:

- Вид аналога – комплекс зданий на земельном участке (база);
- местоположение аналогов (регион объекта оценки, расположение в райцентре или иных населенных пунктах вне райцентра);
- категория земель – земли поселений, земли промназначения
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- площадь улучшений свыше 300 кв.м
- прочие характеристики.

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю, путем вычитания расчетной стоимости участка земли, как свободного. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости земельного участка, скорректированной на уторговывание и местоположение.

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Тип	Производственный комплекс (база)	Продам производственное помещение, 14000 м², Армавир, ул. кирова, 54	Продажа производственного помещения, 720 м², Крымск	Продаем производственное помещение, 3567 м², Апшеронск	Продам производственное помещение, 655 м², Усть-Лабинск	Продаю производственное помещение, 655 м², Усть-Лабинск, ул. ватутина, 14	Продам землю промышленного назначения, 4.2 га, Славянск-на-Кубани	Продаю производственное помещение, 3163 м², Старокорсунская	Продажа земли промышленного назначения, 1.5 га, Краснодар, ул. красных партизан	Продаем производственное помещение, 2500 м², Краснодар
Тип земель	земли населенных пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов	пром / насел пунктов
Разрешенное использование	для производственных целей	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений	использование суц строений
Площадь участка, га	2,4647	1,4	0,3	0,5484	0,56	0,55	4,2	0,9344	1,5	0,69
Площадь участка, кв.м.	24 647	14 000	3 000	5 484	5 600	5 500	42 000	9 344	15 000	6 900
Общая площадь, кв.м.	12 741	910	720	3 567	742	822	10 709	3 163	2 255	3 600
Козфициент застройки	0,52	0,07	0,24	0,65	0,13	0,15	0,25	0,34	0,15	0,52
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир	г. Армавир ул. кирова 54	Краснодарский край, Крымский район, Крымск	Краснодарский край, Апшеронский район, Апшеронск	Краснодарский край, Усть-Лабинский район, Усть-Лабинск	Усть-Лабинский р-н г. Усть-Лабинск ул. ватутина 14	Краснодарский край, Славянский район, Славянск-на-Кубани	Краснодарский край, станица Старокорсунская	Краснодарский край, Краснодар, ул. красных партизан/Красноармейский р-н, ст. Марьянская	Краснодарский край, Краснодар
Населенный пункт	Армавир	Армавир	Крымск	Апшеронск	Усть-Лабинск	Усть-Лабинск	Славянск-на-Кубани	Старокорсунская	Марьянская	Краснодар
Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	областной центр / города федерального значения
Дата продажи (предложения)	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Газ	да	да	нет	да	нет	нет	да	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	нет	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_14000_kvm_krasnodarskiy	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_720_kvm_krasnodarskiy_krymskiy_krymsk_str	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_3567_kvm_krasnodarskiy_apsheronkiy_apsher	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_655_kvm_krasnodarskiy_ust-labinskiy_ust-	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_655_kvm_krasnodarskiy_ust-labinskiy_ust-	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_42000_kvm_plos	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_3163_kvm_krasnodarskiy_municipalnoe_obrazo	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15000_kvm_plos	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsy_a_pp_ploschadyu_2500_kvm_krasnodarskiy_y_krasnodar_2-

		kiy armavir ul kirova 54 6849191702/	oitelnaya ul 6847893 465/	onsk proletarskaya ul 204 6851159974/	labinsk zapolotnyana ya ul 9 6852700322/	labinsk ul vatutina 1 4 6852602446/	chadyu 420 sotok kr asnodarskiy slavyans kiy slavyanskoe goro dskoe slavyansk-na- kubani m 685053600 7/	vanie krasnodar star okorsunskaya severn aya ul 633 6855449 466/	chadyu 150 sotok kr asnodarskiy krasnoda r ul krasnyh partizan 6849327770/	y tihoreckiy pr 2 68 56009574/
ID		6849191702	6847893465	6851159974	6852700322	6852602446	6850536007	6855449466	6849327770	6856009574
Цена предложения, руб.		18 500 000	6 700 000	27 000 000	7 500 000	7 500 000	60 000 000	50 000 000	25 000 000	37 000 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торго)		3 630 442	3 630 442	3 630 442	3 630 442	3 630 442	3 630 442	3 630 442	3 630 442	3 630 442
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание для участка (1/1-0,12)		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	областной центр / города федерального значения
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,61	0,61	0,61	0,61	0,83	0,83	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,00	0,82	0,82	0,82	0,82	1,12	1,12	1,35
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	1-2,5	до 1	до 1	до 1	до 1	2,5-5	до 1	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь		1,00	1,11	1,11	1,11	1,11	0,87	1,11	1,00	1,11
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Газ	да	да	нет	да	нет	нет	да	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	нет	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,00	1,16	1,00	1,16	1,16	1,00	1,00	1,16	1,16

Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	0,64	1,00	0,86	0,86	1,00	1,15	0,86	0,86
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торго)		4 125 503	2 936 924	3 778 614	3 257 426	3 257 426	2 957 176	5 912 601	3 989 011	5 340 042
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		5 775 704	881 077	2 072 192	1 824 158	1 791 584	12 420 139	5 524 734	5 983 517	3 684 629
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		12 724 296	5 818 923	24 927 808	5 675 842	5 708 416	47 579 861	44 475 266	19 016 483	33 315 371
Цена предложения, руб./кв.м		13 983	8 082	6 988	7 649	6 945	4 443	14 061	8 433	9 254

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 16. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Цена предложения, руб./кв.м		13 983	8 082	6 988	7 649	6 945	4 443	14 061	8 433	9 254
НДС в составе цены		да	да	да	да	да	да	да	да	да
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		13 983	8 082	6 988	7 649	6 945	4 443	14 061	8 433	9 254
1. Объем оцениваемых прав	собств	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		13 983	8 082	6 988	7 649	6 945	4 443	14 061	8 433	9 254
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		13 983	8 082	6 988	7 649	6 945	4 443	14 061	8 433	9 254
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Скорректированная цена		13 983	8 082	6 988	7 649	6 945	4 443	14 061	8 433	9 254
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		12 305	7 112	6 150	6 731	6 111	3 910	12 374	7 421	8 144
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра или городов федерального значения	областной центр / города федерального значения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,21	1,21	1,21	1,21	0,89	0,89	0,74
Скорректированная цена		12 305	7 112	7 460	8 166	7 414	4 743	11 032	6 616	6 026
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	910	720	3 567	742	822	10 709	3 163	2 255	3 600
Диапазон площадей улучшений, кв.м	10000-20000	500-1000	500-1000	1000-5000	500-1000	500-1000	10000-20000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Корректирующий коэффициент		0,70	0,70	0,83	0,70	0,70	1,00	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена		8 613	4 978	6 192	5 716	5 190	4 743	9 157	5 492	5 002
8. Коммуникации										
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Газ	да	да	нет	да	нет	нет	да	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	нет	да	да	да	да	да	да	да
Корр. коэфф на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,00	1,16	1,00	1,16	1,16	1,00	1,00	1,16	1,16
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,33	1,00	1,16	1,16	1,00	0,87	1,16	1,16
Скорректированная цена		8 613	6 641	6 192	6 631	6 020	4 743	7 962	6 370	5 802
9. Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		8 613	6 641	6 192	6 631	6 020	4 743	7 962	6 370	5 802
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	6 553									
Расчет коэффициента вариации										

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Среднее скорректированных цен	6 553									
Квадрат отклонения		4 245 866	7 811	130 060	6 083	284 076	3 274 421	1 986 499	33 334	563 431
Среднее квадратов отклонений	1 170 176									
Среднее квадратичное отклонение	1 082									
Коэффициент вариации	0,17									
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	6 600									

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к сдаче в аренду на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.10.3), значение скидки на уторговывание для улучшений в составе земельного участка принято суждением оценщика в размере минус 12% (среднее значение диапазона для универсальных производственно складских объектов). Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта, га

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

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

Физические характеристики – Инфраструктура и Состояние улучшений

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

Расчет коэффициента вариации приведен выше.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 17. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	12 740,7
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	6 600
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	84 088 620
То же, округленно, руб.	84 089 000

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

Таблица 18. Распределение расчетного значения рыночной стоимости улучшений между отдельными объектами недвижимости

№ п/п	Наименование	Доля в стоимости улучшений, %	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	4,20%	3 531 740
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%	7 988 455
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%	3 363 560
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%	840 890
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%	672 710
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%	672 710
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%	1 681 780
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%	672 710
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%	336 360
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%	1 009 070
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%	11 772 460
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%	1 513 600
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%	1 765 865
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%	5 970 315
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%	1 429 515
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%	2 690 850
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%	31 953 820
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%	6 222 590
	Всего	1,00%	84 089 000

Источник: расчеты оценщика

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Выбор метода: учитывая, что:

- оцениваемое недвижимое имущество на дату оценки по данным Заказчика сдается в аренду;
- оцениваемое недвижимое имущество в комплексе является универсальной производственно–складской недвижимостью;
- доход от аренды оцениваемой недвижимости прогнозируется стабильным
- в обозримом будущем, рыночный уровень доходов от объектов недвижимости останется близким к состоянию на дату оценки,
- целесообразно применить метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем денежных потоков, стабильных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

Коэффициент арендопригодной площади⁶ представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Распределение площадей объекта по типам площадей

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	11 557,30	0,91	10 517,14
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	521,10	0,91	474,20
Офисные помещения, кв. м	662,30	0,84	556,33
Итого	12 740,70		11 547,68

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Рыночная арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве административно-офисных и производственно-складских площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Краснодарском крае. В качестве объектов-аналогов рассматривались производственно-складские помещения. Для расчета

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдам склад, 250 м ² , Армавир, ул. мичурина,	Сдается склад, 1180 м ² , Армавир, микрорайон 1-е отделение,	Сдаем производственное помещение, 400 м ² , Армавир	Аренда производственного помещения, 480 м ² , Армавир
Функциональное назначение	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад
Местоположение	Армавир	Армавир	Армавир	Армавир
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды				
Наличие отопления	хол	отопл	хол	не указано
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	250	1 180	400	480
Диапазон площадей	0-300	1000-5000	300-500	300-500
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	130	250	100	150
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 560	3 000	1 200	1 800
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 300	2 500	1 000	1 500
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложение	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Источник информации	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_250_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_michurina_6_6839323722/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_1180_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_snt_voshod_mikrorayon_1-e_otdelenie_130_6840123_193/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_400_kv_m_krasnodarskiy_armavir_6847660739/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_380_kv_m_krasnodarskiy_armavir_territoriya_severnaya_promzona_6_850734404/

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения⁷:

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

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

- Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, наличие отопления, уровень отделки, техническое состояние).
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным справочных изданий, в размере верхнего значения доверительного интервала для активного рынка (округленно) – минус 10%. Корректирующий коэффициент составляет 0,9.

6. Месторасположение объекта. Все объекты аналоги находятся в Армавире, транспортная доступность схожая. корректировка не вводилась. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, уровень отделки, техническое состояние).

7. Назначение. Оцениваемые помещения и часть аналогов представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных раздела 2.11.3.

8. Площадь. Площади объектов – аналогов отличны от площади объектов капитального строительства, однако практика сдачи нежилых помещений (за исключением торговых помещений) в аренду показывает, что различия в площади, как правило, не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов.

Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

9. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, все объекты-аналоги имеют удовлетворительное

(рабочее) состояние. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

10. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Все аналоги 5 сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю.. Корректирующий коэффициент равен 1.

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 21. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 300	2 500	1 000	1 500
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,58	0,83	0,65	0,65
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,37	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	930	1 868	801	878
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 119			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73	Справочник оценщика недвижимости		
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47	Справочник оценщика недвижимости		
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	817			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 645			
Арендпригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	10 517,14			
Арендпригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	474,20			
Арендпригодная площадь офисных помещений, кв. м	556,33			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	13 071 051			

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.

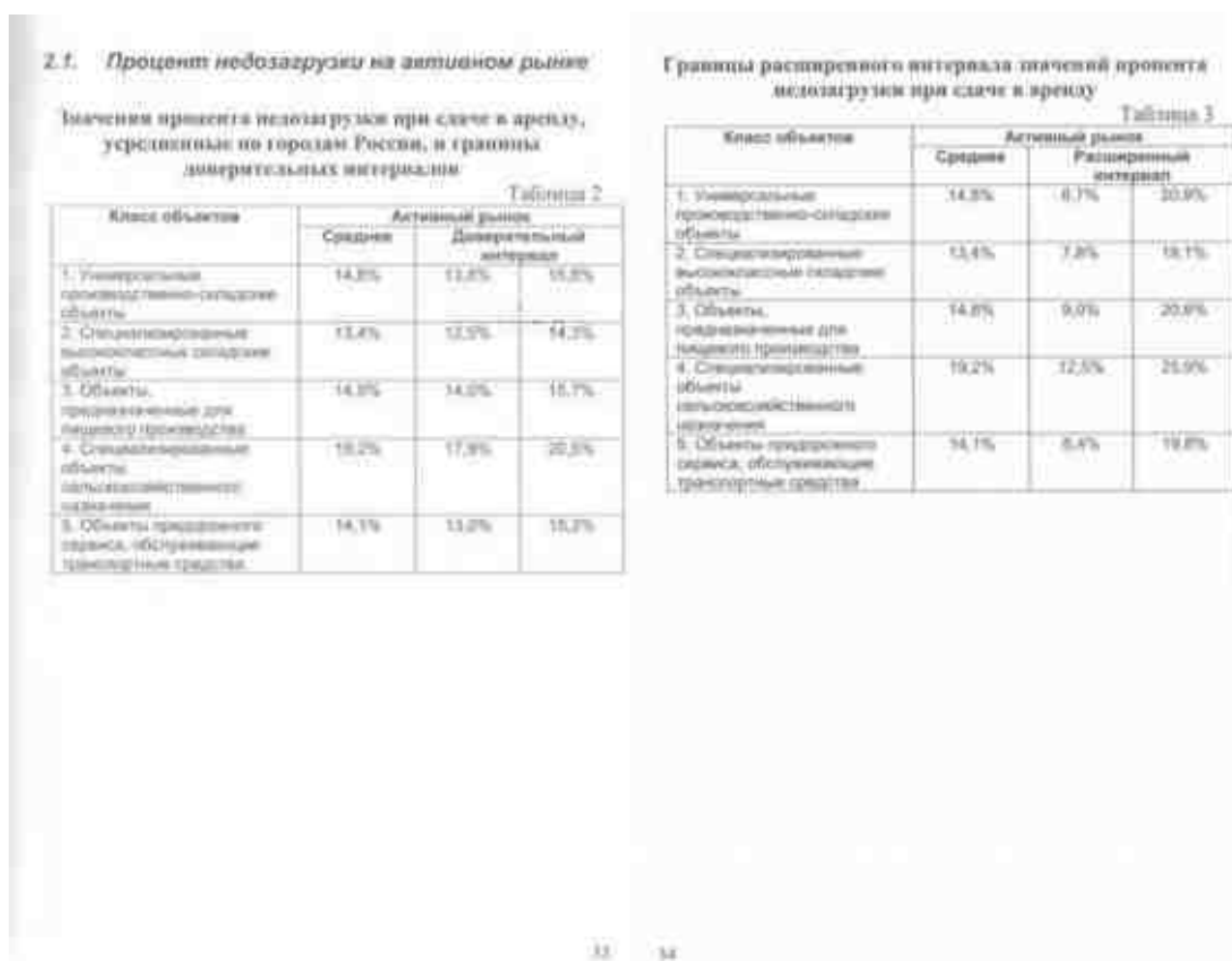


Рис. 19. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

7.4. Расчет чистого операционного дохода

Рыночная стоимость каждого из объектов оценки рассчитывается, как восстановительная стоимость улучшений за вычетом совокупного износа (амортизированные затраты на замещение).

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по

формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR),$$

- где:
- NOI – чистый операционный доход, руб.;
 - EGL – действительный валовый доход, руб.;
 - FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;
 - VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;
 - RR – расходы на замещение, руб.

Эксплуатационные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные.

При определении резерва на замещение предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

- постоянные эксплуатационные расходы;
- переменные эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

Расчет постоянных расходов

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости, платежи управляющей компании (операционные расходы).

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов недвижимости в составе объекта оценки.⁸ Норма амортизации рассчитывалась от срока экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка⁹. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 23).

Расходы на страхование имущества (страховые платежи) рассчитываются по формуле:

$$C_1 = V_p \times I_p \times K,$$

- где:
- C₁ – страховые платежи, руб.;
 - V_p – страховая сумма имущества, руб.;
 - I_p – базовая страховая премия, %;
 - K – коэффициент страхователя.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась в размере рыночной стоимости

⁸ Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

⁹Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

Размеры базовых страховых премий представлены в следующей таблице. Расчет среднего размера базовой страховой премии был определен как среднеарифметическая величина медианных значений приведенных в таблице ниже диапазонов.

Таблица 22. Расчет ставки страховых взносов.

Наименование компании	Диапазон значений базовой страховой премии, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Медианное значение
«АльфаСтрахование»	0,070	0,130	0,100
Группа «Ингосстрах»	0,067	0,123	0,095
Группа «Росгосстрах»	0,065	0,120	0,093
Средний размер базовой страховой премии			0,096

Затраты на управление объектом

Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности.

Расходы на управление составляют 1-5%¹⁰ от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 1. Копия страницы справочника СРК-20, 2020

В рамках настоящего отчета об оценке расходы на управление принимаются в размере 1%, учтены в составе коэффициента капитализации.

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

Расходы для данной типа недвижимости не входят в ставку аренды и оплачиваются арендодателем отдельно по факту, в связи с чем их расчет при определении чистого операционного дохода не проводится.

Расчет резерва на замещение

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

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

¹⁰Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2020, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2020 г., стр.104

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже(Таблица 23).

7.5. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

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

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

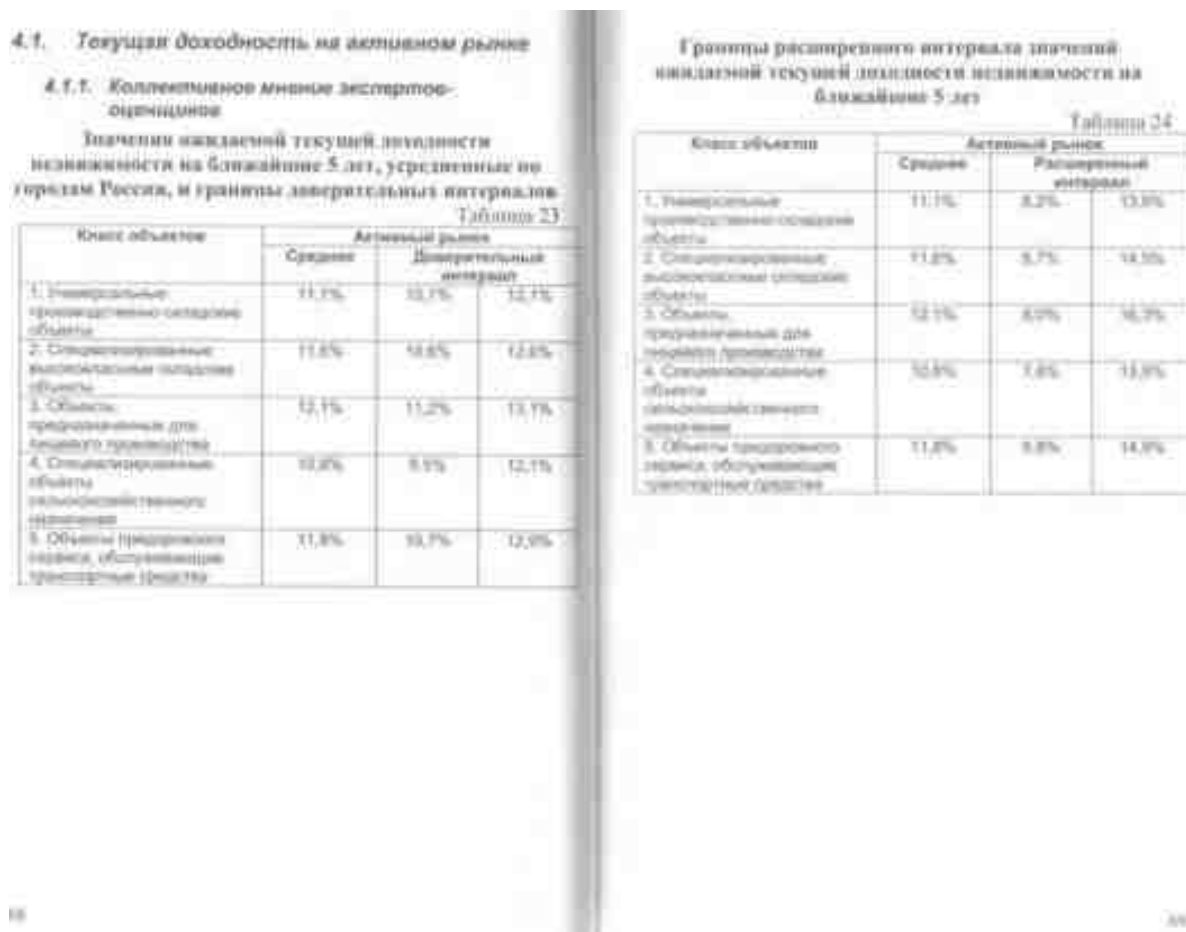


Рис. 20. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020.

7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов оценки на базе затратного подхода без учета стоимости прав на землю к оценке приведено ниже.

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Скидка на недозагрузку	15,00%	Справочник оценщика. Доходный подход,
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	15,00%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	81 540 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 663 416	
Налог на имущество, руб.	2 035 317	Отдельный расчет
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	24 765 552	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	371 483	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	81 540 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	78 278	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовой доход объекта оценки без учета НДС, руб.	13 071 051	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	130 711	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	81 540 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,33%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	206 128	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	13 071 051	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Общие потери по объекту оценки, %	15,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	11 110 393	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	2 035 317	
налог на землю, руб.	371 483	
страховой сбор, руб.	78 278	
расходы на управление, %	130 711	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 615 789	
Резерв на замещение, руб.	206 128	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	8 288 476	
Ставка капитализации	11,00%	Справочник оценщика. Доходный подход, 2020
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	75 350 000	

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

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

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	9,81%	7 394 739
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3,79%	2 854 123
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	8,57%	6 455 750
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	3,61%	2 718 210
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	0,90%	679 553
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	0,72%	543 640
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	0,72%	543 640
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	1,80%	1 359 105
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	0,72%	543 640
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%	271 824
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	1,08%	815 465
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	12,63%	9 513 737
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	1,62%	1 223 193
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	1,89%	1 427 057
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	6,40%	4 824 820
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	1,53%	1 155 241
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	2,89%	2 174 570
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	34,27%	25 822 999
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	6,67%	5 028 693
Всего	100,00%	75 350 000

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 25. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000	7 394 739	1	0	8 873 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 424 682	2 854 123	1	0	3 424 682,00
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	7 746 300	6 455 750	1	0	7 746 300,00
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех,	3 261 600	2 718 210	1	0	3 261 600,00

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
	лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657					
5	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	815 400	679 553	1	0	815 400,00
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	652 318	543 640	1	0	652 318,00
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	652 318	543 640	1	0	652 318,00
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	1 630 800	1 359 105	1	0	1 630 800,00
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	652 318	543 640	1	0	652 318,00
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	326 164	271 824	1	0	326 164,00
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	978 482	815 465	1	0	978 482,00
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	11 415 600	9 513 737	1	0	11 415 600,00
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	1 467 718	1 223 193	1	0	1 467 718,00
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	1 712 336	1 427 057	1	0	1 712 336,00
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	5 789 336	4 824 820	1	0	5 789 336,00
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	1 386 182	1 155 241	1	0	1 386 182,00
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	2 609 282	2 174 570	1	0	2 609 282,00
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	30 985 200	25 822 999	1	0	30 985 200,00
17	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6 033 964	5 028 693	1	0	6 033 964,00
	Всего	90 413 000	75 350 000			90 413 000,00

Источник: расчет оценщика

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

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

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

1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица 2

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1	23,1
Специализированные высокочлассные 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. 21. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости. Скан страницы источника справочных данных. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Н. Новгород, 2017.

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

Таблица 26. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	15,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	90,4
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	76,4
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	104,4

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 11.06.2021 года составляет округленно, с НДС:

90 413 000,00

(Девяносто миллионов четыреста тринадцать тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 76 823 000,00

(Семьдесят шесть миллионов восьмьсот двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 27. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000,00	-	8 873 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 424 682,00	570 780,33	2 853 901,67
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	7 746 300,00	1 291 050,00	6 455 250,00
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 261 600,00	543 600,00	2 718 000,00
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	815 400,00	135 900,00	679 500,00
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	652 318,00	108 719,67	543 598,33
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	652 318,00	108 719,67	543 598,33
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	1 630 800,00	271 800,00	1 359 000,00
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	652 318,00	108 719,67	543 598,33
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	326 164,00	54 360,67	271 803,33
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	978 482,00	163 080,33	815 401,67
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	11 415 600,00	1 902 600,00	9 513 000,00
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	1 467 718,00	244 619,67	1 223 098,33

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)
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	1 712 336,00	285 389,33	1 426 946,67
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053-389	5 789 336,00	964 889,33	4 824 446,67
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053-387	1 386 182,00	231 030,33	1 155 151,67
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053-382	2 609 282,00	434 880,33	2 174 401,67
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	30 985 200,00	5 164 200,00	25 821 000,00
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	6 033 964,00	1 005 860,67	5 028 303,33
Всего:	90 413 000,00	13 590 000,00	76 823 000,00

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

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 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 – 2020. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2018.
5. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015
6. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

9. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
10. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
13. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
14. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
15. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

22. Статьи и материалы сайтов Интернета.

23. База данных оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



Фото.1 Земельный участок (1)



Фото.2 Земельный участок (2)



Фото.3 Земельный участок (3)



Фото.4 Литер А (Учебно-производственный корпус) (1)



Фото.5 Литер А (Учебно-производственный корпус) (2)



Фото.6 Литер Б (Учебно-производственный корпус) (1)



Фото.7 Литер Б (Учебно-производственный корпус) (2)



Фото.8 Литер В (Административно-хозяйственное здание) (1)



Фото.9 Литер В (Административно-хозяйственное здание) 23)



Фото.10 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.11 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.12 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (3)



Фото.13 Литер Д1 (Склад) (2)



Фото.14 Литер Д1 (Склад) (3)



Фото.15 Литер Д2 (Навес) (1)



Фото.16 Литер Д2 (Навес) (2)



Фото.17 Литер Ж (Склад) (1)



Фото.18 Литер Ж (Склад) (2)



Фото.19 Литер 3 (Склад и Линейный)



Фото.20 Литер 3 (Склад и Линейный)

участок) (1)



Фото.21 Литер И (Склад и Линейный участок) (1)

участок) (2)



Фото.22 Литер И (Склад и Линейный участок) (2)



Фото.23 Литер К (Склад и Линейный участок)Литер К (Склад и Линейный участок) (1)



Фото.24 Литер К (Склад и Линейный участок)Литер К (Склад и Линейный участок)Литер К (Склад и Линейный участо к)(2)



Фото.25 Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.26 Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.27 Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.28 Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.29 Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.30 Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.31 Литер Р (Трубный склад) (1)



Фото.32 Литер Р (Трубный склад) (2)



Фото.33 Литер Р (Трубный склад) (3)



Фото.34 Литер С (Здание ОВК) (1)



Фото.35 Литер С (Здание ОВК) (2)



Фото.36 Литер С (Здание ОВК) (3)



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



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



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



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



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



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



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



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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_000_kv_m_ploschadyu_120_sotok_krasnodarskiy_armavir_mikrorayon_myasokombinat_68466_36913/

Продаётся земля промышленного назначения, 1.2 га, Армавир, микрорайон мясокомбинат

4 500 000 ₽ цена за кв. м: 3 750 000 ₽

25 октября 2020 • 133 (42 в избранном) • Обновлено 31 мая

Продам УЧАСТОК

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	4 500 000 ₽	Площадь участка:	1.2 га
Цена за кв. м:	3 750 000 ₽	Дата публикации:	25 октября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	31 мая
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	884-665-891-3
Тип объявления:	вторичка		

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_67_00_kv_m_ploschadyu_67_sotok_krasnodarskiy_temryukkiy_r-n_temryuk_6847722153/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_67_00_kv_m_ploschadyu_67_sotok_krasnodarskiy_temryukkiy_r-n_temryuk_6847722153/. The website header includes navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Спецпредложения', 'СМИ', and 'Еще'. The main heading of the listing is 'Продается земля промышленного назначения, 0.67 га, Темрюк'. Below the heading, the price is listed as '1 500 000 ₽' with a note 'цена за га: 2 239 306 ₽'. The location is specified as 'Успенский ул. г. Темрюк'. The listing is dated '18 ноября 2020' and was updated 'вчера в 02:03'. A large satellite map shows the land plot circled in red. To the right of the map, there is a contact card for 'Сергей' with the phone number '+7 (918) 360-00-38'. Below the map, there are several small thumbnail images. On the right side of the page, there are two promotional banners: one for the 'ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС' held from '7-11 ИЮНЯ 2021' and another for the 'Биржа ММВБ ЦБ РФ' showing exchange rates for USD, EUR, and BTC. At the bottom of the listing, there is a table with technical details:

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	1 500 000 ₽	Площадь участка:	0.67 га
Цена за га:	2 239 306 ₽	Дата публикации:	18 ноября 2020
Комиссия агенту:	644 комиссии	Дата обновления:	вчера в 02:03
Тип объекта:	промышленного назначения	ЕИ:	664-ТТ3-215-2
Тип объявления:	вторичка		

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_55000_kvm_ploschadyu_550_sotok_krasnodarskiy_dinskoy_novotitarovskaya_nyaya_ul_2269110365/

Продажа земли промышленного назначения, 5.5 га, Новотитаровская

3 500 000 Р цена за кв. м: 636 364 Р

Деловой район: [г. Новотитаровская](#)

17 февраля 2018 | 700 (+3 на сайте) | Обновлено сегодня в 01:30

Александр
Собственник
+7 (918) 070-27-04
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
7-11 ИЮНЯ 2021

Биржа ММВБ **ЦБ РФ**
USD: 73.60 Р -0.09 Р
EUR: 88.60 Р -0.22 Р
BITCOIN
BTC: 240702 Р -30988 Р

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 500 000 Р	Площадь участка:	5.5 га
Цена за кв. м:	636 364 Р	Дата публикации:	17 февраля 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 01:30
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	226-911-036-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Земельный участок пром. назначения, расположен в районе ст. Новотитаровской, фасад на трассу 200 м, сейчас строится по этой трассе западный обход Краснодар на Славянос, Темрюк, Тимашевск, Ейск, Анапу и Крым! Электричество и вода на участке, недалеко проходит газ!

Участок находится в перспективном месте, подходит под любой вид деятельности (Лесничество, газ - бензо заправка, гостиница с рекреативными метрами, супермаркет, производство, склады.) Так как трасса очень живописная с хорошим видом на побережье. Участки правильной формы ровный, не подтапливается. Собственность/ТВ свидетельство пром. назначения! Цена

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_80000_kv_m_ploschadyu_800_sotok_krasnodarskiy_dinskoy_novotitarovskaya_krasnodarskaya_ul_88_6817793096/

Продаю землю промышленного назначения, 8 га, Новотитаровская

3 500 000 Р цена за га: 437 500 Р Данной цене нет комиссии

12 февраля 2019 477 (43 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:36

СВОБОДНО

Александр Собственник
 +7 (909) 460-30-91
 Сделайте заявку, что бы узнать подробнее на портале move.ru

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
7-11 ИЮНЯ 2021

Биржа MMBS ЦБ РФ:
 USD 73.02 Р 0.09 Р +
 EUR 89.59 Р -0.22 Р -
BITCOIN
 BTC 2592792 Р -10960 Р -

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 500 000 Р	Площадь участка:	8 га
Цена за га:	437 500 Р	Дата публикации:	12 февраля 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 01:36
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	881-779-3096
Тип объявления:	вторичка		

Описание
 Земельный участок промышленного назначения в районе ст.Новотитаровская, по дороге на Крым, Темирок,Анеты, Славянск, Новороссийск, Тимашевск, фасад на трассу 250м. Электроснабжение, вода, газ на участке. Расположен участок в перспективном районе, подходит под любую деятельность. Участок не подпадает под В свидетельстве пром назначения. Цена указана за один гектар. По системе участок не делится! Торг!

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_38000_kv_m_ploschadyu_380_sotok_krasnodarskiy_belorechenskiy_yujnyy_6848817870/

Продажа земли промышленного назначения, 3.8 га, Южный

2 500 000 ₽ цены за кв. м: 657 895 ₽

23 декабря 2020 Обновлено 31 мая

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 500 000 ₽	Площадь участка:	3.8 га
Цена за кв. м:	657 895 ₽	Дата публикации:	23 декабря 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	31 мая
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-881-7870
Тип объявления:	вторичка		

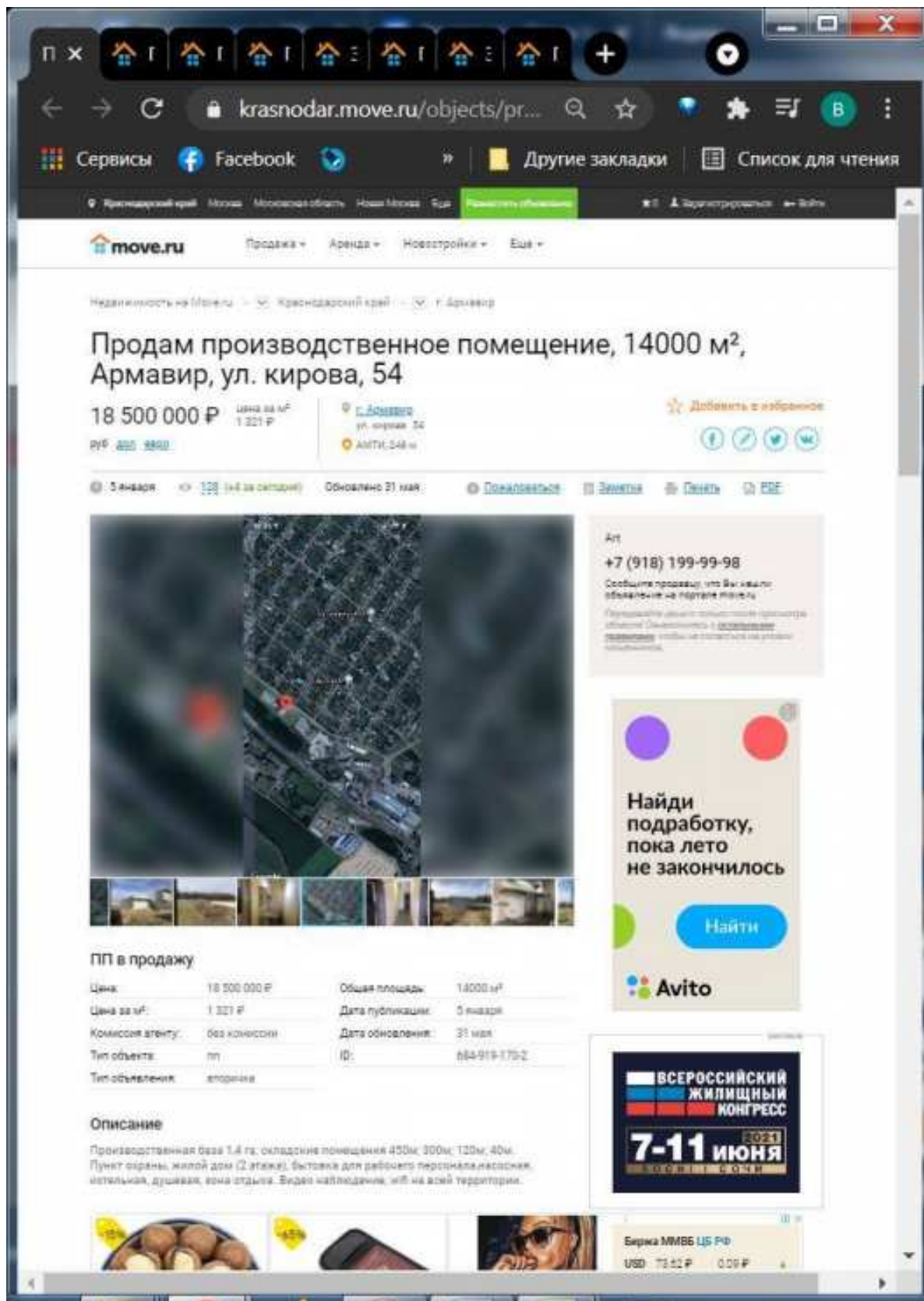
Описание

Земельный участок общей площадью 3.8 га, промышленного назначения, с возможностью использования под любой вид предпринимательской деятельности: стоянка автотранспорта, размещение складов, возможно любое промышленное строительство, удобная месторасположения Белорецк-Краснодар, Белорецк-Туапсе-соли. Возможна продажа по частям. Торговые дни указаны за 1 га.

Аналоги комплексных объектов

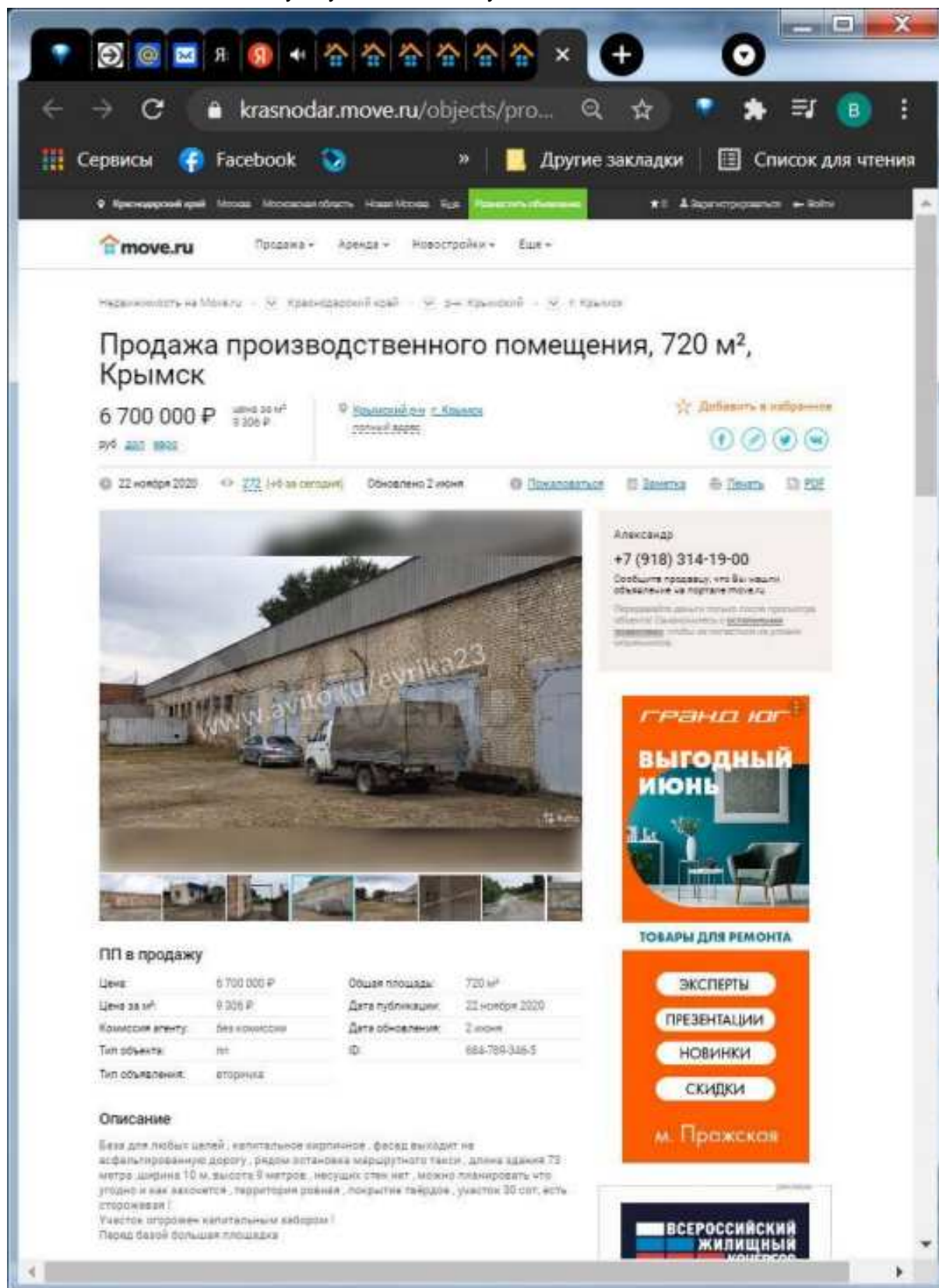
Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_14000_kvm_krasnodarskiy_armavir_ul_kirova_54_6849191702/



Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_720_kvm_krasnodarskiy_krymskiy_krymsk_stroitel'naya_ul_6847893465/



Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3567_kvm_krasnodarskiy_apsheronский_apsheronsk_proletarskaya_ul_204_6851159974/

Продаем производственное помещение, 3567 м², Апшеронск

27 000 000 Р цена за м² 7 569 Р

Апшеронский район, Апшеронск

17 февраля (44 за 24 часа) Обновлено 31 мая

ООО «ИНГ ТРЕЙД»
+7 (918) 924-08-25
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Мажимэль
Мечты о пляже
ВЫИГРАЙ 100 000 Р НА ПУТЕШЕСТВИЕ МЕЧТЫ!

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
7-11 июня 2021

Биржа ММВБ ЦБ РФ
USD 75.62 Р 0.09 Р

ПП в продажу

Цена:	27 000 000 Р	Общая площадь:	3567 м ²
Цена за м ² :	7 569 Р	Дата публикации:	17 февраля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	31 мая
Тип объекта:	ип	ID:	685-115-9974
Тип объявления:	встрелка		

Описание

Реализуем имущественный комплекс, состоящий из объектов недвижимого имущества:

- 1) Нежилое строение - главный корпус участка общей площадью 1046 кв.м;
- 2) Нежилое здание - упорочно-комплекторный участок 1601 кв.м;
- 3) нежилое помещение ангар (склад) 831 кв.м.

Объекты расположены на земельном участке площадью 5484 кв.м., находящемся в собственности. Назначение земли: ЗНП, для размещения промышленных объектов. К объектам недвижимости подключены электричеством 30 кВт (дополнительно увеличима мощность), вода, канализация, отопление газом, своя котельная.

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_655_kvm_krasnodarskiy_ust-labinskiy_ust-labinsk_zapolotnyanaya_ul_9_6852700322/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продам производственное помещение, 655 м², Усть-Лабинск". The price is listed as 7 500 000 Р, with a price per square meter of 11 430 Р. The location is specified as "Краснодарский край" and "рп. Усть-Лабинский". The listing includes a large photo of the industrial building, a contact number for Irina (+7 (918) 260-66-73), and a table with key details. There are also advertisements for office furniture and a congress event.

Продам производственное помещение, 655 м², Усть-Лабинск

7 500 000 Р цена за м² 11 430 Р

Усть-Лабинский район, Усть-Лабинск

24 марта | Обновлено 1 июня

Ирина
+7 (918) 260-66-73
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

ПП в продажу	
Цена:	7 500 000 Р
Цена за м²:	11 430 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	ип
Тип объявления:	встречка
Общая площадь:	655 м²
Дата публикации:	24 марта
Дата обновления:	1 июня
ID:	6852700322

Описание

Продается коммерческая недвижимость-база, в черте города Усть-Лабинска. На территории базы расположены производственные помещения-655 кв. м., административное, нежилое здание-87 кв.м. База находится на земельном участке общей площадью-56 соток. Центральные Коммунации. Территория огорожена. Торг. За подробной информацией обращаться Агентство недвижимости Гарант.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
7-11 июня 2021

Биржа MMBB ЦБ РФ
USD 75.62 Р 0.09 Р

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_655_kvm_krasnodarskiy_ust-labinskiy_ust-labinsk_ul_vatutina_14_6852602446/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продаю производственное помещение, 655 м², Усть-Лабинск, ул. ватутина, 14". The price is listed as 7 500 000 Р, with a price per square meter of 11 450 Р. The listing is dated 21 марта and was updated 2 июня. The agent is "Усть-Лабинское г. Управление ул. ватутина 14".

Below the title, there is a large photograph of the industrial building, which is a long, single-story structure with a brick facade and several large windows. Below the main photo are several smaller thumbnail images showing different views of the property.

To the right of the main photo, there is a contact information box for "Агентство Недвижимости «Удача»" with the phone number +7 (918) 661-51-19. Below this is a vertical advertisement for "Пакет Технического обслуживания" featuring a blue car.

Below the photos, there is a table with the following data:

ПП в продажу			
Цена:	7 500 000 Р	Общая площадь:	655 м²
Цена за м²:	11 450 Р	Дата публикации:	21 марта
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	2 июня
Тип объекта:	ип	ID:	6852602446
Тип объявления:	встреча		

Below the table is the "Описание" section, which contains the following text: "Продается База в черте города. в периметре расположены 3 помещения, административное здание 30КВ.м, производственное помещение 655 кв.м, нежилое здание 17 кв.м, земельный участок 30 соток, назначение - для размещения производства, на территории имеется Канализация, вода подведена к производственному помещению, дает 25 киловатт/ло. всем интересующим вопросам звоните нам АН «Удача»".

At the bottom right of the page, there is a logo for "ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС".

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_42_000_kv_m_ploschadyu_420_sotok_krasnodarskiy_slavyanskiy_slavyanskoe_gorodskoe_slavya_nsk-na-kubani_m_6850536007/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: krasnodar.move.ru/obje... The page title is "Продам землю промышленного назначения, 4.2 га, Славянск-на-Кубани". The price is listed as 60,000,000 RUB. The location is specified as "Славянский район, г. Славянск-на-Кубани". The listing includes a main photograph of a large industrial building and a gallery of smaller images below it. To the right of the main image, there is a contact card for "Андрей" with a phone number +7 (918) 381-69-16. Below the main image, there is a table with technical details of the plot. At the bottom, there is a description of the plot and its location. On the right side of the page, there is a banner for the "ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС" and a currency converter for MMBB USU RUB.

Продам землю промышленного назначения, 4.2 га, Славянск-на-Кубани

60 000 000 Р цена за кв. м. 14 285 714 Р

Славянский район, г. Славянск-на-Кубани

4 февраля (+7 за звонок) Обновлено 31 мая

Промышленного назначения в продажу

Цена	60 000 000 Р	Площадь участка	4.2 га
Цена за кв. м.	14 285 714 Р	Дата публикации:	4 февраля
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления:	31 мая
Тип объекта	промышленного назначения	ID:	685-053-600-7
Тип объявления	вторичка		

Описание

Продается земельный участок общей площадью 4.2 га, с производственно-складскими и административными зданиями:

- трехэтажное административное здание общей площадью 1 437,4 кв. м.
- здание склада - 755,8 кв. м.
- здание РММ - 8 515,3 кв. м.

Эта территория имеет коммуникации газ, свет, вода, удобный подъезд, парковка. Расположен а.у. в промышленной части города, по адресу г. Славянск-на-Кубани, ул. Маяковского шоссе 3/1.

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС
7-11 ИЮНЯ 2021 ГОДА

Биржа MMBB USU RUB

USD	75.62 Р	0.09 Р
EUR	80.60 Р	-0.22 Р

BITCOIN

BTC	2845781 Р	74870 Р
-----	-----------	---------

Аналог 7

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3163_kvm_krasnodarskiy_municipalnoe_obrazovanie_krasnodar_starokorsunskaya_severnaya_ul_633_6855449466/

Продаю производственное помещение, 3163 м², Старокорсунская

50 000 000 Р цена за м² 15 808 Р

29 апреля (v3 за сегодня) Обновлено 8 июня

ГП в продажу

Цена:	50 000 000 Р	Общая площадь:	3163 м ²
Цена за м ² :	15 808 Р	Дата публикации:	29 апреля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	8 июня
Тип объекта:	ип	ИД:	685-544-946-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственно-складская база. Местонахождение в 15 километрах по трассе от Краснодара. База расположена на земельном участке площадью 92 сотки. Общая площадь строений 3163 кв.м. База состоит из четырех складских и одного производственного корпуса. Часть помещений стальной каркас. Материал строительства красный кирпич. Пол бетонный. Для склада оборудованы стеллажами, для хранения продукции на евро паллетах в 3 яруса. На легких конструкциях построены 3 помещения: пункт охраны, бухгалтерия, столовая и место отдыха обслуживающего персонала. Территория базы бетонированная. Есть свободный земельный участок для строительства дополнительного корпуса площадью порядка 1500 кв.м. Коммуникации: Центральный водопровод. Электроэнергия Газ.

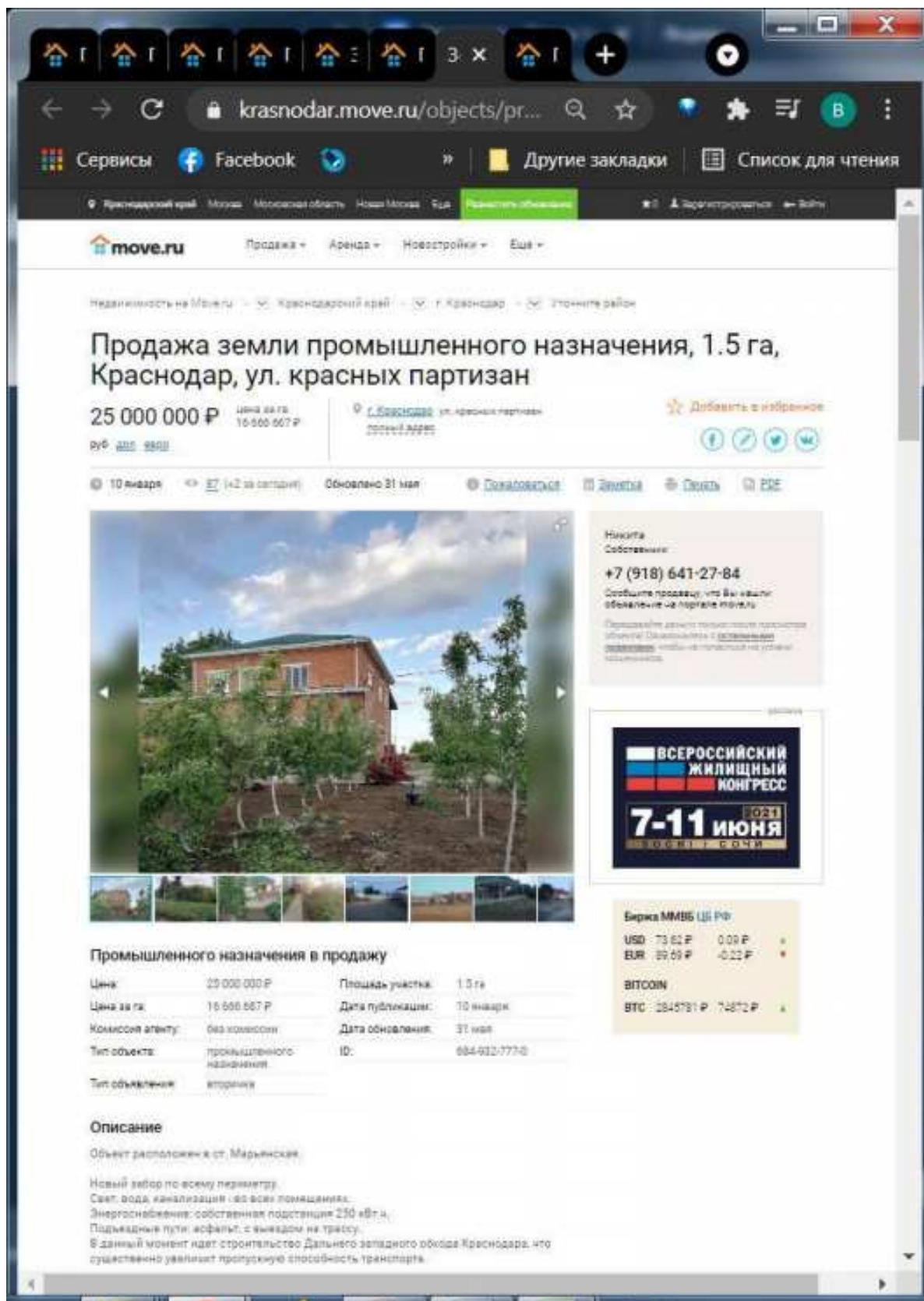
АЯКС
+7 (918) 330-19-23
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Юрий Каспарян
СИМФОНИЧЕСКОЕ
КИНО
7 ИЮЛЯ

Получите займ до 30 000 Р под 0%
Получить деньги

Аналог 8

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15000_kvm_ploschadyu_150_sotok_krasnodarskiy_krasnodar_ul_krasnyh_partizan_684932777/



Аналог 9

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_2500_kv_m_krasnodarskiy_krasnodar_2-y_tihoreckiyy_pr_2_6856009574/

Продаем производственное помещение, 2500 м², Краснодар

37 000 000 Р цена за м² 14 800 Р

с. Боровское полный адрес

11 мая (4 за сегодня) Обновлено 1 июня

ПП в продажу

Цена:	37 000 000 Р	Общая площадь:	2500 м ²
Цена за м ² :	14 800 Р	Дата публикации:	11 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	1 июня
Тип объекта:	ип	ID:	685-600-9574
Тип объявления:	встрелка		

Описание

Производственная база на земельном участке 99 соток (92 x 73 м). Земля находится в собственности. Находится в центральной части города Краснодар. Назначение земли: Земли населенных пунктов. Для эксплуатации производственной базы. Территория огорожена капитальным Ж/Б забором. На территории имеются постройки общей площадью 3600 м². 1) Капитальное Ж/Б здание общей площадью 1843 м² (на нем офисы - 200 м², склады - 1443 м², высота 5-6 м.). 2) Капитальный утепленный склад 840 м² (70x12x4 м), высота потолка 4 м. 3) Капитальный утепленный склад 792 м² (44x18x3 м), высота 3,2 м. 4) Склады холодные 260 м². Навесы металлические 312 м². Коммуникации: Электроэнергия 380 в, разовленная мощность 270

Пакет Технического обслуживания

ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

Аналоги аренды

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_250_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_michurina_6_683932372/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_250_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_ul_michurina_6_683932372/. The website header includes the move.ru logo and navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The main content area features the title 'Сдам склад, 250 м², Армавир, ул. мичурина, 6' and a price of '32 500 Р' (130 Р per sqm). A large photograph shows the interior of a warehouse with metal shelving units. To the right of the photo is a contact card for 'Сеннадий' with the phone number '+7 (918) 120-31-94'. Below the photo is a table with details about the rental offer.

Склад в аренду

Цена:	32 500 Р в месяц	Общая площадь:	250 м²
Цена за м²:	130 Р	Дата публикации:	29 мая 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	2 июня
Тип объекта:	склад	ИД:	683-933-373-3
Тип объявления:	встричка		

Описание

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

Аналог 2

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1180_kv_m_krasnodarskiy_kray_armavir_krasnodarskiy_snt_voshod_mikrorayon_1-e_otdelenie_130_6840123193/. The browser's address bar also shows the domain [krasnodar.move.ru/objects/sda...](https://krasnodar.move.ru/). The browser's address bar also shows the domain [krasnodar.move.ru/objects/sda...](https://krasnodar.move.ru/). The browser's address bar also shows the domain [krasnodar.move.ru/objects/sda...](https://krasnodar.move.ru/).

The listing title is "Сдается склад, 400 м², Армавир, микрорайон 1-е отделение, 130". The price is listed as 100 000 Р (100 000 RUB) per month, with a note "цена за м² 250 Р" (price per sqm 250 RUB). The location is "Армавир, микрорайон 1-е отделение, 130". The listing was published on 3 июня 2020 (June 3, 2020) and updated on 29 мая (May 29). The listing is for rent ("Склад в аренду").

The listing includes a main image of the warehouse and several smaller thumbnail images. The listing also includes a contact information section for the owner, Денис (Denis), with a phone number +7 (918) 439-01-33. The listing also includes a section for "Склад в аренду" (Warehouse for rent) with details such as price, area, and date of publication.

Склад в аренду

Цена:	100 000 Р в месяц	Общая площадь:	400 м²
Цена за м²:	250 Р	Дата публикации:	3 июня 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	29 мая
Тип объекта:	склад	Ф:	684-012-019-3
Тип объявления:	вторичка		

Описание:

Помещение построено из сэндвич-панелей. Высота потолка два фема 6 метров. Пол из армированного бетона. Помещение стальной. Общая площадь 400 кв. метров. Имеется два въезда в здание для грузового транспорта 4/4. Рядом со зданием прилегающая охраняемая территория под автостоянку. Вся территория здания и строения оборудована видео наблюдением и имеет противопожарную сигнализацию. Автоматическая дублирующая электросеть с автоматическим режимом включения на случай отключения электричества.

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_400_kvm_krasnodarskiy_armavir_6847660739/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_400_kvm_krasnodarskiy_armavir_6847660739/. The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main content area features a large title 'Сдаем производственное помещение, 400 м², Армавир' and a price of 40,000 RUB per month. A main image shows a long, single-story industrial building with a light-colored facade. To the right of the image is a contact information box with the phone number +7 (918) 440-64-97. Below the main image is a table with technical details of the property. At the bottom, there is a video player and a currency converter showing USD 72.02 RUB and RUB 61.11 USD.

Сдаем производственное помещение, 400 м², Армавир
 40 000 ₽ цена за м²
 100 ₽ 100 ₽
 руб. 400 000 в месяц без комиссии

17 ноября 2020 189 (+4 из оценок) Обновлено 31 мая

Цена:	40 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	400 м²
Цена за м²:	100 ₽	Дата публикации:	17 ноября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	31 мая
Тип объекта:	ип	ID:	684-766-073-9
Тип объявления:	вторичка		

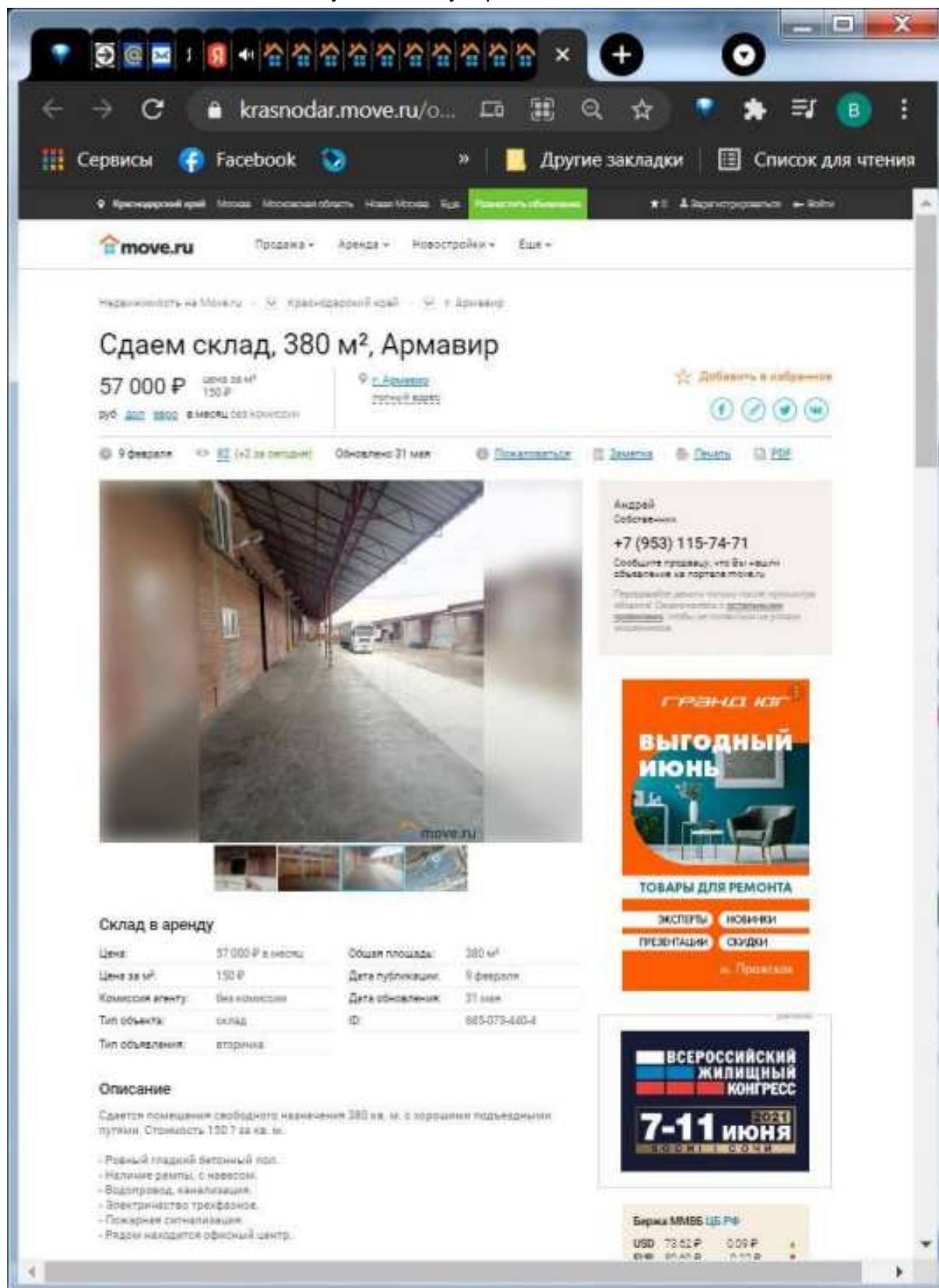
Описание
 Сдам производственное помещение. Свет, вода, газ, вентиляция, пожарная сигнализация, охрана, телефон, производственные мощности... В здании: производственные зоны, складские помещения, офис.
 Район ТРЦБ-КраснойПлощадиБ-

ВЕРСИИ
 ЖИЛИЩНЫЙ
 КОНГРЕСС
7-11 ИЮНЯ
 ВОКРЕГ ОМН

Биржа ММББ ЦБ РФ
 USD 72.02 RUB 0.06 P
 RUB 61.11 USD 0.11 P

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_380_kv_m_krasnodarskiy_arma_vir_territoriya_severnaya_promzona_6850734404/



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, площадки 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 вспомо.

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 бо́льшим, 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 **StafReal** вывели 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 **StafReal**

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,38	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,85 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-розничательного 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

Наши главные партнеры

Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?

Национальная служба государственной статистики
ИТ-УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И ИЖО
Avito Яндекс Недвижимость
Domofond.ru **На рух в рух** Недвижимость **NER.S.RU**

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

← Назад

Вперед →

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (IVGVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

И.О. заявителя или иного заинтересованного лица

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.08.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 28 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

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

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

4, Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 15.03.2021 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 15 марта 2021 г.

Дата составления выписки 15 марта 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков





к Руководству ООО «Зетта Страхование»
 (по договору страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»)

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

**ПОЛИС
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
 25.06.2020**

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Проволоцко 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	
ВЫГОДПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Закладчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. (убытки, если судебные расходы и 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 закладчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возмещением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя. (убытки, 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 действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возмещение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности. (убытки, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(убытки, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не исчерпывается, 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	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____;	2-й взнос в размере _____;	3-й взнос в размере _____;
оплатить до _____;	оплатить до _____;	оплатить до _____;
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событии, являющемся причиной страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и принципов оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, являющейся членом в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Положения). При этом дата наступления события (факта об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействиями) Страхователя понимаются непреднамеренные (умышленные) ошибки, небрежность, упущения, оплошность, приведшие к неверному результату оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. Факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, присвоенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об установлении факта, присвоенной Страхователем, произошедший в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выплатоприобретателей к возмещению ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации;

Под требованиями к возмещению ущерба Выплатоприобретателей в настоящем Положении понимаются письменные претензии и исковые требования к возмещению ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально подтвержденными доказательствами факта, причин и размера причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выплатоприобретателям является в прямой причинно-следственной связи с нарушением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выплатоприобретателям превращается в силу факта (аннулирование) порочит или устанавливается вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователя, удовлетворяет требованиям, предъявляемым к оценочной деятельности законодательством Российской Федерации. Если установлено наличие завышения суммы действия (бездействия) не представляется возможным, данные условия реструктуризуются на весь срок страхования.

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

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

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, взаимодействие, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу) в том числе предоставление, обезличивание, анимирование и утилизацию) всех предоставляемых Страховщику при заключении договора страхования персональных данных (включая в том числе персональные данные, в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в части получения компенсации к установленным срокам страховой премии (взносов)).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых достоверных данных, предоставляемых при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поддержания и официального признания.

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

Данное согласие дается Страхователем добровольно и может быть отозвано в любой момент времени путем подачи Страховщику письменного заявления о прекращении.

Страхователь также подтверждает, что он не имеет никаких договоров страхования (договоров страхования (связанных с нем)) с другими лицами, являющимися лицами, являющимися Выплатоприобретателями, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу на персональные данные Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о идентификации и адресе Страховщика, имени и фамилии владельца обработанных персональных данных, информации и персональных идентификационных данных, а также Страхователь проинформирован указанным в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, персональных данных, персональных данных и информации, указанных в законе и политике об обработке персональных данных, персональных данных.

Информации о идентификации (включая ФИО) и адресе указанных лиц, осуществляющих обработку персональных данных, персональные данные на получение Страховщиком (своей информации о страховом акте или бонусе, указанным в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика www.daxif.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь по инициативе 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 представителей, Выплатоприобретателя, Выплатоприобретателя и/или в случае необходимости (обновления) данных сведений.

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

Даты уплаты страховой премии (страхового взноса) считаются даты поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением аккредитованного страхового вычета осуществляется в рублях по курсу Центрального банка РФ, установленному для валюты, в которой начислен страховой взнос (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора. В случае, когда Договором предусмотрена 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 страховой компенсации считается день списания средств с расчетного счета или выдачи их кассой Страховщика.

Все расчеты на оплату услуг банков по переводу денежных средств осуществляются на счет стороны-плательщика, указанный в документах.

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

Настоящий Планом составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страхователя и Страхователя). Настоящий Планом составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страхователя и Страхователя и один для предоставления в)

Дополнение Страхователя к Правилам «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <http://zeta.ru/doprazn/infomaterials-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Планом (Детворки).

<p>Страхователь: В интересах себя и Правильной страховании объявляет, желая и желая на все содержание настоящего Планом условия страхования, оговоренные в Правилах, заключить Планом (договор страхования), при котором и законных оснований к нему (или выписки из него), все сведения, раскрытые в Планом. Информация, предусмотренная в 2.1.2. базового стандарта закона для и интересов физических и юридических лиц, получателей финансовых услуг, подлежащих защите от злоупотреблений оценочной, объединенная страховой организацией, предоставляющая Страхование в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность: ДИД (Директор СА «Отрадное» Москва) И. Должность: И. М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Полов Василий Александрович
2. Курьер (оптимальный сотрудник)	Мауричева Екатерина Павловна
3. Кредитная организация	нет
4. Банк продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Типа продаж	СА "Отрадное"

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



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинский +7 (495) 917-18-38 ИНН 7728178835
 Спасский, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005687/20

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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

 (Потапова Е.Ю.)
 «11» августа 2020г.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 246-21
От « 09 » июня 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по заданию на оценку №20 от 09.06.2021 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
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



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭС СЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № *дп5-21*
 От « 09 » июня 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по Заданию на оценку № 20 от 09.06.2021г.
 к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Ответ на запрос

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

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

№ п/п	Кадастровый/инвентарный номер актива	Дата регистрации права собственности	№ регистрации права собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	11.11.2014	23-23-37/025/2014-697	15.09.2020	23:38:0106053:335-23/229/2020-2	17 089 243,92
2	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: I, 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	39 367 533,34
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	12 081 014,54
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	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:695-23/229/2020-2	694 099,82
5	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: I, 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	2 038 477,83
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	22 246 415,22
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	4 949 766,29

8	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый 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	3 700 175,51
9	Административно-хозяйственное здание АЭС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый 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	15 838 986,5
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	15.09.2020	23:38:0106053:698-23/229/2020-2	549 761,02
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:653	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:653-23/229/2020-2	2 493 843,48
12	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	1 548 360,76
13	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	1 548 233,39
14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	15.09.2020	23:38:0106053:751-23/229/2020-2	1 645 362,75
15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	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. Урусская, 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	40 663 546,98
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д, Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 1А. Кадастровый 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	53 842 897,76
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, дом № 1а. Кадастровый 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	9 224 863,56
19	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: РrI, Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	4 448 052,95

Генеральный директор



Е.В. Краченко

ФГИС ЕГРН федеральное информационное агентство регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения и 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		
<small>(или Самостоятельного)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		
Кadaстровый номер:	23:38:0106053:335	
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно иные сведения, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Армавир, ул. Урусова, 1а	
Площадь:	24647 +/- 55 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	17089243,92	
Кадастровые номера расположенных в границах 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 об включении объекта недвижимости в состав предприятия как участника простого товарищества:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись (подпись)	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел I

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

Земельный участок		
<small>код объекта недвижимости:</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Выс. о линии из раздела <u>1</u> <u> </u>	Водо разделов <u> </u>
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки <u> </u>
Катастровый номер:		23:38:0106053:335
Категория земель:	Свойства земельных участков	
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей	
Сведения о кадастровом инженере:	Найтовская Наталья Леонидовна №23-11-366 от 24.01.2011 -	
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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, 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

МП

Раздел I

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

Земельный участок		
<small>код объекта недвижимости:</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов в разделе <u>1</u> <u> </u>	
31.05.2021 № 99/2021/396017845	Всего листов выписки <u> </u>	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:335	
Удвоенный 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 нахождение в государственной или муниципальной собственности и земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) признании ничейности 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 с местоположением границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Ссылка записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные недействительными». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 3.1 отсутствуют	
Подучитель выписки:	Дюшина Нина Эмильевна	
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		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	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. Отречение прав и образование объектов недвижимости:	не зарегистрированы	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

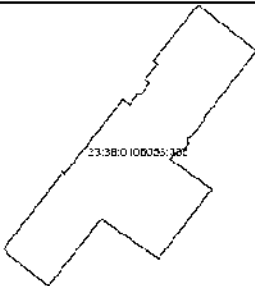
Безымянный участок	
№01-06/21-00000001	
Лист № _____	Листов _____
Дата № _____	Дата регистрации _____
11.05.2021 № 09/2021/0001/045	
Кадастровый номер: 50:08:0106013.038	
1. Правообладатели (правообладатели)	1.1. Данные о правообладателях (субъектах)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. не зарегистрировано
3. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
Имя: Девятых Анна Александровна	
Дата государственной регистрации: 13.05.2020	
Номер государственной регистрации: 50:08:0106013.033-20/2020/002	
Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: 01.07.2024	
Имя, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Трипл Оутлет Эстейт Менеджмент", ИНН: 7505204020	
3.2.1.	Право заворотовского управления (заворотское управление) фидуциарной функции индивидуальности "Миланер" под управлением Управляющей Компании "Э.Эм.Риэлти" (Общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 39-1843-041-5310 от 02.06.2019 с/от 02.06.2019) (Имя и фамилия АО) и Прокси-дворотовского управления (заворотское управление) фидуциарной функции индивидуальности "Италикер" от 01.07.2020. Указание в порядке управляющей компании (заворотское и депозитарный договор) (исполнительное право на будущее, до депозитарного соглашения управляющей фидуциарной индивидуальности фидуциарной управляющей компании) 04/2 от 02.07.2020.
4. Размеры участка в долевой собственности	не зарегистрировано
5. Наличие в судебном порядке права залога	данные отсутствуют
6. Оценка и описание в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
7. Оценка и описание в отношении обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Оценка и информация о государственной регистрации безымянного участка правообладателем для его включения в Единый реестр недвижимости	
9. Претензии и оспаривания в отношении государственной регистрации, а также в отношении государственной регистрации права (арреста, прерогативы права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок и сделок с объектом недвижимости	данные отсутствуют
10. Оценка об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона считать предметом отчета	данные отсутствуют
11. Оценка в отношении государственной регистрации ипотеки	

прекращение, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
государственный регистратор		ОГРН: ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

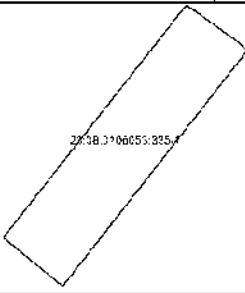
Раздел 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид, вид на, вид доли в праве)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Листов листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Листов листов эскиза: <u> </u>
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	
МП		инициалы, фамилия	

Раздел 4

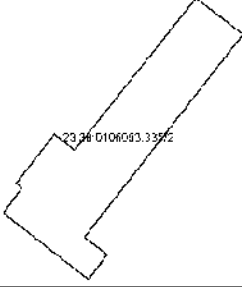
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(информация о кадастровом объекте)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Листов листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Листов листов эскиза: <u> </u>
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: <u>01</u> данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
МП		инициалы, фамилия	

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

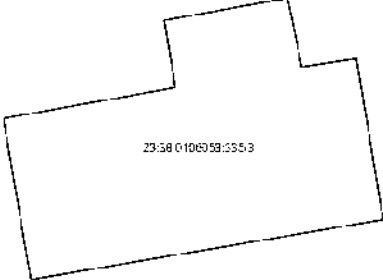
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыциски: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

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

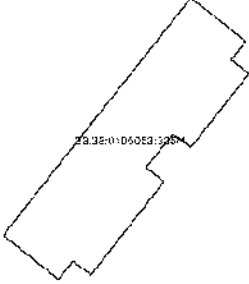
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект с кадастровым №)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

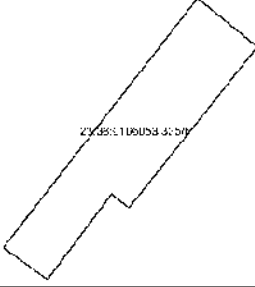
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

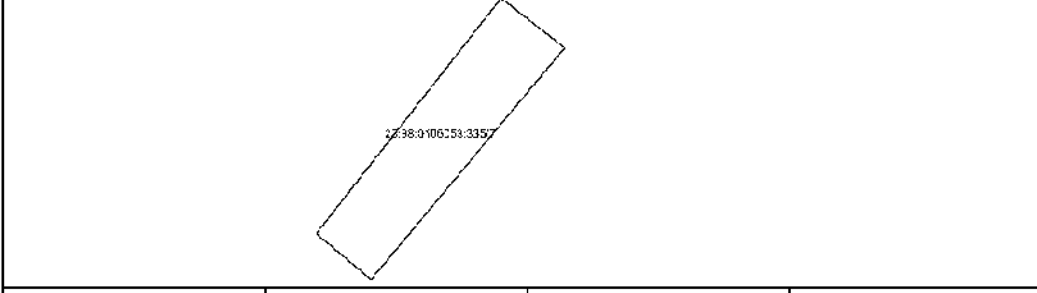
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект с кадастровым планом)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

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

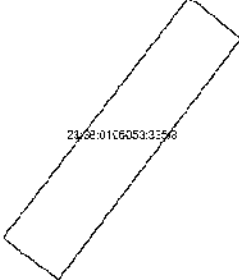
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

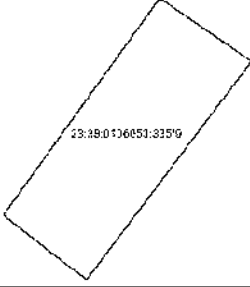
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зышки: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

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

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

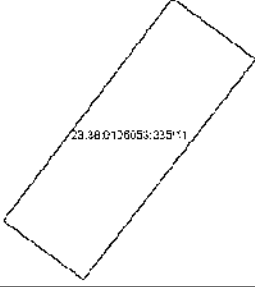
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект с кадастровым №)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

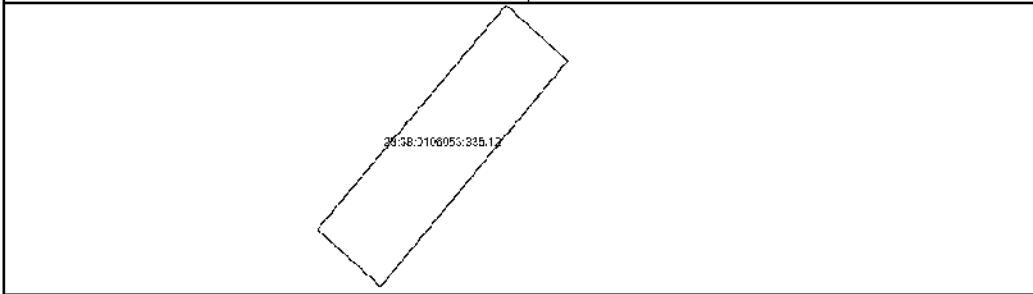
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

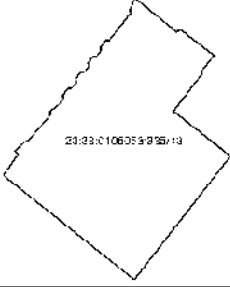
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов эскиза: _____	
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:

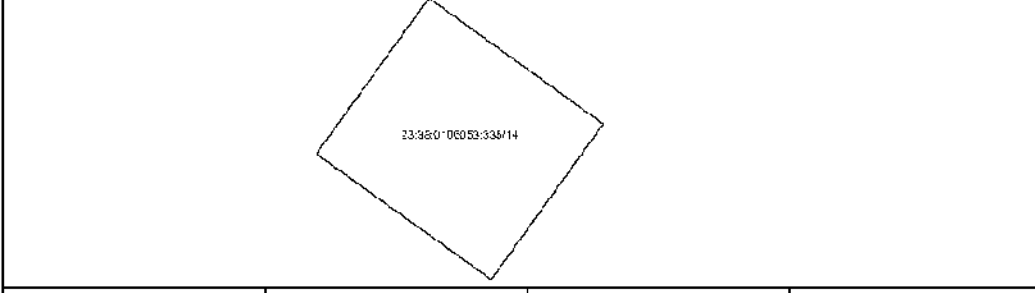
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыциски: _____	
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:

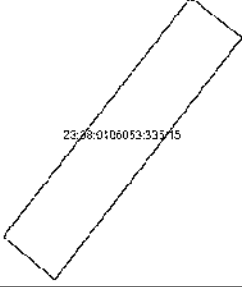
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

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

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект с кадастровым №)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

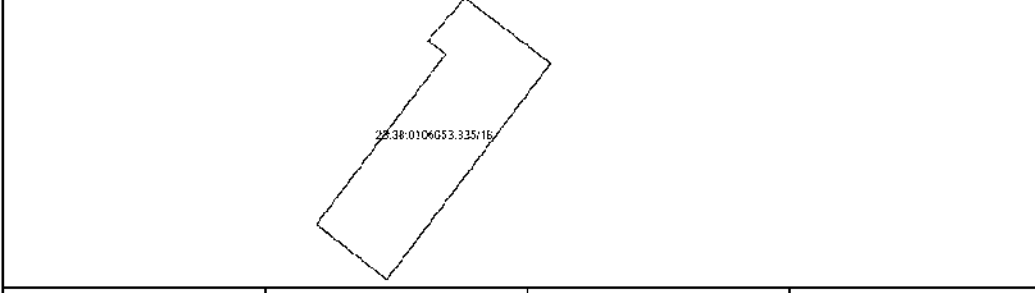
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект с кадастровым №)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
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:

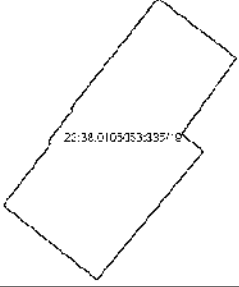
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка выведена из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки: _____	
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:

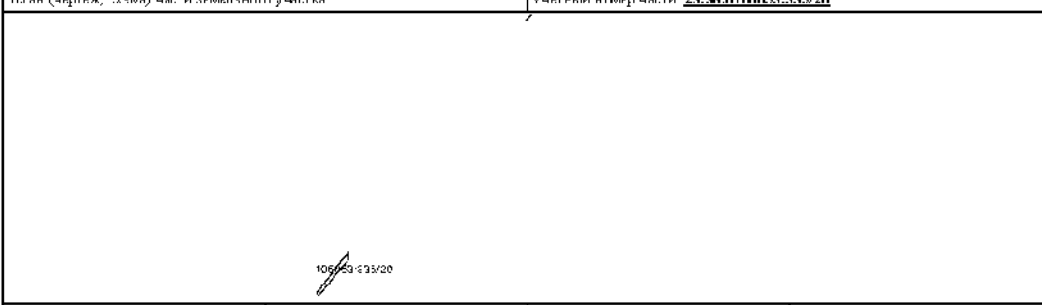
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(реквизиты кадастрового плана)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

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

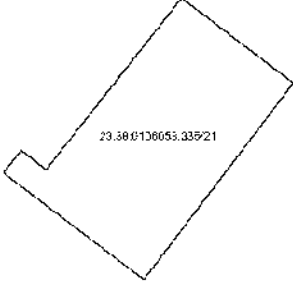
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(рек. объект с кадастровым №)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зыцски: _____	
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:

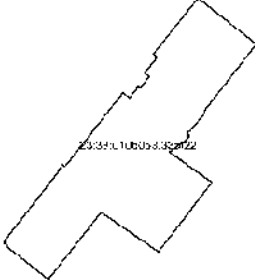
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(выписка из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов зышки: _____	
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

МП

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(или об-сть кадастровая)</small>			
Лист №	Раздел 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 (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости для 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	292	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			
(наименование)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов
31.06.2021	№ 99/2021/396/017845		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

Участковый номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений 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	2156	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			
(наименование)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов
31.06.2021	№ 99/2021/396017845		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений 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 - 15.08.2016
19	743	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
20	15	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 55, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Зарти (план) № 12-29/А 7392 от 27.06.2017, срок действия: 29.06.2017
21	271	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 55, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Зарт (план) № 6/н от 08.12.2017, срок действия: 12.12.2017
22	24544	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 55, 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 ВГТЗ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации (ФБТИ) в Республике Крым"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, осуществленного на дату 09.10.2020, сообщаем, что сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with columns: Лист №1, Раздел 1, Выдач листам раздела 1, Выдач разделам 1, Выдач листам выписки 4. Includes fields like кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость, etc.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ «ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ» (ЕГРН) от 13.10.2020 09:00

Директор филиала ООО «Ваш юристконсульт»



Лист 2 из 2

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

Сведения и зарегистрированные права

Table with columns: Лист №1, Раздел 1, Выдач листам раздела 1, Выдач разделам 1, Выдач листам выписки 4. Includes registration details, dates, and legal descriptions.



Лист 3

Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №02 Раздел 2	Высота листов раздела 2, 2	Высота раздела 3	Высота листов выделов 4
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20			
Кадастровый номер:		23:38:0108003:182	
В.	Сведения о балансовом расчете об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	земельный участок	
В.	Сведения об установленной государственной регистрации сделки, права, ограничений права без установленного в силу закона способа передачи вещи, права.	земельный участок	

Лист 4

Заголовок																	
№№ объектов недвижимости																	
Лист №01 Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1																
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20																	
Кадастровый номер: 23:38:0108003:182																	
Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке																	
Масштаб 1:500	Условные обозначения																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Заголовок</th> </tr> <tr> <th colspan="2">№№ объектов недвижимости</th> </tr> <tr> <th>Лист №01 Раздел 4</th> <th>Высота листов раздела 4, 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер: 23:38:0108003:182</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Масштаб 1:500</td> <td>Условные обозначения</td> </tr> </tbody> </table>		Заголовок		№№ объектов недвижимости		Лист №01 Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1	17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20		Кадастровый номер: 23:38:0108003:182		Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке				Масштаб 1:500	Условные обозначения
Заголовок																	
№№ объектов недвижимости																	
Лист №01 Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1																
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20																	
Кадастровый номер: 23:38:0108003:182																	
Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке																	
Масштаб 1:500	Условные обозначения																

Лист 4

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

Область государственной собственности

Заголовок																					
№№ объектов недвижимости																					
Лист №01 Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1	Высота раздела 3	Высота листов выделов 4																		
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20																					
Кадастровый номер:		23:38:0108003:182																			
Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке																					
Масштаб 1:500	Условные обозначения																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Заголовок</th> </tr> <tr> <th colspan="2">№№ объектов недвижимости</th> </tr> <tr> <th>Лист №01 Раздел 4</th> <th>Высота листов раздела 4, 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер: 23:38:0108003:182</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Масштаб 1:500</td> <td>Условные обозначения</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>				Заголовок		№№ объектов недвижимости		Лист №01 Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1	17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20		Кадастровый номер: 23:38:0108003:182		Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке				Масштаб 1:500	Условные обозначения		
Заголовок																					
№№ объектов недвижимости																					
Лист №01 Раздел 4	Высота листов раздела 4, 1																				
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280196/20																					
Кадастровый номер: 23:38:0108003:182																					
Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке																					
Масштаб 1:500	Условные обозначения																				

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости" (Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего из распоряжения № 10-2020, уведомив, что является собственником Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with columns: Лист №1, Раздел 1, Выдел земель разделов 1-1, Выдел разделов 1, Выдел земель выделов 4. Rows include: 12 октября 2020г. № КУИИ/002/2020-2402034, Кадастровый номер, Номер государственного кадастра, Дата введения кадастрового номера, Район, площадь (общая/земельный/зачтенный), Адрес, Площадь, Назначение, Назначение, Количество этажей, Год ввода, Год завершения строительства, Кадастровый номер, Кадастровый номер земель, Кадастровый номер помещений, Вид разрешенного использования, Статус земель, Особые условия, Подлежит ли выделу.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИИДА И КАДАСТРА ГАУ ИИ "МФУ ИИ" в г. Арзамасе от 12.10.20г. 09:00ч



Генеральный специалист
Леонова Е.Т. [Signature]

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns: Лист №1, Раздел 2, Выдел земель разделов 2-2, Выдел разделов 1, Выдел земель выделов 4. Rows include: 12 октября 2020г. № КУИИ/002/2020-2402034, Кадастровый номер, 1. Прямой владелец (прямой владелец), 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права, 4. Категория земель, 4.3. Вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок, на который установлено ограничение права, вид, в пользу которого установлено ограничение права, основание государственной регистрации.



Генеральный специалист
Леонова Е.Т. [Signature]

Лист 3

Титул на объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Листы листов раздела 2. 2	Листы раздела 3	Листы листов раздела 4
17 октября 2019 № КУЭИ-002-2026-2002076			
Кадастровый номер:		73.18.01.06053.387	
В	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
В	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, зарегистрированные права без публикации в силу закона согласия третьих лиц, права:	данных отсутствуют	

Лист 4


Титул на объект недвижимости	
Лист №1. Раздел 4	Листы листов раздела 4. 1
17 октября 2019 № КУЭИ-002-2026-2002076	
Кадастровый номер:	
73.18.01.06053.387	
Схема расположения объекта недвижимости участка объекта недвижимости на земельном участке:	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения
Кадастровый номер:	
73.18.01.06053.387	

Лист 4

Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Титул на объект недвижимости	
Лист №1. Раздел 4	Листы листов раздела 4. 1
17 октября 2019 № КУЭИ-002-2026-2002076	
Кадастровый номер:	
73.18.01.06053.387	
Схема расположения объекта недвижимости участка объекта недвижимости на земельном участке:	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения
Кадастровый номер:	
73.18.01.06053.387	

Лист 4

2021

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр оценки объектов недвижимости" (ФЦООН) на основании закона

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На дату выписки: 09.10.2020, зарегистрировано на дату: 09.10.2020, дата выписки: 09.10.2020

Единый государственный реестр недвижимости

Лист 1 из 1

Table with columns: Вид №1, Вид №2, Вид №3, Вид №4. Contains registration details for a plot of land in the city of Arzamas, including cadastral number 53:08:0100051:009 and owner information.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММЫ О КОМПЛЕКСЕ ДИПДА В НАИМЕНОВАНИИ "МОИ ДИ" г. Арзамас от Р. Дегтярева от 12.10.2020 09:00ч



Главный специалист Леонова Е. П.

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table header for registered rights section, including columns for registration type and date.

Registration details for the plot of land, including date 07.10.2020 and cadastral number 53:08:0100051:009.

Main table of registered rights with columns for registration number, date, and type of right. Includes details for ownership and mortgage rights.



Handwritten notes and dates at the bottom right of the document.

Лист 3			
Наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Листы листов разделов 2-3	Листы разделов 3	Листы листов раздела 4
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-2807940			
Кадастровый номер:		23:08:0100053:001	
1	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	информация отсутствует	
2	Сведения об арестах, взысканиях государственной регистрации сделки, права, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов	информация отсутствует	



Рисунки 4 Лист 4

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

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Листы листов разделов 4-5	Листы разделов 5	Листы листов раздела 6
17 октября 2020 № КУИИ-002/2020-2807940			
Кадастровый номер:		23:08:0100053:001	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		

2020

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "БТИ")

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, поступающего на рассмотрение 09.10.2020, сообщаем, что данные выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Листы 1, Лист 2

Заголовок			
выд объекта недвижимости			
Лист №1, Листы 1	Выд. листа раздела 1.1	Выд. разделов 3	Выд. листа выдела 4
17 октября 2020 № КУИИ/002-2020-2405086			
Кадастровый номер:	50:08:0100003-049		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0100003		
Дата окончания кадастрового квартала:	09.11.2015		
Дата окончания государственной регистрации:	Инициальный номер 23.04.2016, Кадастровый номер 50:08:0100003-049, Учетный номер 50:08:02-2001-034		
Адрес (местоположение):	Брянский край, г. Брянск, ул. Урицкого, д. 1а		
Площадь, м ² :	2639,9		
Оценочная категория:	Жилая		
Назначение:	Жилое строение-индивидуальный жилой дом		
Классификация зданий, в том числе по назначению зданий:	2, в том числе по назначению 0		
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика:	1999		
Год завершения строительства:	1999		
Кадастровая стоимость, руб. (с учетом кадастровой стоимости объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости):	4061146,98		
Кадастровая стоимость земельного участка (земельного участка):	25.08.0100003-049		
Кадастровый номер земельного участка, земельный участок, расположенный в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	жилая		
Сфера жизни об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, данные актуальны"		
Идентификатор:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Алсу Галиева, Брянск		

Справка получена из программного комплекса ПКОД и выдана ГАУ ИИ МОБ ИИ "БТИ" Брянск

13.10.20г. 20:20ч
М.П. [подпись]



Листы 2, Лист 3

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

Сведения об зарегистрированных правах

Заголовок			
выд объекта недвижимости			
Лист №1, Листы 2	Выд. листа раздела 1.1	Выд. разделов 3	Выд. листа выдела 4
17 октября 2020 № КУИИ/002-2020-2405086			
Кадастровый номер:	50:08:0100003-049		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы долевой собственности на Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инициум"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 25.25.3740252014-724 03.11.2014 16:20:05	
3. Учредительные акты и обращения в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы		
4. Учредительные акты и обращения в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрированы		
4.1. Вид:	Доверительное управление		
Дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:40:11		
Номер государственной регистрации:	25.08.0100003-049-23.02.20-2020-2		
Срок, на который заключено доверительное управление в отношении объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 11:07:2023		
Вид, в пользу которого заключено доверительное управление в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриффЛайн Эдм. Менеджмент", ИНН: 700794926		
Основание государственной регистрации:	Согласие о передаче управомоченной компании имущества в залог документов, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управомоченной компании, № И-2, Выдана 02.07.2020 Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициум" под управлением Управляющей Компании "ТриффЛайн" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированной Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 0443-041-07018 от 02.06.2009 г., Выдана 02.06.2009 Изменения в доверительное №11 в Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициум", Выдана 09.07.2020		



Заголовок			
лист объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Валовая стоимость раздела 2.2	Валовая стоимость раздела 3
17 октября 2020г. № КУИИИ.002/2020.38020006			
Кадастровый номер:		23.38.0106053.449	
1.	Сведения о поданных заявлениях об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
2.	Сведения об оспаривании кадастровой регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона отозвать третью часть 2016, органы:	данные отсутствуют	

Лист 1

Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о расположении объекта недвижимости

Заголовок			
лист объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Валовая стоимость раздела 4.1	Валовая стоимость раздела 3
17 октября 2020г. № КУИИИ.002/2020.38020006			
Кадастровый номер:		23.38.0106053.449	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	

5357

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральный центр кадастровой оценки земель и недвижимости" на территории РФ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего из расписания от 09.10.2020, сообщаем, что данные выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
12 октября 2020, № КУИИ.002.2020.2602761			
Кадастровый номер: 23:38:0100603:540			
Номер кадастрового квартала: 23:38:0100603			
Дата присвоения кадастрового номера: 05.07.2017			
Решение государственной кадастровой комиссии: Инвентарный номер 23244-17-09-2001 Форма ГУИ НК Крайневавтономное - Крайне ПТН от 1 Арбитражу			
Адрес (адресованные): Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урожайная, д. 1а			
Площадь, кв. м: 2639,1			
Площадь: Площадь здания			
Материал стен, вид и толщина несущих стен: 1, в том числе кирпичная 0			
Рядом в здании или на территории земельного участка: здание отсутствует			
Тип здания: 3013			
Кадастровый номер, кв. м: 20167221.34			
Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости: 23:38:0100603:335			
Кадастровый номер помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении: здание отсутствует			
Иные зарегистрированные пользователи: нет			
Статус земли на объекте недвижимости: Земельный участок является участком "закрытым"			
Площадь участка: земельный участок			
Площадь здания: нет			
Площадь помещений: нет			

Сведения получены из
ПРОГРАММЫ КОМПЛЮКСА
ПН ДОО в архиве ГАУ НК
"МФУ НК" в г. Армавир
от 09.10.2020 г. 11:45
11.10.2020 09:00
М.И. Мухоморова



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
12 октября 2020, № КУИИ.002.2020.2602761			
Кадастровый номер: 23:38:0100603:540			
1	Преобладающая категория земель:	3.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инициатор"
2	Инд. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект является собственностью 23-23-37825-2014-111 11.11.2014 14:07:34
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	нет зарегистрировано	
6	Зарегистрированное право и обременение объекта недвижимости:	<p>4.1 вид: доверительное управление дата государственной регистрации: 11.09.2020 14:08:11 номер государственной регистрации: 23:38:0100603:540:33/276/2020:2 справ. действител. с 15.09.2020 11.07.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастБанк Эко-Минимум", ИНН 7703764006</p> <p>основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управлений доли в уставной части и иной документ, подтверждающих право на участие, от доверителя доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управлений компании, № 18-2, Выдан 02.07.2020</p> <p>Лицо из доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициатор" под управлением Управляющей Компании "КурбФонд" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-04137038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009</p> <p>Инициатор и доверитель №11 в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициатор", Выдан 09.07.2020</p>	



Лист 2

Заголовок и/или объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел 2	Листы листов разделов 2.1	Листы разделов 3	Листы листов выписки 4
11 октября 2020 № КУИИ 002/2020-29020763			
Кадастровый номер:		11:08/0080101-540	
а.	Суденым и иным образом обременен объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данное отсутствует	
б.	Суденым обременен объект государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов.	данное отсутствует	



Раздел 6 - Лист 3

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

Заголовок и/или объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел 6	Листы листов разделов 6.1	Листы разделов 3	Листы листов выписки 4
11 октября 2020 № КУИИ 002/2020-29020763			
Кадастровый номер:		11:08/0080101-540	
Схема расположения объекта недвижимости на территории участка			
Масштаб 1:3000	Гу: основные обозначения		

Инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, исполненного на дату запроса 09.10.2020, сообщаем, что данные выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Лист 1, Лист 2, Лист 3. Contains registration details for a land plot in Arzamas, including coordinates, area, and owner information.

Согласно документам №3 Программного комплекса ПКОБД в анализе ГАУ НИИ МОС ПП и С. РИЗЕРТ от 13.10.2020 09:00ч. Итого: 2.2. АХ



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Лист 2, Лист 3, Лист 4. Contains registration details for a land plot, including owner information, registration date, and legal basis.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости			
Лист №01	Раздел 1	Выход из листа раздела 2-2	Выход из листа раздела 3
17 октября 2020г. № КУ 001/002/2020/001/00004			
Выдаваемый номер:		23.38.01.000053.03102	
1	Сведения о выданных решениях об издании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограниченных права без необходимости вносить запись о наличии третьих лиц, сделок.	данные отсутствуют	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание зарегистрированного объекта недвижимости			
Выписка			
Лист №01	Раздел 6	Выход из листа раздела 6.1	Выход из листа раздела 3
17 октября 2020г. № КУ 001/002/2020/28020004			
Выдаваемый номер:		23.38.01.000053.03102	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке:			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения	
подпись выдателя выписки		подпись заявителя	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое бюро Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" на Кадастровом бюро
 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 сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Лист 1 из 1

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1, 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4
13 октября 2020г. № КУИИ-002-2020-2802038			
Кадастровый номер	73-38-010003-0/3		
Почтовый адрес	73-38-010003		
Дата присвоения кадастрового номера	24.09.2017		
Регистрационный государственный реестровый номер	55:00/003/2018/014/04		
Адрес (местонахождение)	Республика Татарстан, Казанский край, с.Азнавур, ул. Урманя, д. 14		
Площадь, кв.м.	197 кв.		
Назначение	Жилая		
Назначение помещений	здание №5, №1, лит. Ж, общая площадь 187,4 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	данные отсутствуют		
Тип ввода в эксплуатацию (по направлению строительства)	данные отсутствуют		
Тип завершения строительства	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	5493843 руб.		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	73-38-0100033/3/01		
Кадастровые номера помещений, помещений-мех. размещения и зданий на территории	данные отсутствуют		
Иные зарегистрированные помещения	не зарегистрированы		
Статус земли на объект недвижимости	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые условия	Права (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с ограничениями, ограничениями-запретами.		
Подписан выписка	Шура, Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИПБ ДИ И АИИИИ Д У ИИ "МОС 3.0" в 1 РАЙОНЕ УВ.Р. 13.10.2020г. 09:00ч
 Подпись: Шура Татьяна Дмитриевна



Лист 2 из 2

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

Наименование объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
13 октября 2020г. № КУИИ-002-2020-2802038			
Кадастровый номер	73-38-010003-0/3		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Итавир"	
2. Вид, номер в Едином государственном реестре недвижимости	2.1	Общая долевая собственность 73-38-010003-0/3/014-0/04 11.11.2018 16:43:05	
4. Управление землей и объектами недвижимости	не зарегистрировано		
6. Обременение права и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано		
4.1. Вид	Деловые операции		
дата государственной регистрации	13.09.2020 14:49:11		
номер государственной регистрации	55:38-0100033-055-23/238/2020-2		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 15.09.2020 11:07:2023		
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТриОКЭвон Эстейт Менеджмент", ИНН: 770708026		
номер государственной регистрации	Соглашение о передаче управляющей полномочий имуществом в общей долевой собственности, подтверждающее право на имущество, по договору доверительного управления имуществом владельцев паевых инвестиционных фондов другой управляющей компании, № 14-2, Выдан 02.07.2020		
	Плановое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Итавир" под управлением Управляющей Компании "ИтавирЭстейт" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федерацией служб по финансовому мониторингу в реестре № 30-1443-04159038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009		
	Выявлены в документе №11 в Протоколе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Итавир", Выдан 08.07.2020		



Заголовок			
наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2 2	Всего листов раздела 4
12 октября 2020г. № КУВН-001/2020-1901010		11.10.010001-013	
Кадастровый номер:			
а.	Состояние и наличие разрешения на строительство объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	отсутствует	
б.	Состояние обременения государственной регистрацией сделок, залога, ареста, ограничений права без необходимости в силу закона обладания третьими лицами, правами.	отсутствует	

Исполнительное производство		Исполнитель, Фамилия
-----------------------------	--	----------------------

Раздел 4 Лист 4

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

Заголовок			
наименование объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4 1	Всего листов раздела 3
12 октября 2020г. № КУВН-001/2020-2001010		11.10.010001-017	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:1000	Планинг объектов		
Исполнительное производство		Исполнитель, Фамилия	

0272

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное государственное казенное Федеральное бюро технической инвентаризации, кадастра и картографии" им. Е.К.Вильямса
Федеральное государственное бюджетное учреждение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на регистрацию 09.10.2020, изобращен, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Таблица объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Высота этажа раздела 1.1	Высота этажа раздела 2	Высота этажа выделен 4
13 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280020			
Кадастровый номер	23:08:0100003:014		
Номер кадастрового квартала	23:08:0100003		
Дата прекращения кадастрового номера	24.09.2017		
Регистровый номер государственной кадастровой оценки	К/оценочный номер 27.00.00.03.1440-01.0.00		
Адрес (инвентаризационный)	Рязанская область, Каспийский край, с. Адронир, ул. Урюкин, д. 1а		
Площадь, кв. м	100		
Назначение	Жилые		
Назначение помещений	квартира, этаж 3, общая площадь 100,0 кв. м.		
Количество помещений, в том числе помещений общего пользования	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика	данные отсутствуют		
Цель использования строения/здания	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости	23:08:0100003:010		
Кадастровый номер помещений, выделенных, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Положение помещений и помещений	информация отсутствует		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости выделены участку "индивидуально-домовладение"		
Сведения об объекте	Права (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с указанием информации/выписки		
Получатель выписки	Путу Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР МОСКВЫ И С. ПЕТЕРБУРГА УЛ. П. ЛУКСАТЫЦКАЯ, 2/4/0

13.10.20г. 09:00Н

М.П. [подпись]



Исполнитель: [подпись]

М.П. [подпись]

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Таблица объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Высота этажа раздела 2.2	Высота этажа раздела 3	Высота этажа выделен 4
13 октября 2020 № КУИИ-002/2020-280020			
Кадастровый номер	23:08:0100003:014		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Индвидуально-домовладение наем Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иванов"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Индвидуально-домовладение 23-23-37-02/2014-319 11.11.2014 16:31:32
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
6	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.1	вид:	Деловые юридические лица	
	дата государственной регистрации:	13.09.2020 14:46:11	
	номер государственной регистрации:	23:08:0100003:014:23-23-37-02/2014-319	
	сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.09.2020 11:07:2013	
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф-Эстейт Менеджмент", ИНН 770744026	
	основание государственной регистрации:	Согласие о передаче управлением жилищной организации в жилищной организации, подтверждающих право на имущество, по договору делового юридического управления основным имуществом (фондом) другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Принимая делового юридического управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов" или управлением Управляющей Компанией "ЮрФинТек" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральным службой по техническому кадастру в реестре № И-1443-0423/2020 от 02.06.2009 г. Выдан 02.06.2009 Исполнение в соответствии №11 в Протоколе делового юридического управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов", Выдан 09.07.2020	



Исполнитель: [подпись]

М.П. [подпись]

Лист 3

Титул на объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 декабря 2020г. № КУИ-402-2020-2803024			
Подписанный номер:		23.30.0106053-034	
3	Удостоверение в подлинности копии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без предоставления в силу закона сведений третьим лицам, правам	данные отсутствуют	



Раздел 4 Лист 4

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

Титул на объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
12 декабря 2020г. № КУИ-402-2020-2803024			
Подписанный номер:		23.30.0106053-034	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения		
Подписанный номер:		ИРИНА А. ФОМИНА	

Official stamp of the Federal Service for Technical Regulation (Rosstandart) and a signature block with the name "ИРИНА А. ФОМИНА".

3247

Формы Федеральной государственной службы кадастрового учета и регистрации недвижимости "Федеральный центр кадастрового учета и регистрации недвижимости" на территории субъекта Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 Лист 2

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Вид участка земли, Вид здания, Вид участка выделенный. Includes fields like кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость, etc.

Сведения об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости: 12.10.2020 09:00:00



Главный специалист Леонova Е.П. [Signature]

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns: Вид объекта недвижимости, Вид участка земли, Вид здания, Вид участка выделенный. Includes registration dates, rights of ownership, and mortgage information.



Сведения о зарегистрированных правах: 09.10.2020 09:00:00

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Итого листов раздела 2 2	Итого разделов 3	Итого листов выписки 4
12 октября 2020 № КУЭИИ-002-2020-28023338			
Кадастровый номер		23.38.0106053.003	
2	Сведения о наличии раздела об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют	
8	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, права	данных отсутствуют	



Раздел 4 Лист 4

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

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Итого листов раздела 4 1	Итого разделов 3	Итого листов выписки 4
12 октября 2020 № КУЭИИ-002-2020-28023338			
Кадастровый номер		23.38.0106053.003	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения		

Official stamp of the Federal Bureau of Technical Regulation (ФБУ ВТ) and a signature block.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом" (Федеральное агентство по управлению государственным имуществом)

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, осуществленного на основании от 09.10.2020, сообщаем, что указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with columns: Лист №1, Реестр 1, Выдана выписка раздела 1.1, Выдана выписка 1, Выдана выписка выделен 4. Contains details about the object of real estate, including cadastral number, location, and registration date.

СДЕЛКА ПОЛУЧЕНА №3 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИИОНА... 13.10.20г. 09:00М



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns: Лист №1, Реестр 2, Выдана выписка раздела 2.2, Выдана выписка 3, Выдана выписка выделен 4. Contains information about registered rights, including investment fund ownership and mortgage details.





Лист 3

Заголовок			
№01-06/21-001-001-001-001			
Лист №01-Решение 1	Листы листов решения 2-2	Листы решения 3	Листы листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУ 001-002-2020-20019240			
Кадастровый номер:		23:38:0110003:050	
а	Сведения о наличии решений об отмене порядка регистрации для государственных и муниципальных нужд:	отсутствуют	
б	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограниченных права без подразделения в силу закона отнесенные к третьему лицу, органы:	отсутствуют	

	
подпись квалифицированного специалиста	подпись, фамилия

Решение 4 - Лист 4

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

Заголовок			
№01-06/21-001-001-001-001			
Лист №01-Решение 4	Листы листов решения 4.1	Листы решения 3	Листы листов выписки 4
12 октября 2020г. № КУ 001-002-2020-20019240			
Кадастровый номер:		23:38:0110003:050	
СМЫСЛ расчленения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке)			
			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения		
подпись квалифицированного специалиста		подпись, фамилия	

07.2021

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральный центр государственной кадастровой оценки и Единого государственного реестра недвижимости"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2020, поступившего на рассмотрение 08.10.2020, сообщаем, что результаты выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Выписка раздела 1.1	Выписка раздела 2	Выписка раздела 4
17 октября 2020 № 05/011/002/2020-000774			
Кадастровый номер:	23:38:0100014:017		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0100014		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2017		
Ранее присвоенный (исключенный) кадастровый номер:	Условно-номер 23:38:0100014:014:014		
Адрес (адресной строкой)	Российская Федерация, Красноярский край, г. Архангельск, ул. Трудовая, д. 34		
Площадь, кв. м:	609,1		
Назначение:	Жилые		
Назначение:	закрытый дворовой корпус, промышленный сек. инв. М, общая площадь 609,1 кв. м.		
Классификация земель, в том числе изъятых земель:	земли отсутствуют		
Содержит ли застройщик или иной участник строительства:	земли отсутствуют		
Содержит ли застройщик строительный объект:	земли отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	1.200.004,50		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0100014:016		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	земли отсутствуют		
Помещения и машино-места:	нет зданий		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок об объекте недвижимости имеет статус "архивный, ранее учтенный"		
Особые отметки:	Права (ограниченные права, обременение объекта недвижимости (и) зарегистрированы на объект недвижимости с Архивными записями.		
Получатель выписки:	Юр. Лицо, Деятельность		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ЛНПДА в рамках ГАУ ИИ "МОЦ ИИ" в г. Архангельск
 И.П. Прокумина, д.146
 12-10-2021, 09:00



*Главной специалистом
 Леонова Е. П.*

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Выписка раздела 2.1	Выписка раздела 3	Выписка раздела 4
17 октября 2020 № 05/011/002/2020-000774			
Кадастровый номер:	23:38:0100014:017		
1. Приобретение (приобретение)	1.1. Идентификация информации о Закрещеном кадастровом объекте недвижимости "Жилые"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Идентификация информации о праве собственности 23:38:0100014:016 от 11.11.2018 03:32:14		
4. Ограничение права в отношении объекта недвижимости	нет зарегистрировано		
6. Обременение права в отношении объекта недвижимости	нет		
4.1. Вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Акт о признании утратившим силу 13.09.2020 14:44:11 23:38:0100014:017-23:38:0100014-2 Срок действия с 13.09.2020 11:07:2023		
6.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости, основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Трибьюн Лизт Москва", ИНН 77070426 Сособственник и участник (учредитель) компаний имущества и иной документ, подтверждающий право на имущество, по договору дарения/услуг от уполномоченного лица/инициативы фонда другой уполномоченной компании № И-2, Выдача 02.07.2020 Плановый договор-заявление Зарплата ономы недвижимости фонда недвижимости "Инициатор" под управлением Управляющей Компании "ЮриФонд" (Общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное в Федеральной службе по финансовым рынкам в реестре № 36-1043-04157020 от 02.06.2009 г., Выдача 02.06.2009) Инициатор и доверитель №11 в Плановый договор-заявление Зарплата ономы недвижимости фонда недвижимости "Инициатор", Выдача 08.07.2020		





И.П. Прокумина, д.146
 12-10-2021, 09:00

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Итого листов раздела 2-3	Итого разделов 3	Итого листов раздела 4
17 октября 2020г. № КУЭИ-002/2020-28020724			
Кадастровый номер:		23:38:0100003:007	
1	Система и подсистема раздела ИЖ в плане объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
2	Система ИЖ осуществляющая государственной регистрации сделок, права, юридический факт без необходимости в силу закона согласия третьего лица, права:	данные отсутствуют	

Исполнительное подразделение		Исполнитель, Фамилия
------------------------------	---	----------------------

Раздел 4 Лист 4

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

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Итого листов раздела 4-1	Итого разделов 3	Итого листов раздела 4
17 октября 2020г. № КУЭИ-002/2020-28020724			
Кадастровый номер:		23:38:0100003:007	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:5000	Полное наименование		
Исполнительное подразделение		Исполнитель, Фамилия	

3032

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное казенное предприятие "Федеральный центр кадастровой оценки недвижимости" Министерства экономического развития Российской Федерации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2020, поступившего на рассмотрение 08.10.2020, должностным лицом указанного филиала Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Земельный участок	
№ кадастрового участка	
Лист №1, Раздел 1	Высота здания, раздел 1.1
Высота здания, раздел 1.2	Высота здания, раздел 4
12 октября 2020 № КУИИ-002/2020-28020673	
Кадастровый номер:	73:38:0106003:001
Номер кадастрового квартала:	73:38:0106003
Дата проведения кадастровой оценки:	25.09.2019
Регистровый номер государственной регистрации:	50:08/09/03/006/01/01/2
Адрес (адресованности):	Республика Татарстан, Казанский край, с. Армавир, ул. Урусова, д. 1а
Площадь, кв. м:	40,2
Назначение:	Жилые
Учредитель:	Заклад трансформаторной, шт. II, общая площадь 43,2 кв. м.
Участок земли, в том числе подлежащий изъятию:	Г, в том числе подлежащий изъятию
Надлежащий землепользователь по кадастровой регистрации:	данные отсутствуют
Надлежащий землепользователь:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	404891,62
Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится расположенный объект недвижимости:	73:38:0106003:001
Кадастровый номер помещений, машинных мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	заземление
Судебный запрет на объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключены, право утеряно"
Судебные ограничения:	Право (сервитутное право, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером:
Полученная выписка:	Фир. Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММЫ О КОМПЛЕКСЕ ДИПДА И АНКАДЕ ГАУ ЯН ИЮН ИИ О.Т. АРМКИН 12.10.2020 09:00:00



Исполнитель: Леонова Е. И.

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения и зарегистрированное право

Земельный участок	
№ кадастрового участка	
Лист №1, Раздел 2	Высота здания, раздел 2.2
Высота здания, раздел 1	Высота здания, раздел 4
12 октября 2020 № КУИИ-002/2020-28020673	
Кадастровый номер:	73:38:0106003:001
1. Прямой собственник (прямой собственник):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ижевск"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Смена владельца собственности, 23.05.2014/025/2014-7/1, 11.11.2014 16:47:02
4. Существование права обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Существование права обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.1. Вид:	Договорное заложенное
дата государственной регистрации:	15.09.2020 16:48:11
номер государственной регистрации:	73:38:0106003:005-23:076/2020-2
срок, на который установлено обременение права обременения объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 11:07:2023
лицо, в пользу которого установлено обременение права обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриггерВейв Эстейт Менеджмент", ИНН 77070624
основание государственной регистрации:	Согласовано в порядке установленной процедуры ипотеки и иной документации, подтверждающей право на приобретение, на основании договорного заложенного заложенное паевым инвестиционным фондом другой организацией ипотечным № И-2, Выдана 02.07.2020 Принято договорительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" под управлением Управляющей Компании "ЮриФинанс" (Генеральный директор с ограниченной ответственностью) зарегистрированное Федеральным службой по финансовым рынкам в реестре № 1443-04157816 от 02.08.2009 г., Выдана 02.08.2009 Ипотечное и доверительное №11 в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск", Выдана 04.07.2020



Исполнитель: М.И.

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Лист №1 Раздел 2			
Выдел земельного участка 2.1	Выдел земельного участка 2.2	Выдел земельного участка 3	Выдел земельного участка 4
11 октября 2020г. № КУИИ/002/2020/28020673			
Кадастровый номер:		73:18:0100053:007	
3	Сведения о наличии реестра об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, сделки	данные отсутствуют	


Лист 3

Кадастровый номер:	73:18:0100053:007	Матрица:	1:1000/0.2/0.1/0.1
			
Масштаб: 1:1000		Титульный лист выписки	
Основной кадастровый документ:		Информация, функция:	

Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Раздел 4			
Выдел земельного участка 4.1	Выдел земельного участка 3	Выдел земельного участка 4	Выдел земельного участка 4
11 октября 2020г. № КУИИ/002/2020/28020673			
Кадастровый номер:		73:18:0100053:007	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб: 1:1000		Титульный лист выписки	
Основной кадастровый документ:		Информация, функция:	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное бюро технической инвентаризации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "ФБТИ" Росреестра)

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 09.10.2021, поступившего по распоряжению 09.10.2021, сообщаем, что данные выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Table with columns: Лист №1, Раздел 1, Выдача выписки, Цена, Дата регистрации, and other details. Includes fields like кадастровый номер, площадь, кадастровая стоимость, etc.

Сведения получены из программного комплекса ФГИС В АИДК СЛУ НК ИИ И И 1. Раздел 1. 13.10.2021. 09:00. М.В. Мухоморова



Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns: Лист №1, Раздел 2, Выдача выписки, Цена, Дата регистрации, and other details. Includes registration dates and legal descriptions of rights.



Лист 3

Заголовок ица объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Высота здания (раздел 2, 3)	Высота разделение 1	Высота здания вышелем 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-29020143			
Кадастровый номер: 23.08.0100053.030			
а	Сведения о наличии у объекта недвижимости права собственности и иных вещных прав на объект недвижимости	информ. отсутствует	
б	Сведения об отсутствии у объекта недвижимости права собственности и иных вещных прав на объект недвижимости в силу закона	информ. отсутствует	

Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»

Исполнитель: Физическое лицо

Раздел 4 Лист 4

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

Заголовок ица объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Высота здания (раздел 4, 1)	Высота разделение 3	Высота здания вышелем 4
12 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-29020143			
Кадастровый номер: 23.08.0100053.030			
Схема расположения объекта недвижимости (участка объекта недвижимости) на кадастровом участке			
Масштаб 1:5000			
Планировка: обременения			
Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»			
Исполнитель: Физическое лицо			

Федеральное государственное учреждение "Федеральное кадастровое бюро Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, исполненного на основании от 09.10.2020, сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 2

Table with 4 columns: Лист №1, Форма 1, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Contains registration details for 17.10.2020.

СВЕДЕНИЯ ПОДПИСАНЫ ИД ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПНОРД И ВЫДАНЫ ГАУ НК "МО" ИД 11.10.2020 09:00



Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Форма 2, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Contains rights registration details for 17.10.2020.



Лист 3

Заголовок			
наименование объекта недвижимости			
Лист №01	Раздел 1	Всего листов раздела 2, 3	Всего листов раздела 4
11 октября 2020г. № КУ 301-005/2019-2001/004			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:007	
3	Исходные и оценочные данные об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
4	Сведения об установленной государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без регистрации в силу закона согласно третьему абзацу статьи 44.	данные отсутствуют	

Исполнительное отделение		Исполнительное отделение
--------------------------	--	--------------------------

Раздел 4 Лист 4

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

Заголовок			
наименование объекта недвижимости			
Лист №01	Раздел 4	Всего листов раздела 4.1	Всего листов раздела 3
11 октября 2020г. № КУ 301-005/2020-2001/004			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:007	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:7000	Развитие территории		
Исполнительное отделение		Исполнительное отделение	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на регистрацию 09.10.2020, сообщаем, по указанному адресу Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Форма 1, Выдач. листов реестра 1, 2, 3, 4. Contains details for кадастровый номер 50:08/003/2020/003/204.

Сводная поручения №3... 13.10.2020 09:06м

Official stamp and signature block of the Federal Service for Land Management, Cadastre and Cartography.

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Форма 2, Выдач. листов реестра 2, 3, 4. Contains details for кадастровый номер 50:08/003/2020/003/204 and registered rights.

Official stamp and signature block at the bottom of the document.

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01, Раздел 2	Итого листов раздела 2, 3	Итого разделов 3	Итого листов выводов 4
17 октября 2020г. № КУ 301-003/2020-20017238			
Кадастровый номер:		23:38:0100053:000	
1	Сведения о наличии разрешения на платное обременение недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
2	Сведения об обременении государственной регистрационной системы, права, обременения права без опубликования в силу закона сведений Единого государственного реестра недвижимости	данные отсутствуют	

Раздел 4 Лист 4

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

Заголовок	
Имя объекта недвижимости	
Лист №01, Раздел 4	Итого листов раздела 4, 1
17 октября 2020г. № КУ 301-003/2020-20017238	
Кадастровый номер: 23:38:0100053:000	
Схема расположения объекта недвижимости (участка объекта недвижимости) на земельном участке	
Масштаб 1:2000	Планировочное обозначение:

3378

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом" по Краснодарскому краю

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, поступившего на регистрацию от 09.10.2020, №01-06/21, выписка, что выписка занесена в Единый государственный реестр недвижимости.

Листы: 1 из 1

Table with 4 columns: Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости 1, Вид объекта недвижимости 2, Вид объекта недвижимости 4. Rows include: Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости 1, Вид объекта недвижимости 2, Вид объекта недвижимости 4, 17 октября 2020 № КУИИ-002-2020-00000000, Кадастровый номер, Идентификационный номер, Дата государственной регистрации, Адрес, Площадь, Назначение, Назначение, Количество этажей, Год ввода, Вид застройки, Кадастровый номер, Кадастровый номер, Вид разрешенного использования, Статус земли, Обычные объекты, Получатель выписки.

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИПРА И СИСТЕМ ГАУ ИИ "МОР ИИ" в г. Армавир, Магистральная улица 146 12.10.2020 09:00ч

Official stamp of the Federal Agency for Property Management and the State Register of the Republic of Crimea, with a signature box.

Губернатор Республики Крым Леонков Е.В. [Signature]

Листы: 1 из 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости 1, Вид объекта недвижимости 2, Вид объекта недвижимости 4. Rows include: Вид объекта недвижимости, Вид объекта недвижимости 1, Вид объекта недвижимости 2, Вид объекта недвижимости 4, 17 октября 2020 № КУИИ-002-2020-00000000, Кадастровый номер, 1.1, 2.1, 4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26, 4.27, 4.28, 4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33, 4.34, 4.35, 4.36, 4.37, 4.38, 4.39, 4.40, 4.41, 4.42, 4.43, 4.44, 4.45, 4.46, 4.47, 4.48, 4.49, 4.50, 4.51, 4.52, 4.53, 4.54, 4.55, 4.56, 4.57, 4.58, 4.59, 4.60, 4.61, 4.62, 4.63, 4.64, 4.65, 4.66, 4.67, 4.68, 4.69, 4.70, 4.71, 4.72, 4.73, 4.74, 4.75, 4.76, 4.77, 4.78, 4.79, 4.80, 4.81, 4.82, 4.83, 4.84, 4.85, 4.86, 4.87, 4.88, 4.89, 4.90, 4.91, 4.92, 4.93, 4.94, 4.95, 4.96, 4.97, 4.98, 4.99, 4.100.

Official stamp of the Federal Agency for Property Management and the State Register of the Republic of Crimea, with a signature box.


Губернатор Республики Крым Леонков Е.В. [Signature]

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Высот листов раздела 2.1	Высот раздела 2	Высот листов раздела 4
11 октября 2020г. № КУИИ-001/2020/2803276			
Кадастровый номер:		23.38.0100053.733	
1	Сведения о наличии резервов (в случае объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд)	данные отсутствуют	
2	Сведения об обременениях государственной регистрации сделки, права, обременения права собственности в силу закона соглашения траста лица, органы	данные отсутствуют	

Инициалы и фамилия специалиста		Инициалы и фамилия
--------------------------------	---	--------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Область государственной кадастровой оценки

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 4	Высот листов раздела 4.1	Высот раздела 4	Высот листов раздела 4
11 октября 2020г. № КУИИ-001/2020/2803276			
Кадастровый номер:		23.38.0100053.733	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			
Масштаб 1:7000		Шкала, обозначения	
Инициалы и фамилия специалиста		Инициалы и фамилия	

10 75

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2020, зарегистрирован на рассмотрение от 10.10.2020, сформирован, выданы в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
Выд. №1	Выд. №2	Выд. №3	Выд. №4
13 октября 2020г. № КСНН-000-2020-28020181			
Кадастровый номер: 73:08/008/021/791			
Идентификационный номер: 73:08/008/021			
Дата присвоения кадастрового номера: 07.04.2017			
Решение государственной кадастровой палаты: № 00/001/03 (408), Указание № 00/001/03 (408) от 07.04.2017 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю			
Адрес (местонахождение): Красноярский край, г. Армавир, ул. Трудовая, д. 1а			
Площадь, кв. м: 107,5			
Назначение: Земельный участок			
Назначение: Земельный участок			
Категория земель, в том числе категория земель: 1, в том числе категория И			
Тип здания в эксплуатации по назначению строения: здание отсутствует			
Тип нежилого строения: здание отсутствует			
Кадастровая стоимость, руб.: 104780278			
Кадастровый номер участка недвижимости, в котором находится объект недвижимости: 73:08/008/021/791			
Кадастровый номер помещений, земельный участок, расположенный в границах участка недвижимости: здание отсутствует			
Идентификационный номер: не указан			
Статус права в отношении недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные данные реестра"			
Свойства объекта: здание отсутствует			
Получатель выписки: ООО "Ваш Юристоконсульт"			

СДЕЛКА ПОЛУЧЕНА ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПИИДП И АННАЛИ ГАУ НИИ
 "МФУ ИС" г.с. АРМАВИР
 ул. Коммунальная, 4
 13.10.20г. 09:00ч
 М.П. [подпись]



Выписка 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Выд. №1	Выд. №2	Выд. №3	Выд. №4
13 октября 2020г. № КСНН-000-2020-28020181			
Кадастровый номер: 73:08/008/021/791			
1	Правом владения (находиться на)	1.1	Идентификационный номер Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иванов"
2	Идентификационный номер и дата государственной регистрации права	2.1	Юридическая собственность: 23-23-37-023/2014-319, 11.11.2014 15:34:58
4	Содержательное право в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4	Содержательное право в отношении объекта недвижимости	не зарегистрировано	
4.1	Идентификационный номер и дата государственной регистрации	Земельный участок: 13.09.2020 14:46:11	
4.2	Идентификационный номер государственной регистрации	73:08/008/021/791-23-37-023/2020-2	
4.3	Срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	Срок действия с 11.06.2020 11:45:2023	
4.4	Идентификационный номер и дата государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф-Юристоконсульт", ИНН: 770794926	
4.5	Идентификационный номер государственной регистрации	Сведения о передаче управленческой ответственности и иной документации, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления фондом недвижимости фонда другой управляющей компании, № И-2, Выдан: 03.07.2020	
4.6	Идентификационный номер государственной регистрации	Принятие доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов" под управлением Управляющей Компании "Юристоконсульт" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по техническому реестру и в реестре № 1443-04337020 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009	
4.7	Идентификационный номер государственной регистрации	Исполнение в соответствии №11 в Протоколе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов", Выдан 09.07.2020	



Лист 3

Наименование и/или объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Листы раздела 2.1	Листы раздела 2	Листы раздела 4
13 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-20020191			
Кадастровый номер:		53.30.0106053.751	
1	Сведения о натурном разделе (об объекте) объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, определенная кадастровый номером и/или кадастровый номер участка, право.	данные отсутствуют	



Раздел 4 Лист 4

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

Наименование и/или объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4	Листы раздела 4.1	Листы раздела 3	Листы раздела 4
13 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-20020191			
Кадастровый номер:		53.30.0106053.751	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельных участках			
Масштаб 1:1000	Титульный лист		
Инициалы, фамилия		Подпись	

3252

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" (ФГБУ "ФКП Росреестр")
 Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии

Наименование 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 данные внесены Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Заголовок			
объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Листы листов раздела 1.1	Листы листов раздела 1	Листы листов выписки 4
17 октября 2020, № КУИИ-002-2020-2802240			
Кадастровый номер	73:38:0100053:040		
Номер кадастрового квартала	73:38:0100053		
Дата прекращения кадастрового номера	11.06.2017		
Регистраторский государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес (геокоординаты)	Курский район, с. Артемов, ул. Трудовая, д. 1а		
Область, субъект	Нижегородская		
Муниципальное образование	Нижегородский район		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства	2004		
Тип конструктивной организации	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	923463,56		
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости	73:38:0100053:010		
Кадастровые номера помещений, комнат, мест, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Планы разрешенного использования	жилищное		
Степень задела объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Удобные объекты	данные отсутствуют		
Планировка, назначение	Земельный участок		

Сведения получены из
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 "ИПСА" и "ИКАТЕ" АУ ИИ
 "МФУ-ИИ" в г. Саранск
 13.10.20г. 09:00ч
 Водитель информации
 Николаев А.В.

Лист 2 из 2

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок			
объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Листы листов раздела 2.2	Листы листов раздела 3	Листы листов выписки 4
17 октября 2020, № КУИИ-002-2020-2802240			
Кадастровый номер	73:38:0100053:040		
1	Привлечение (привлечение)	1.1	Инициатива инвестирования влож. Зарплатного накопительного инвестиционного фонда недвижимости "Инициатива"
2	Ввод, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Инициатива долевой собственности 73:38:0100053:040 11.11.2019 15:38:11
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости	не зарегистрированы	
4.1	ИПСА	Дополнительные сведения	
	дата государственной регистрации	13.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации	73:38:0100053:040-23/278/2020-1	
	срок, на который установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 11.09.2020 11:07:2023	
	ИПСА, в пользу которого установлен ограничительный право и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф-Олео Минералс", ИНН: 730704926	
	основание государственной регистрации	Сделками в порядке управления ипотечной ипотекой и иной документом, подтверждающих право на имущество, по договору доверительного управления иными инвестиционными фондами другой управляющей компании № И-2, Выдан 01.07.2020 Принимая доверительное управление Зарплатный накопительный инвестиционный фонд недвижимости "Инициатива" под управлением Управляющей Компании "Юрифинанс" (Инициатива с ограниченной ответственностью), зарегистрированной Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № И-040-04117038 от 02.06.2009 г. Выдан 02.06.2009 Выполнение и исполнение №11 в Проект доверительного управления Зарплатным накопительным инвестиционным фондом недвижимости "Инициатива" Выдан 09.07.2020	

Лист 3

Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №01. Раздел 2	Высота листов раздела 2. 1	Высота раздела 2	Высота листов выписки 4
17 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-29023/001			
Кадастровый номер:		13.30.01.00003.040	
1	Сведения и планы/планы/планы об объектах недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные государственной	
2	Сведения об объектах недвижимости государственной регистрации (данные, планы, планы/планы/планы) по объектам недвижимости в государственном кадастре недвижимости и государственном кадастре объектов недвижимости	данные государственной	



Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №01. Раздел 4	Высота листов раздела 4. 1	Высота раздела 4	Высота листов выписки 4
17 октября 2020г. № КУИИ-002/2020-29023/001			
Кадастровый номер:		13.30.01.00003.040	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке:			
<p>The map shows a cadastral plot with several buildings. One building is highlighted in grey and labeled with the cadastral number 21.30.01.00003.040/02. Another building is labeled with the cadastral number 13.30.01.00003.040/01. The map also shows other buildings and structures in the area.</p>			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения		
Исполнитель: [подпись]			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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.

91
3225

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. Урусская, 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	Предшлющие 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		
(полное наименование должности)	(подпись)	БАГАЕВА Т. И. (инициалы, фамилия)

М.П.

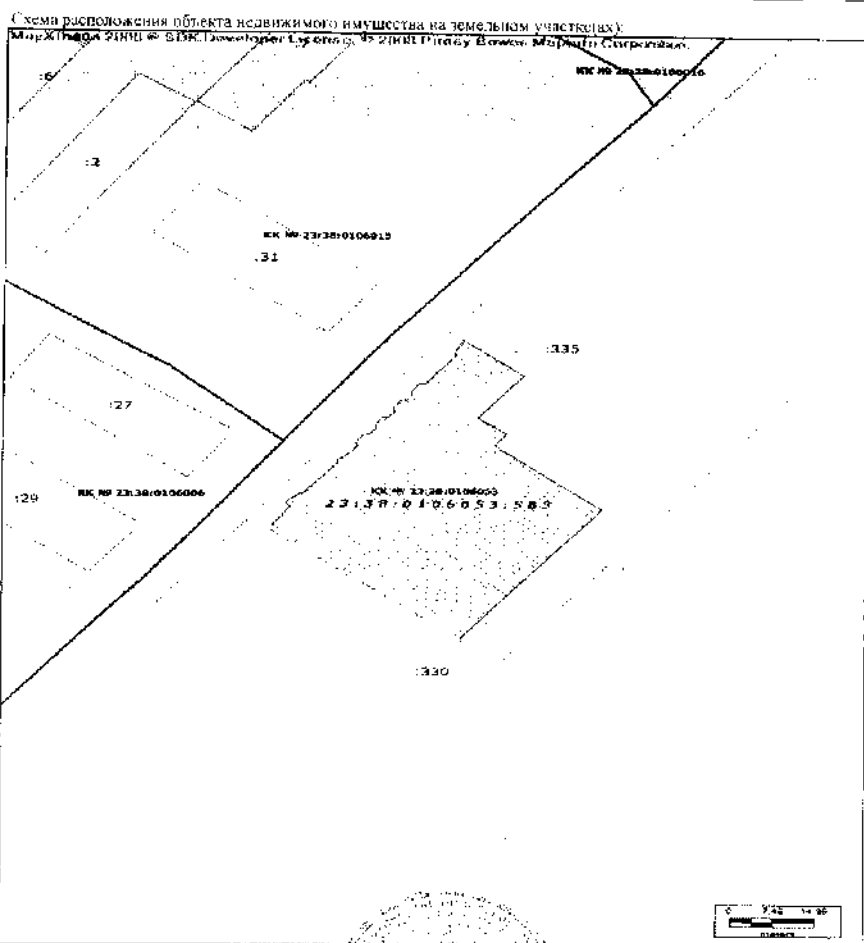


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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



Масштаб 1: 800

Информационная система	Подпись	Информационная система
------------------------	---------	------------------------

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. БАТАЕВА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



№22

К12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

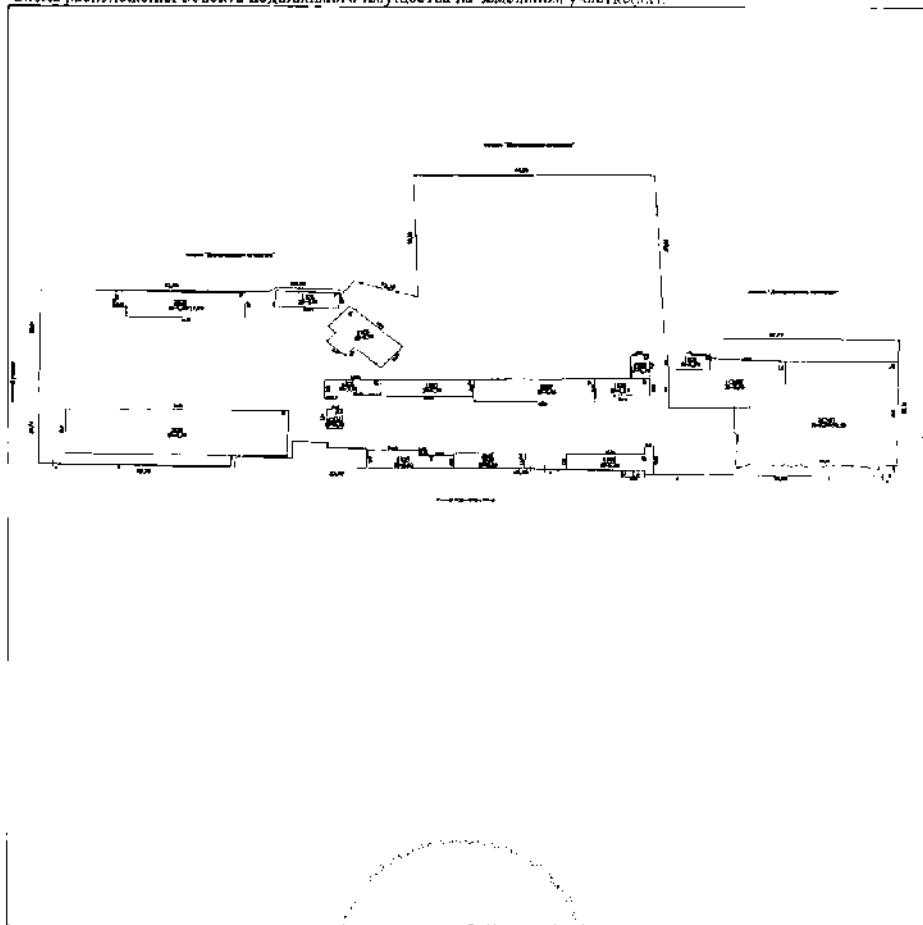
Этажи
(вид объекта недвижимого имущества)

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(их):



Масштаб 1: 1258

(полное наименование, должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
----------------------------------	-----------	---------------------

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-890832			
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		В. А. МАКУШИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



17

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь	47,2 кв.м
		(тип)	(значение) (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	699559,22	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01A:13, O	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	

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



6

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1


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

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

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892157	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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



5

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

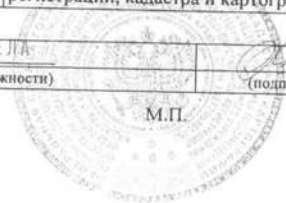
КП.1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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



113

13

новинт кадаровић ишчуж

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. БАГРЕВА
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)




№23.


3112

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
форма, утвержденная приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.06.2017 № 244/17/03-1/001/2017

Этапы			
(этап объекта недвижимости недвижимости)			
Этап №	2	Инициалы этапа	2
<small>с 14 июня 2017 г. № 244/17/03-1/001/2017</small> Кадастровый номер: 50:08/008/2017/001			

Схема расположения объекта недвижимости (интерпретация земельного участка):





<small>Масштаб 1:1500</small>	<small>3411</small>
<small>КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ</small>	<small>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</small>
<small>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</small>	<small>РОССИЯ</small>

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Целью, содержанием, объектом неоконченного строительства

№1:

Лист №	1	Всего листов:	
ЭЛНИИ (вид объекта недвижимого имущества)			
*11 октября 2013 г. № 2343/12/11-892160			
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. Урупинская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь (кв. м)	122,7 (значения)	кв. м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)				
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей	
5	Интервал этажей:			
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	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:01:1646:01A, 09, Б		
10	Особые отметки:			
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

М.П. (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись) _____

(полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (подпись) _____



21

ХЛ.:

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
листа, составляющая объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
* ИЭ* согласно 2013 г. № 2343/12/3-092154			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-653		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106051		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земель об объекте):			

Описание объекта недвижимого имущества.

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, 1		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	187,8	кв.м
		(значения)		(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)			
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:			
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):			
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415,73		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:			
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00009:03:1646-81A:04, 76		
10	Специальные отметки:			
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
	подпись, наименование должности	подпись	подпись, фамилия	



18

КП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Этажи			
(вид объекта недвижимого имущества)			

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892161	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:733
Номер кадастрового инвентаря:	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. Уруков, д. 18		
2	Основные характеристики:	площадь (тип)	214,8 (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			
6	Создан в целях эксплуатации (завершенная застройка):			
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3183587,32		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества			
9	Предшествующие кадастровые (существенные) номера объекта недвижимого имущества	23:00:00:03:1646:01A:06		
10	Особые отметки:			
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

подпись	подпись	подпись, фамилия
---------	---------	------------------

№ 12

12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов	1
Земля			
(или объект недвижимости)			
(17 октября 2013 г. № 234/13/213-092/15)			
Кадастровый номер:	23:38:0100103:001		
Номер кадастрового документа:	23:38:0100103		
Характер указанной части предмета кадастрового учета недвижимости (статус земли об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 6а		
2	Основные характеристики:	площадь	247,5	кв. м
		глубина	(показана)	(закона не предусмотрено)
цели, назначения объекта незавершенного строительства (с/п):				
3	Назначение:	Техническое здание		
4	Этажность:	этажность	---	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	---		
6	Год ввода в эксплуатацию (заключена строительная с/п):	---		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1004642,00		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в границах которых расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Трёхзначная кадастрово-судовая) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:01:000074:001, А		
10	Соблюдены ли:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

Дата кадастрового учета:	23.10.2013	Дата государственной регистрации:	23.10.2013
Инициалы, фамилия:	М.П.	Инициалы, фамилия:	М.П.



20

2013-2014

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, объекты незавершенного строительства

№ 1

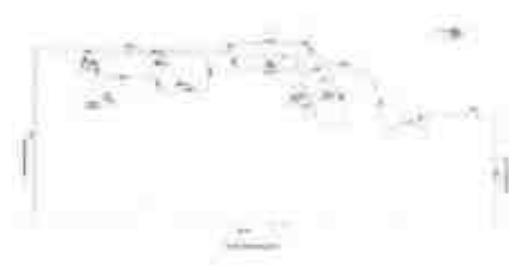

Лист № _____		Листов всего _____	
Земля (под объектом недвижимости (земельный участок))			
* 18* ноября 2013 г. № 23.38.0106053/213-1006002			
Кадастровый номер	23.38.0106053 382		
Идентификационный номер	23.38.0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (ст.14) и статус об объекте:			
3 Описание объекта недвижимости (местности)			
1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ст. Уруцкая, д. 10	
2	Функциональное назначение	площадь 298,8	Мест. категория населенная
	Характеристики (тип)	(значение)	
	Уровень готовности объекта незавершенного строительства (%)		
3	Цели назначения	Безопасное хранение	
4	Этажность	Количество этажей 1	Количество подземных этажей 0
5	Материал стен	Кирпич/брус	
6	Тип ввода в эксплуатацию (свидетельство о государственной регистрации)	1997	
7	Кадастровая стоимость (руб.)	4852611,50	
8	Кадастровый номер земельный участок (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости (местности)	21.38.0106053.77	
9	Предшествующий кадастровый номер (указание) по месту объекта недвижимости (местности)	22246, 23-18-0106053-036, 191	
10	Ссылки на объекты		
11	Исполнительные органы кадастрового учета	Федеральный кадастровый центр государственного учреждения "Федеральный кадастровый центр" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю	
Своеподпись (подпись)		Своими руками (подпись)	

М.П.

126

№01/2

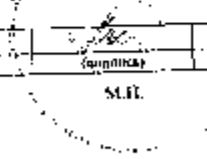
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, расположенной, объект недвижимого имущества

Земельный участок			
(код объекта недвижимости (идентификатора))			
Лист №	1	2	Листы участка
			1
Формат плана 2013 г. № 2343/13/13-103400			
Кадастровый номер: 23:38/0106003/001			
Схема расположения объекта недвижимости (идентификатора) на земельном участке			
			
Масштаб: 1:1000			
			
44/0			

К1-1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Листки, содержащие объекты недвижимого имущества

Лист №	Всего листов		
Этажи (ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ИМУЩЕСТВА)			
№ 1 от 1 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 здания об объекте)			
Описание объекта недвижимого имущества:			
1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а	
2	Основная характеристика	площадь (тип)	б/о, I (значения) кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)			
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	8027571,65	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено объект недвижимого имущества:		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:0003:1046 01А:11, А	
10	Особые отметки:		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс. федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	
Своими подписями и печатью		подпись	инициалы фамилии

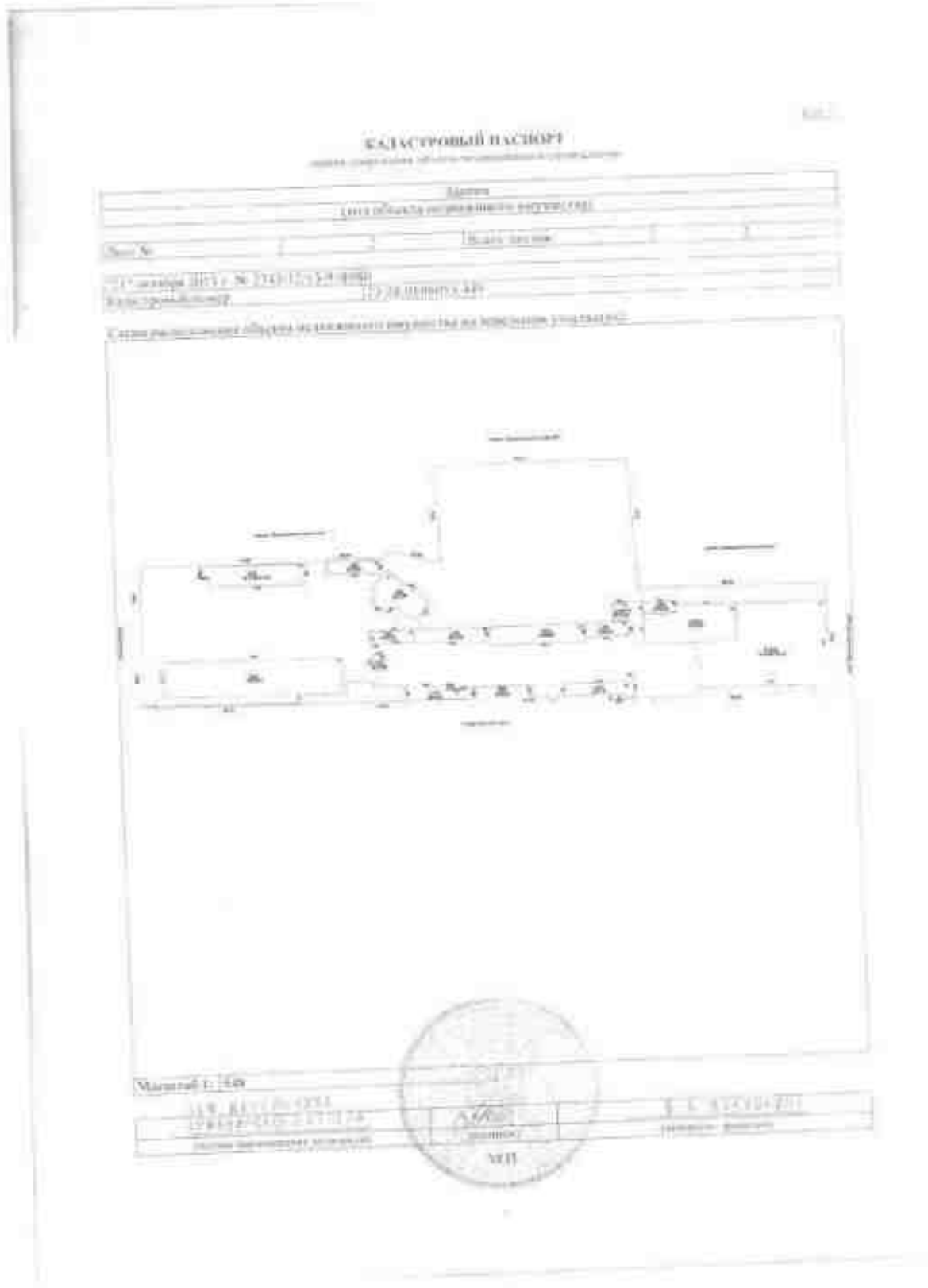


3

8113

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
форма, утвержденная, объектом кадастрового учета

Лист №		Листы объектов	
Наименование объекта недвижимого имущества			
11-01/2013 г. № 2140/12/13-0021 М			
Кадастровый номер:	23:18:0100501:007		
Номер кадастрового участка:	23:18:0100501		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус объекта)	—		
Описание объекта недвижимого имущества			
1. Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
2. Основная характеристика:	этажность (этаж)	кв. м	кв. м
	—	—	—
	степень износа объекта незавершенного строительства (%)		—
3. Назначение:	Нежилая здание		
4. Этажность:	количество этажей	количество надземных этажей	
	—	—	
5. Материал стен:	—		
6. Система вентилирования (защиты от шума):	—		
7. Кадастровая стоимость (руб.):	983000,00		
8. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества:	—		
9. Принадлежит кадастровый (условный) номер объекта недвижимого имущества:	23:18:0100501:004 Б		
10. Область заметки:	—		
11. Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное агентство кадастровой службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю		



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

И.А. БАГАЕВА
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА

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



3001/2450

4011

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 листа записи об объекте недвижимого имущества №

Лист № _____ 1 _____ Всего листов _____ 2 _____

Здания

(код объекта недвижимого имущества)

*16" лист 2013 г. № 2:43/12/13-610709	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540
№мер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного реестра недвижимости (статус записи об объекте):	

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	лишние	2679.1	кв.м
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	(тип)	(значение)	(единица измерения)
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	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246		
10	Особые отметки:			
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
		НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности)		
				_____ (инициал, фамилия)

ЛИСТ № 1005

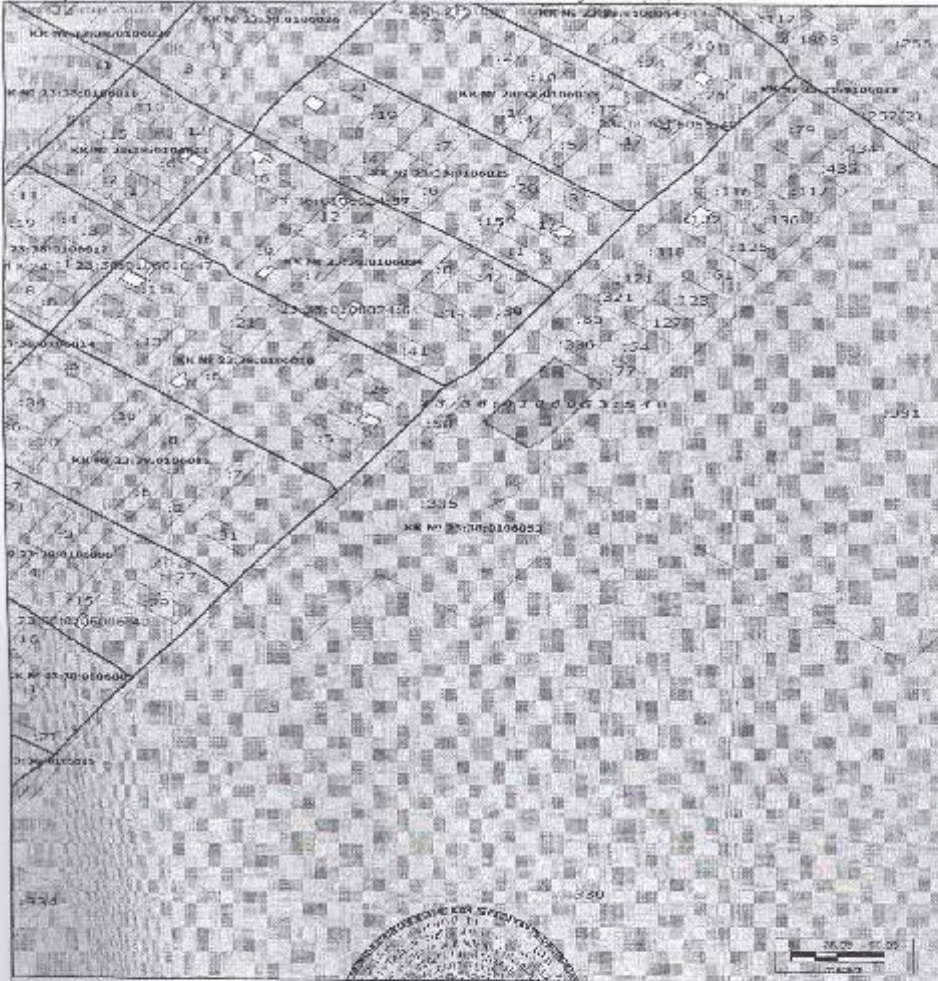
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП 2

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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



Масштаб 1: 3000

И.И.И.И.И.
 АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА
 (ПОСЛЕД. ПЕЧАТНОЕ ДОПОЛНЕНИЕ)



И.И.И.И.И.
 (ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ)

10/5
-1-

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Филиал ГУП КК «Криотехинвентаризация - Краевое БУФ» по г. Армавиру

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

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

№ 1а, ул. Урупская
(адрес расположения 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 » июля 2013 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

- 3 -

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

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

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водоотвод	Канализация	Отопление						Горячее водоснабж.		Воздух и души			Тепловое снабжен.		Лифты		Прочие электроснабж.							
			центральное						от котельн.	от АГВ и др.	от котельн.	от котельн.	от котельн.	от котельн.	от котельн.	от котельн.									
			от котельн.	от котельн.	от котельн.	от котельн.	от котельн.	от котельн.									от котельн.								
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																									
ВСЕГО						2 639,10														2 639,10					

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

- 11 -

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 (царапки, трещины, вмятины и пр.)	Простая				
				Уд. вес по элементу	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ, %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	столбчатые монолитные железобетонные	хорошее					
2	Стены и перегородки							
	Наружные	сэндвич-панели и металлопрофиль с утеплителем	хорошее					
	Внутренние							
	Перегородки							
3	Перекрытия							
	Чердачные	металлопрофиль с утеплителем	хорошее					
	Междуэтажные							
	Подпольные							
4	Крыши							
	Конструкция	металлоконструкция	хорошее					
	Кровля	Сэндвич 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							
	Горюче-коксельное							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение							
	Панельные электр.							
	Лестничн.							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Музыкальный							
	Лифт							
	Вентиляция							
9	Прочие работы							
	Лестницы							
	Крыльца							
	Прочие							
Итого								

Уд. вес по элементу: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100 = 0\%$

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

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

Расположено в городе (другом поселении) г. Армянвир

Этаж	Площадь по плану	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, рабочая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначения под помещения			Общая полезная площадь по (этаж, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Средневозвратно для перепланировки											
				Общая	жилая в том числе	нежилые в том числе																
				Общая	в том числе	в том числе																
				ЖИТАЯ	вспомогател-ная	вспомогател-ная		основная	вспомогател-ная													
X	1	Цена по производству кабеля	38,83*36,00-21,25*1,90+27,40*38,83-56,28*6,00				2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	9,20										
Итого по этажу							2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1											
Всего по зданию (строению)							2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1											

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

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 23302000 - 402

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

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

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Един. измер.	По проекту	Фактически
-------------------------	--------------	------------	------------

I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта

Строительный объем – всего	куб. м	3350,4	3650,0
в том числе надземной части	куб. м	3350,4	3650,0
Общая площадь	кв. м	571,6	552,2
Площадь встроенно-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	-	-	-
<u>Этажность</u>	штук	1	1
<small>(иные показатели)</small>			

Объекты производственного назначения -

Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
-	-	-	-
<small>(иные показатели)</small>			

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

III. Объекты жилищного строительства

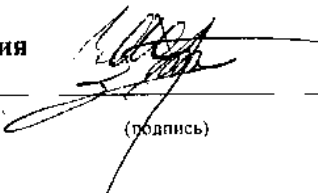
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир - всего	штук/кв. м	-	-
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м	-	-
2-комнатные	штук/кв. м	-	-
3-комнатные	штук/кв. м	-	-
4-комнатные	штук/кв.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

IV. Стоимость строительства

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

**Глава муниципального образования
город Армавир**

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



А.Ю.Харченко

(подпись)

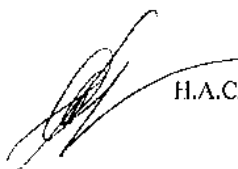
(расшифровка подписи)

15/06/2014 г.



М.П.

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



Н.А.Слюсарева

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



ПРОШТО И
ПРОНУМЕРОВАНО 224
ЛИСТОВ
(Две с половиной
листа)