

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-12/21

Отчет №01-12/21

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 10.12.2021 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>	27
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	27
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	30
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	31
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	42
2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку</i>	42
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i>	43
2.11.7. <i>Выводы</i>	43
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	43
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	45
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	45
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
4.1. <i>Общие положения</i>	47
4.2. <i>Затратный подход</i>	47
4.3. <i>Доходный подход</i>	49
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	50
4.5. <i>Выводы</i>	50

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	51
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	51
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	53
5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	55
5.2. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	58
5.3. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	58
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	59
6.1. <i>Методология</i>	59
6.2. <i>Выбор аналогов</i>	59
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	62
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	64
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	65
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	66
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	66
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	67
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода</i>	71
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	72
7.5. <i>Определение ставки капитализации</i>	74
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.</i>	75
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	78
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	81
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	83
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	121

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 №27 от 07.12.2021.

Период проведения оценки: с 07.12.2021 года по 10.12.2021 года.

Дата оценки: 10.12.2021 года.

Дата составления Отчета: 10.12.2021 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	9 859 000	7 590 633	1	0	9 859 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 692 264	2 842 745	1	0	3 692 264,00
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	8 351 545	6 430 015	1	0	8 351 545,00
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	3 516 440	2 707 375	1	0	3 516 440,00
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	879 110	676 844	1	0	879 110,00
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	703 286	541 473	1	0	703 286,00
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	703 286	541 473	1	0	703 286,00
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	1 758 220	1 353 687	1	0	1 758 220,00
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	703 286	541 473	1	0	703 286,00
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	351 648	270 741	1	0	351 648,00
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	1 054 934	812 214	1	0	1 054 934,00
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	12 307 540	9 475 811	1	0	12 307 540,00
13	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая	1 582 396	1 218 317	1	0	1 582 396,00

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	1 846 127	1 421 368	1	0	1 846 127,00
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	6 241 677	4 805 587	1	0	6 241 677,00
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	1 494 489	1 150 636	1	0	1 494 489,00
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	2 813 154	2 165 901	1	0	2 813 154,00
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	33 406 180	25 720 059	1	0	33 406 180,00
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	6 505 418	5 008 646	1	0	6 505 418,00
Всего	97 770 000	75 275 000			97 770 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 1. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	9 859 000,00	-	9 859 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 692 264,00	615 377,33	3 076 886,67
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	8 351 545,00	1 391 924,17	6 959 620,83
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 516 440,00	586 073,33	2 930 366,67
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	879 110,00	146 518,33	732 591,67
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	703 286,00	117 214,33	586 071,67
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	703 286,00	117 214,33	586 071,67

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 758 220,00	293 036,67	1 465 183,33
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	703 286,00	117 214,33	586 071,67
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	351 648,00	58 608,00	293 040,00
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	1 054 934,00	175 822,33	879 111,67
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	12 307 540,00	2 051 256,67	10 256 283,33
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 582 396,00	263 732,67	1 318 663,33
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	1 846 127,00	307 687,83	1 538 439,17
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	6 241 677,00	1 040 279,50	5 201 397,50
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	1 494 489,00	249 081,50	1 245 407,50
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 813 154,00	468 859,00	2 344 295,00
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	33 406 180,00	5 567 696,67	27 838 483,33
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6 505 418,00	1 084 236,33	5 421 181,67
Всего:	97 770 000,00	14 651 833,32	83 118 166,68

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 10.12.2021 года составляет округленно, с НДС:

97 770 000,00

(Девяносто семь миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет

83 118 166,68

(Восемьдесят три миллиона сто восемнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №27 от 07.12.2021 г.
к Договору №ИВ-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Ижевск»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки) с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии)</p>	<p>1. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335.</p> <p>2. Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1 а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697.</p> <p>3. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583.</p> <p>4. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657.</p> <p>5. Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 69,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:731.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. Сквал, лит. З, общая площадь 105,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654.</p> <p>10. Сквал, 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.</p> <p>11. Сквал №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.</p> <p>12. Здание сварочно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449.</p> <p>13. Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655.</p> <p>14. Учебно-производственный корпус, лит. В, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656.</p> <p>15. Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:389.</p> <p>16. Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387.</p> <p>17. Трубный сквал, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382.</p> <p>18. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540.</p> <p>19. 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.</p>						
	<p>Характеристика объекта оценки и его оценочных частей или ссылки на документы, содержащие такую характеристику</p>	№ инв.	Кадастровый/инвентарный номер объекта	№ инв. собственности	Дата регистрации права собственности	№ регистрации права собственности	Дата регистрации И.ДУ
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а.	23-АН № 379972	11.11.2014	23-23-37/025/2014-697	15.09.2020	23:38:0106053:335-23/229/2020-2

Кадастровый номер: 23:38:0106053:335							
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540	23-АН № 379979	11.11.2014	23-23-37/025/2014-737	15.09.2020	23:38:0106053:540-23/229/2020-2		
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657	23-АН № 379973	11.11.2014	23-23-37/025/2014-709	15.09.2020	23:38:0106053:657-23/229/2020-2		
Здание трансформаторной, лит. П, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	23-АН № 379980	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:695-23/229/2020-2		
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387	23-АН № 379982	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:387-23/229/2020-2		
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:389	23-АН № 379976	11.11.2014	23-23-37/025/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:389-23/229/2020-2		
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:655	23-АН № 379983	11.11.2014	23-23-37/025/2014-727	15.09.2020	23:38:0106053:655-23/229/2020-2		
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская	23-АН № 379984	11.11.2014	23-23-37/025/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:656-23/229/2020-2		



9	Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656	23-АН № 379986	11.11.2014	23-23-37/025/2014-699	15.09.2020	23:38:0106053:697-23/229/2020-2
10	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1 а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697	23-АН № 379988	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	15.09.2020	23:38:0106053:583-23/229/2020-2
11	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	23-АН № 379989	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:653-23/229/2020-2
12	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 137,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:652	23-АН № 379891	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	15.09.2020	23:38:0106053:654-23/229/2020-2
13	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	23-АН № 379890	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:733-23/229/2020-2
14	Линейный участок, лит. 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	23-АН № 379978	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	15.09.2020	23:38:0106053:751-23/229/2020-2
15	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	23-АН № 379977	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	15.09.2020	23:38:0106053:696-23/229/2020-2
	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					

3

16	Здание операционно-механического цеха, наименование: 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	23-АН № 379981	11.11.2014	23-23-37/025/2014-725	15.09.2020	23:38:0106053:449-23/229/2020-2
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, наименование: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	23-АН № 379975	11.11.2014	23-23-37/025/2014-701	15.09.2020	23:38:0106053:583-23/229/2020-2
18	Нежилое здание, наименование: 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	23-АН № 379974	11.11.2014	23-23-37/025/2014-703	15.09.2020	23:38:0106053:840-23/229/2020-2
19	Трубинный склад, наименование: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382	23-АН № 379987	11.11.2014	23-23-37/025/2014-735	15.09.2020	23:38:0106053:382-23/229/2020-2

Сведения об оценщиках			
ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
Проконин Сергей Петрович	Ассоциация Русских оценщиков (РОО) - свидетельство № 601417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей (РОО-001178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года.
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика (Исполнителя) в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-00747421 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.			
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки			
Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему			

4

	<p>и/или действия, не соответствующие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственности другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права управления, возмещения и распоряжения имуществом, оставшимся имуществом в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Объект права - знаменца инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости «Иновер»</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
Предназначение использования или результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, принадлежащего Закрытому публичному инвестиционному фонду недвижимости «Иновер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 20.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости членских акций, инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средневзвешенной стоимости членских акций публичного инвестиционного фонда и членских акций взаимного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев публичных инвестиционных фондов, стоимости имущества, принадлежащего в пользу инвестиционных паев».</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях выполнения предлагаемого поручения заказчика. Иные возможные варианты использования оценки не предусматриваются.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отступиться, объект оценки, а другая сторона не обязана принимать и исполнять; - стороны сделки (продавец/покупатель) осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичного оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или осуществлении обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости (актив и负债) на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	<p>10.12.2021 г.</p>
Период проведения работ	<p>В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.</p>
Документы, на основании которых выполнена оценка	<p>1. Письмоточка на всех ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</p> <p>2. От Исполнителя не требовался предоставление специальных знаний эксперта - юридической экспертизы правового регулирования оценочного объекта, стратегической оценки и рыночной стоимости имущества, оценки, оценочно-информационной и аналитической экспертизы.</p> <p>3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качеству оценки предоставляется. Оценка проводится от Заказчика. Оценка может проводиться, если все предоставленные информации по объекту оценки соответствует действительности и не имеет признаков недостоверности, которая выявлена экспертом.</p>
Судимость о материальных правах заказчика, в которых отсутствует исполнительная способность	<p>От Специалиста не требуется проводить своего изучения с возможным привлечением экспертов, в котором может находиться информация о стоимости.</p>
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮниК Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Иновер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юриконсульт»</p>
<p>Генеральный директор И. П.</p> 	<p>Генеральный директор М. П.</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 3010181050000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 12 августа 2021года – 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- 0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 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 №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 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.	17 089 243,92
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, частично асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

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

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

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

Источник: данные БТИ, данные заказчика.

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

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

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

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

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

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

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Количественный расчет и описание износов и устареваний объекта приведены ниже

Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

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

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

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

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

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

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

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

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

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

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

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки представлена в Приложении 5.

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценки

Объекты	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:540	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:657	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:695	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:387	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:389	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:655	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:656	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:697	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:698	Склад №2 №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:653	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:654	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:733	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:751	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:696	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:449	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:583	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:840	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23-38:0106053:656		
	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	шиферная	шиферная	совмещенная	совмещенная	совмещенная	совмещенная	совмещенная	рубероид	металлическая	сталь профиль	шиферная	
Полы	бетон	бетон, асфальт	бетон	бетонные плиты	бетонные плиты	бетон	бетон	дощатые, плитка, бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетонная плитка	бетон	бетон	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.

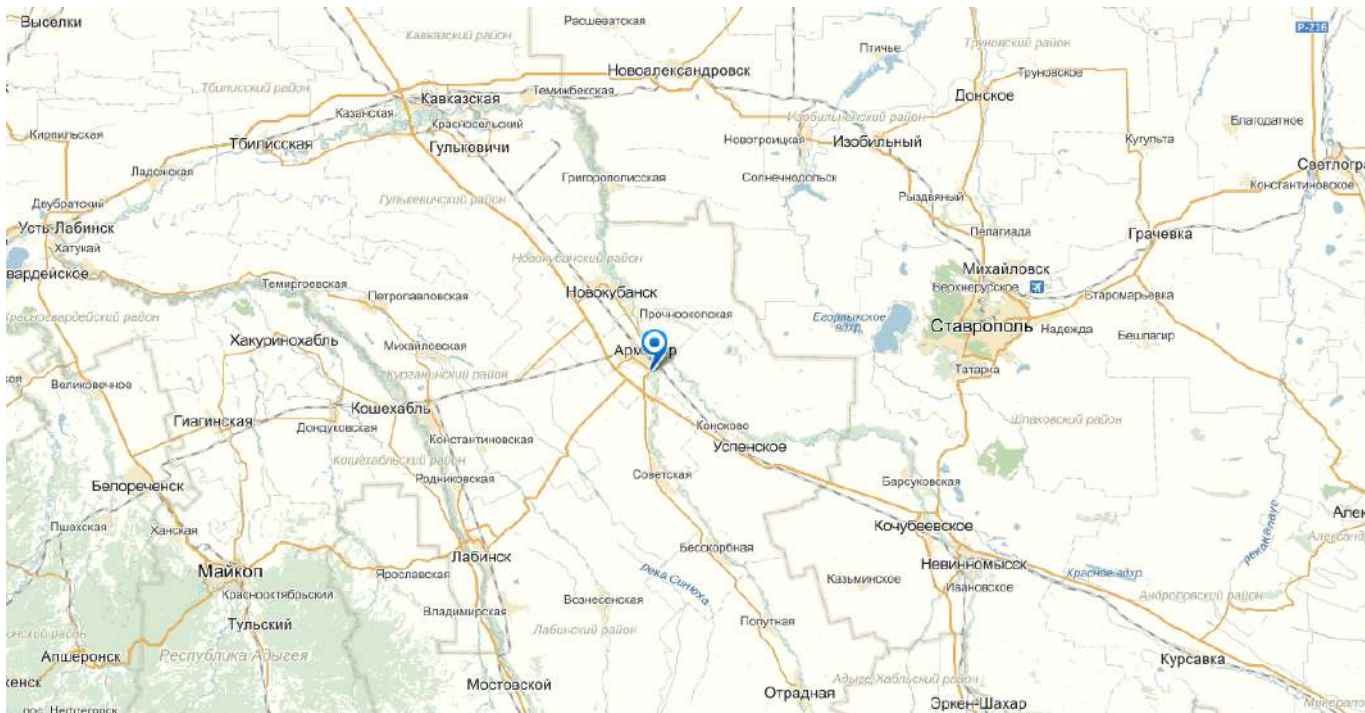


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

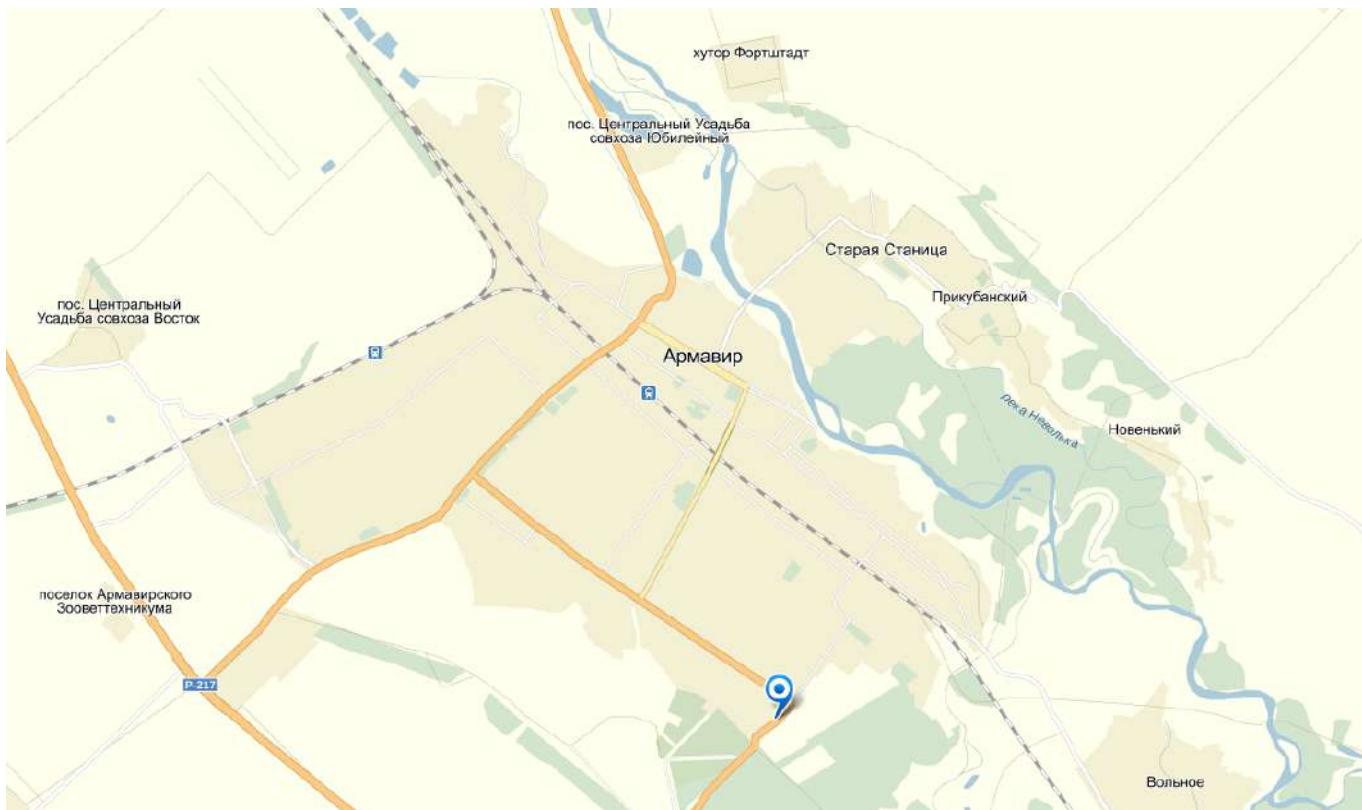


Рис. 2. Расположение объектов оценки на карте города

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), Армавири 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 2021 году.

Информация о социально-экономическом развитии Краснодарского края за январь-сентябрь 2021 г. (по данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея <https://krsdstat.gks.ru/>).

Индекс промышленного производства в сентябре 2021г. по сравнению с сентябрем 2020г. составил 117,6%, в январе-сентябре 2021г. – 112,8%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных всеми хозяйствующими субъектами, по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2021г. составил 211,2 млрд рублей, или 103,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема работ крупными и средними организациями в январе-сентябре 2021г. выполнено работ собственными силами на 77,5 млрд рублей, что составляет 108,5% к январю-сентябрю 2020г. (в том числе выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ по зданиям и сооружениям на сумму 1,0 млрд рублей, или 64,2% к январю-сентябрю 2020г.).

В структуре объема работ, выполненных собственными силами, по виду деятельности «Строительство» по договорам строительного подряда, большая часть приходилась на строительство инженерных сооружений (42,5% от общего объема работ) и строительство зданий (34,3%).

Индекс потребительских цен на товары и услуги в сентябре 2021г. по сравнению с августом 2021г. составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 98,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2021г. составила 38863 рубля. По сравнению с июлем 2021г. она уменьшилась на 1,1%, с августом 2020г. – увеличилась на 9,4%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, за август 2021г. по сравнению с июлем 2021г. уменьшилась на 1,7%, с августом 2020г. – увеличилась на 1,5%.

По итогам обследования в среднем за июль-август 2021г. численность рабочей силы составила 2768,8 тыс. человек или 48,6% от общей численности населения края. В их числе 2631,1 тыс. человек, или 95,0% численности рабочей силы были заняты в экономике и 137,6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица (по данным министерства труда и социального развития Краснодарского края). В сентябре 2021г. признано безработными 4,8 тыс. безработных (в 2,5р. меньше, чем в сентябре 2020г.), снято с учета 7,7 тыс. безработных (в 2,6р. меньше, чем в сентябре 2020г.).

Численность трудоустроенных безработных в сентябре 2021г. увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 16,8%, с сентябрем 2020г. – уменьшилась в 2,5 раза и составила 2,6 тыс. человек.



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 (2021) – 187,2 тыс. чел., незначительное сокращение по сравнению с 2020 годом

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 ТREC», 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.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «А»		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В+»		
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 9. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

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

Источник: суждения оценщика

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

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

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

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

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

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

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

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

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

Объем оцениваемых прав

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

<p>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</p> <p>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 12</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,85</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,77</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>		Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76	Земельные участки под офисно-торговую застройку				Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	<p>Таблица 12 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под МЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под ИЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,80</td> <td>0,78</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под объекты рекреации</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,76</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под МЖС				Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80	Земельные участки под ИЖС				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82	Земельные участки под объекты рекреации				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																				
Земельные участки под индустриальную застройку																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76																																																																			
Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78																																																																			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																				
Земельные участки под МЖС																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80																																																																			
Земельные участки под ИЖС																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82																																																																			
Земельные участки под объекты рекреации																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78																																																																			

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			Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов				Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	2. Специализированные высококласные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	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)			
13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков				Неактивный рынок			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Неактивный рынок			
Класс объектов	Неактивный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов				Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	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 предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

280

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

293

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

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов		
Таблица 8				Таблица 9		
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал		Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена				Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42

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

**Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)**

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

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

Таблица 72

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

Таблица 73

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

Таблица 74

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

Таблица 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	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

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

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

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

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

Таблица 32

Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,65
1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
>10000	0,55	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,64
1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5-10	0,68	0,78	0,88	1,00	1,05
>10	0,55	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Площадь, га	аналог			
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3
<0,1	1,00	1,14	1,25	1,44
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26
0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13
1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00
>3	0,68	0,78	0,85	0,95

корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку. Усредненные данные по России. Доверительный интервал

Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 5000 кв.м (0,5 га)

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

Наличие железнодорожной ветки

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

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

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

157

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

Наличие инфраструктуры

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

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

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

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

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

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

Таблица 87

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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

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

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

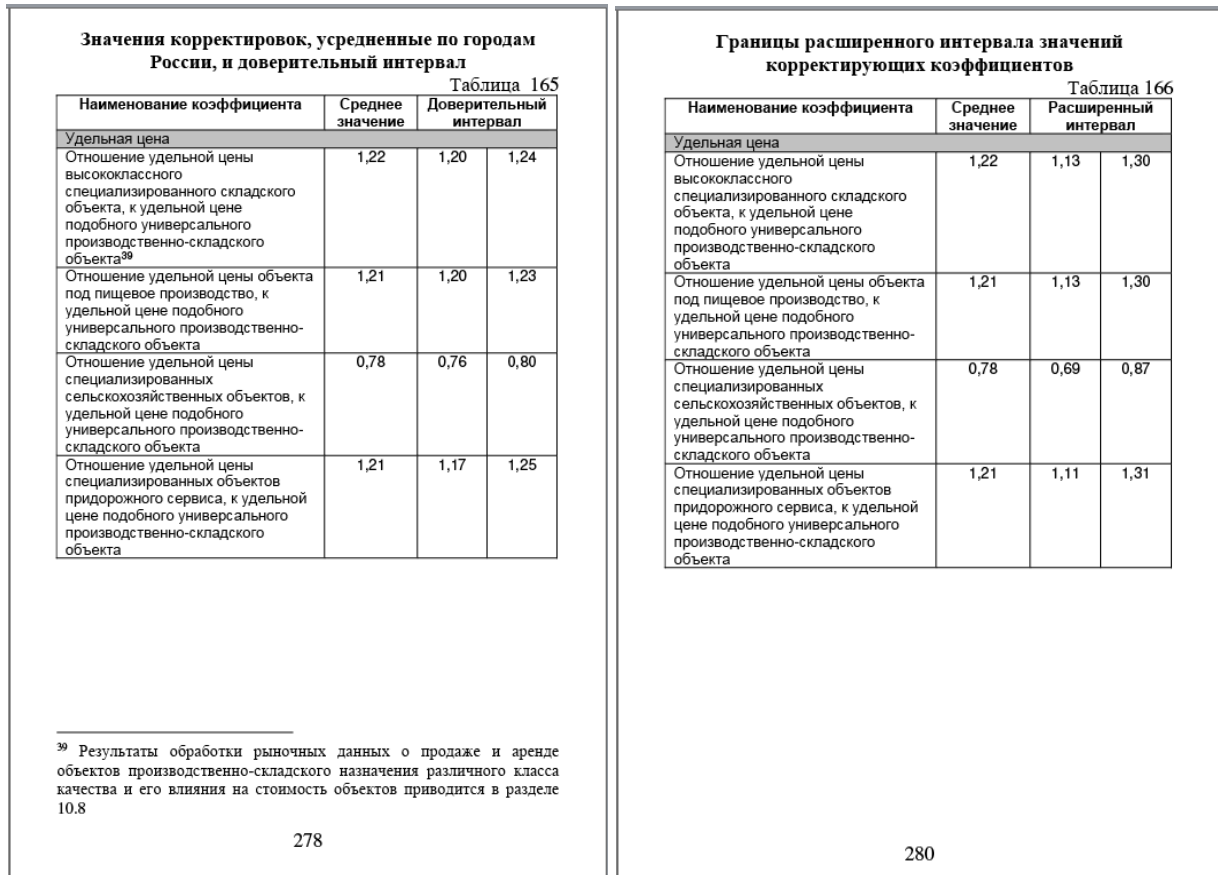


Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

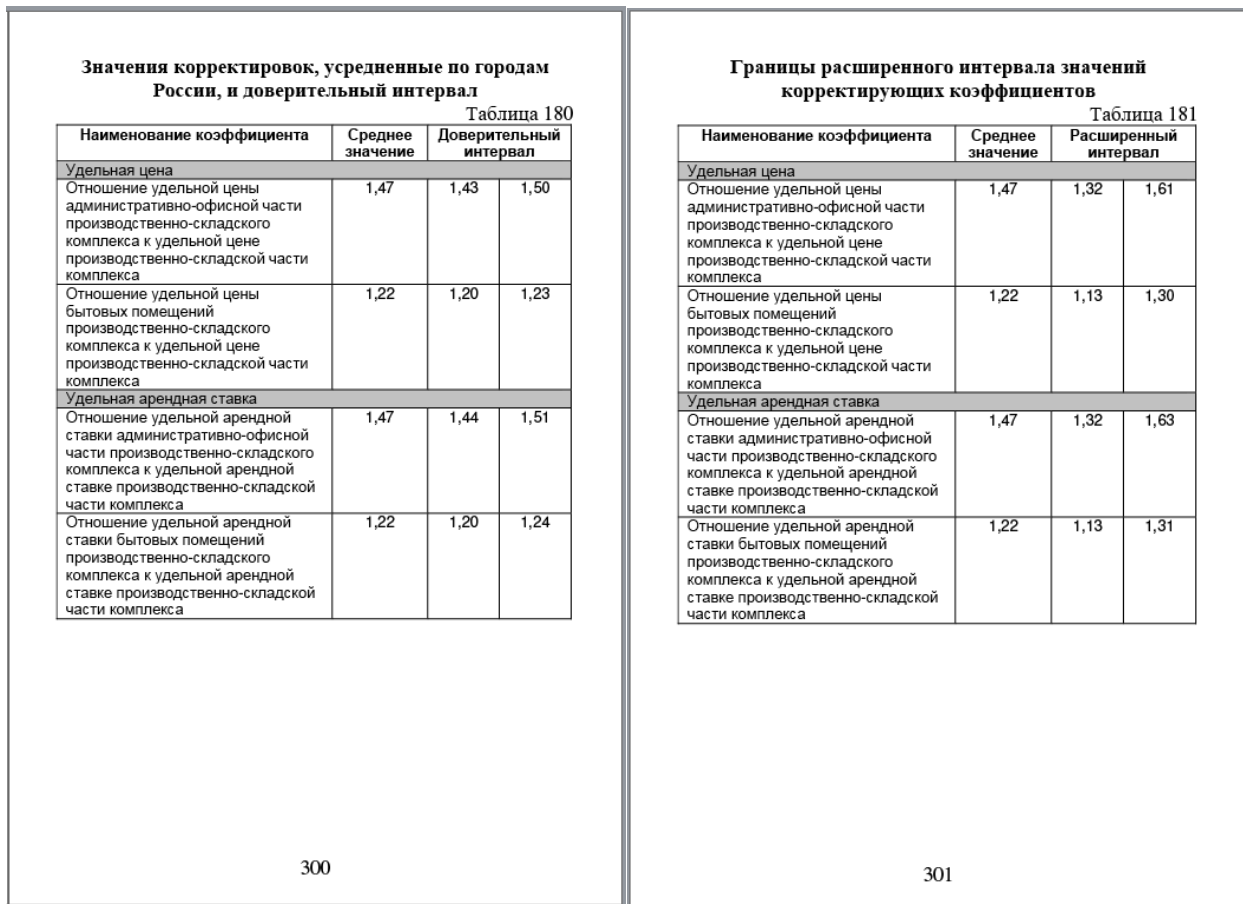


Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

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

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

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

Производственно-складская недвижимость выставляется на рынок (без учета скидки на торг) в диапазоне от 6 600 руб./кв.м. – 78 260 руб. /кв.м. в зависимости от различных ценообразующих факторов, в среднем же по состоянию на сентябрь - октябрь 2021г. цена предложения продажи производственно-складской недвижимости составляет 33 174 руб./кв.м. Наблюдается перевес предложения над спросом.

Динамика рынка недвижимости земельных участков: наблюдается стагнация средней цены предложения продажи под коммерческую застройку.

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.

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 151 предложение 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 приведены до корректировки на уторговывание.

Более половины предложений расположены в областном центре, городах федерального значения (Сочи, Новороссийск), и курортных зонах.

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

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 -	Количество аналогов
	V_{PCi} -	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i -	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен

аналогов ($\alpha=1/k$).

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

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

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

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

5.2. Выбор аналогов

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

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 12. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект	Земельный участок	Продаем землю промышленного назначения, 12 га, Индустриальный	Продам землю промышленного назначения, 7 га, Тимашевск	Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Тимашевск	Продается земля промышленного назначения, 1 га, Афипский	Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Афипский	Продаю землю промышленного назначения, 18.11 га, Новомышастовская	Продаю землю промышленного назначения, 3.14 га, Краснодар, микрорайон центральный
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Краснодарский край, поселок Индустриальный	Краснодарский край, Тимашевский район, Тимашевск	Краснодарский край, Тимашевский район, Тимашевск	Краснодарский край, Северский район, поселок городского типа Афипский	Краснодарский край, Северский район, поселок городского типа Афипский	Краснодарский край, Красноармейский район, станция Новомышастовская	Краснодарский край, Краснодар, микрорайон центральный
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	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	областной центр / города федерального значения
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Удаленность от краевого центра, км		70	70	70	26	26	42	0
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	120 000	70 000	10 000	10 000	10 000	181 100	31 400
Площадь, га	2,46	12,0	7,0	1,0	1,0	1,0	18,1	3,1
Подъездные пути	хорошие	с тверд покр	с тверд покр	с тверд покр	с тверд покр	с тверд покр	с тверд покр	с тверд покр
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации							
Ж/д	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Газ	да	Не указано	да	Не указано	Не указано	нет	Не указано	да
Вода	да	да	да	да	Не указано	да	Не указано	да
Электроснабжение	да	да	да	да	Не указано	да	Не указано	да
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек							
Цена предложения, тыс.руб.	-	35 000	23 000	4 000	4 000	3 300	47 000	18 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 917	3 536	4 000	4 000	3 300	2 595	5 732

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 13. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 917	3 536	4 000	4 000	3 300	2 595	5 732
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 917	3 536	4 000	4 000	3 300	2 595	5 732
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
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 917	3 536	4 000	4 000	3 300	2 595	5 732
3. Условия продажи	обычные	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
Скорректированная цена		2 917	3 536	4 000	4 000	3 300	2 595	5 732
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2021	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 917	3 536	4 000	4 000	3 300	2 595	5 732
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		2 479	3 005	3 400	3 400	2 805	2 206	4 873
6. Местоположение								

Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	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	областной центр / города федерального значения
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,74	0,83	0,83	0,83	1,00
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,7
Скорректированная цена		2 479	3 005	3 400	3 031	2 501	1 967	3 606
7. Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 479	3 005	3 400	3 031	2 501	1 967	3 606
8. Величина участка, га	2,5	12,0	7,0	1,0	1,0	1,0	18,1	3,1
	1-2,5	более 10	5,0-10,0	1-2,5	1-2,5	1-2,5	более 10	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,39	1,31	1,00	1,00	1,00	1,39	1,15
Скорректированная цена		3 446	3 937	3 400	3 031	2 501	2 734	4 147
9. Инженерные коммуникации								
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	Не указано	нет	нет	да
Вода	да	да	да	да	Не указано	нет	нет	да
Электроснабжение	да	да	да	да	Не указано	да	нет	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,16	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,00	1,00	1,00	1,16	1,16	1,16	1,00
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00
Корректирующий коэффициент		1,16	1,00	1,16	1,47	1,34	1,47	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 987	3 937	3 934	4 451	3 351	4 015	4 147
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,37	0,11	0,02	0,11	0,02	0,55	0,28
Скорректированная цена		3 987	3 937	3 934	4 451	3 351	4 015	4 147
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 974							

Расчет коэффициента вариации								
Квадрат отклонения		155	1 430	1 646	226 990	388 770	1 640	29 767
Среднее квадратов отклонений	92 914							
Среднее квадратичное отклонение	305							
Коэффициент вариации	0,08							
Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, округленно, принятое для дальнейших расчетов	4 000							

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.2. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Корректировка на местоположение.

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

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

Инженерные коммуникации и инфраструктура

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

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

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

5.3. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Земельный участок, общая площадь: 24647 кв.м.	24 647,0	400,0	9 859

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – комплекс зданий на земельном участке (база);
- местоположение аналогов (регион объекта оценки, расположение в краевом центре 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
Тип	Производственный комплекс (база)	Продается склад, 2350 м², Армавир	Продается склад, 618 м², Кропоткин, ул. льва толстого, 70	Продажа производственного помещения, 5935 м², Полтавская	Продается производственное помещение, 5575 м², 0.56 га, Усть-Лабинск	Продается производственное помещение, 18501 м², Калининская	Продаем производственное помещение, 34300 м², Парковый, ул. промзона, 2а	Продаем производственное помещение, 650 м², Суздальская, ул. мира, 3	Продаем производственное помещение, 9735 м², Темижбекская
Тип земель	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Разрешенное использование	для производственных целей	экспл суц строений	экспл суц строений	экспл суц строений	экспл суц строений	экспл суц строений	экспл суц строений	экспл суц строений	экспл суц строений
Площадь участка, га	2,4647	1,1	0,05	0,5935	0,56	1,2	3,43	0,2	6,9
Площадь участка, кв.м.	24 647	11 000	500	5 935	5 600	12 000	34 300	2 000	69 000
Общая площадь, кв.м.	12 741	2 350	618	5 935	742	18 501	3 284	650	9 735
Коэффициент застройки	0,52	0,21	1,24	1,00	0,13	1,54	0,10	0,33	0,14
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир	Краснодарский край, Армавир	Кавказский р-н г. Кропоткин ул. льва толстого 70	Краснодарский край, Красноармейский район, станция Полтавская	Краснодарский край, Усть-Лабинский район, Усть-Лабинск	Краснодарский край, Калининский район, станция Калининская	Тихорецкий р-н п. Парковый ул. промзона 2а	ст-ца Суздальская ул. мира 3	Краснодарский край, Кавказский район, станция Темижбекская
Населенный пункт	Армавир	Армавир	Кропоткин	Полтавская	Усть-Лабинск	Калининская	Парковый	Суздальская	Темижбекская
Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Дата продажи (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	аренда	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	да	нет	нет	да	нет	нет
Газ	да	да	да	нет	нет	да	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник		https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_2350_kv_m_krasnodarskiy_armavir_shosseynaya_ul_57_6858068953/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_618_kv_m_krasnodarskiy_kavkazskiy_kropotkinskoe_gorodskoe_kropotkin_ula_tolstogo_70_6849239108/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_5935_kv_m_krasnodarskiy_krasnoarmeyskiy_poltavskaya_narodnaya_ul_2_6841286840/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_5575_kv_m_krasnodarskiy_ustlabinskiy_ustlabinsk_zapolotnaya_ul_7_6852327268/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_18501_kv_m_krasnodarskiy_kalininskiy_kalininskaya_privokzalnaya_pl_10_6859462028/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_34300_kv_m_krasnodarskiy_tihoreckiy_parkovyy_ul_promzona_2a_6866820069/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_650_kv_m_krasnodarskiy_goryachiy_klyuch_suzdalskaya_ul_mira_3_6867458269/	https://krasnodar.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijnost_ploshchadyu_9735_kv_m_krasnodarskiy_kavkazskiy_temjibekskaya_komsomolskaya_ul_6849530719/

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
ID		6858068953	6849239108	6841286840	6852327268	6859462028	6866820069	6867458269	6849530719
Цена предложения, тыс.руб.		25 000	6 750	40 000	7 500	145 880	40 000	5000	60000
Удельная рыночная стоимость земельного участка площадью как у объекта оценки в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, возвращающий учет уторговывания для участка (1/1-0,15)		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,62	0,51	0,62	0,62	0,62	0,51	0,51
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	0,84	0,69	0,84	0,84	0,84	0,69	0,69
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	1-2,5	до 1	до 1	до 1	1-2,5	2,5-5	до 1	5,0-10,0
Корректирующий коэффициент на площадь		1,00	1,11	1,11	1,11	1,00	0,87	1,11	0,76
Ж/д ветка	нет	нет	нет	да	нет	нет	да	нет	нет
Газ	да	да	да	нет	нет	да	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,00	1,00	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16	1,16
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	0,99	0,86	1,00	0,99	0,86	0,86
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, тыс.руб./га (без учета торга)		4 706	4 381	3 582	3 786	3 943	3 408	3 115	2 140
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		5 176	219	2 126	2 120	4 731	11 689	623	14 765
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		19 824	6 531	37 874	5 380	141 149	28 311	4 377	45 235
Цена предложения, тыс.руб./кв.м		8,436	10,568	6,381	7,250	7,629	8,621	6,734	4,647

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 8	Аналог 8
Цена предложения, руб./кв.м		8 436	10 568	6 381	7 250	7 629	8 621	6 734	4 647
НДС в составе цены		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
Скорректированная цена, руб.		8 436	10 568	6 381	7 250	7 629	8 621	6 734	4 647
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
Корректирующий коэффициент		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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		8 436	10 568	6 381	7 250	7 629	8 621	6 734	4 647
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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		8 436	10 568	6 381	7 250	7 629	8 621	6 734	4 647
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		8 436	10 568	6 381	7 250	7 629	8 621	6 734	4 647
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи (торг)	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		7 170	8 983	5 424	6 163	6 485	7 328	5 724	3 950
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректирующий коэффициент		1,00	1,19	1,45	1,19	1,19	1,19	1,45	1,45
Скорректированная цена		7 170	10 721	7 871	7 355	7 740	8 746	8 305	5 731
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	2 350	618	5 935	742	18 501	3 284	650	9 735
Диапазон площадей улучшений, кв.м	свыше 20000	1000-5000	500-1000	5000-10000	500-1000	свыше 20000	1000-5000	500-1000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,83	0,70	0,92	0,70	1,03	0,83	0,70	0,92
Скорректированная цена		5 951	7 505	7 241	5 149	7 972	7 259	5 814	5 272
8. Коммуникации									
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	да	нет	нет	да	нет	нет
Газ	да	да	да	нет	нет	да	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Корр. коэфф на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,00	1,00	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16	1,16
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,01	1,16	1,00	1,01	1,16	1,16

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 8	Аналог 8
Скорректированная цена		5 951	7 505	7 285	5 957	7 972	7 304	6 726	6 100
9. Состояние улучшений	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
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		5 951	7 505	7 285	5 957	7 972	7 304	6 726	6 100
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	6 850								
Расчет коэффициента вариации									
Среднее скорректированных цен	6 850								
Квадрат отклонения		807 831	428 812	189 120	797 315	1 259 158	205 598	15 294	562 320
Среднее квадратов отклонений	533 181								
Среднее квадратичное отклонение	730								
Коэффициент вариации	0,11								
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	6 900								

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к сдаче в аренду на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта, га

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

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

Физические характеристики – Инфраструктура и Состояние улучшений

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

Расчет коэффициента вариации приведен выше.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 17. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	12 740,7
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	6 900
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	87 910 830
То же, округленно, руб.	87 911 000

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%	3 692 264
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%	8 351 545
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%	3 516 440
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%	879 110
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%	703 286
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%	703 286
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%	1 758 220
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%	703 286
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%	351 648
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%	1 054 934
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%	12 307 540
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%	1 582 396
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%	1 846 127
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%	6 241 677
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%	1 494 489
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%	2 813 154
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%	33 406 180
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%	6 505 418
	Всего	1,000	87 911 000

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 площади⁴ 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

⁴Источник 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	Аналог 5
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдам склад, 1150 м ² , Армавир	Сдаю производственное помещение, 280 м ² , Армавир	Сдаю склад, 1400 м ² , Армавир, ул. ефремова, 393	Сдаю склад, 317 м ² , Армавир, ул. желябова, 2	Сдается производственное помещение, 2000 м ² , Армавир, ул. мичурина, 2а
Функциональное назначение	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Краснодарский край, Армавир	Краснодарский край, Армавир	г. Армавир ул. ефремова 393	г. Армавир ул. желябова 2	г. Армавир ул. мичурина 2а
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	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Наличие отопления	неотапл	неотапл	неотапл	отапл	отапл
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв. м	1 150	280	1 400	317	2 000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	87	89	100	135	150
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 043	1 071	1 200	1 620	1 800
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	870	893	1 000	1 350	1 500
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Источник информации	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_1150_kv_vm_krasnodarskiy_armavir_territoriya_severnoy_promzona_6865553172/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_280_kv_vm_krasnodarskiy_armavir_territoriya_severnoy_promzona_1196860034086/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_1400_kv_vm_krasnodarskiy_armavir_ul_efremova_393_6867541406/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_317_kv_vm_krasnodarskiy_armavir_ul_jelyabova_2_6812689981/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_2000_kv_vm_krasnodarskiy_armavir_ul_michurina_2a_6855443148/

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения⁵:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

⁵Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, наличие отопления, уровень отделки, техническое состояние).
- 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 особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

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

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

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			

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

7.3. Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$EGL = PGL \times (1 - V \& L),$$

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;
 PGL – потенциальный валовый доход, руб.;
 V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю. Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

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

Таблица 2

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

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

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

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов недвижимости в составе объекта оценки.⁶ 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 участка⁷. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 23).

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

⁶ Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

⁷Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

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

где: C_1 – страховые платежи, руб.;

V_p – страховая сумма имущества, руб.;

I_p – базовая страховая премия, %;

K – коэффициент страхователя.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась в размере рыночной стоимости рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности A++ «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%⁸ 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

⁸Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2020, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2020 г., стр.104

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

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

7.5. Определение ставки капитализации

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

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

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 23

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

68

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

Таблица 24

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

69

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		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	
Средняя частота смены арендатора, мес.	36	
Скидка на недозагрузку	14,20%	
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, %	14,20%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отвавшийся 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.	87 911 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 793 384	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	87 911 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	86 117 616	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	87 014 308	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	1 914 315	
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 сравнительному подходу, без НДС, руб.	87 911 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	84 395	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	13 703 433	
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.	137 034	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	87 911 000	
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.	222 233	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	13 703 433	
Общие потери по объекту оценки, %	14,20%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	11 757 546	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	1 914 315	
налог на землю, руб.	371 483	
страховой сбор, руб.	84 395	
расходы на управление, %	137 034	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 507 227	
Резерв на замещение, руб.	222 233	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9 028 086	
Ставка капитализации	12,00%	Справочник оценщика. Доходный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	75 234 000	

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	10,08%	7 590 633
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	3,78%	2 842 745
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	8,54%	6 430 015
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	3,60%	2 707 375
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%	676 844
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%	541 473
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%	541 473
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%	1 353 687
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%	541 473
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%	270 741
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%	812 214
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	12,59%	9 475 811
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%	1 218 317
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%	1 421 368
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	6,38%	4 805 587
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%	1 150 636
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	2,88%	2 165 901
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	34,17%	25 720 059
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	6,65%	5 008 646
Всего	100,00%	75 275 000

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 25. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	9 859 000	7 590 633	1	0	9 859 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 692 264	2 842 745	1	0	3 692 264,00
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	8 351 545	6 430 015	1	0	8 351 545,00
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех,	3 516 440	2 707 375	1	0	3 516 440,00

	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	879 110	676 844	1	0	879 110,00
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	703 286	541 473	1	0	703 286,00
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	703 286	541 473	1	0	703 286,00
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	1 758 220	1 353 687	1	0	1 758 220,00
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	703 286	541 473	1	0	703 286,00
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	351 648	270 741	1	0	351 648,00
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	1 054 934	812 214	1	0	1 054 934,00
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	12 307 540	9 475 811	1	0	12 307 540,00
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	1 582 396	1 218 317	1	0	1 582 396,00
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	1 846 127	1 421 368	1	0	1 846 127,00
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	6 241 677	4 805 587	1	0	6 241 677,00
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	1 494 489	1 150 636	1	0	1 494 489,00
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	2 813 154	2 165 901	1	0	2 813 154,00
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	33 406 180	25 720 059	1	0	33 406 180,00
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	6 505 418	5 008 646	1	0	6 505 418,00
	Всего	97 770 000	75 275 000			97 770 000,00

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

Таблица1

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица2

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

19

Рис. 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.

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.	97,8
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	82,6
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	112,9

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 10.12.2021 года составляет округленно, с НДС:

97 770 000,00

(Девяносто семь миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 83 118 166,68

(Восемьдесят три миллиона сто восемнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 27. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	9 859 000,00	-	9 859 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 692 264,00	615 377,33	3 076 886,67
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	8 351 545,00	1 391 924,17	6 959 620,83
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 516 440,00	586 073,33	2 930 366,67
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	879 110,00	146 518,33	732 591,67
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	703 286,00	117 214,33	586 071,67
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	703 286,00	117 214,33	586 071,67
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 758 220,00	293 036,67	1 465 183,33
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	703 286,00	117 214,33	586 071,67
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	351 648,00	58 608,00	293 040,00
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	1 054 934,00	175 822,33	879 111,67
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	12 307 540,00	2 051 256,67	10 256 283,33

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 582 396,00	263 732,67	1 318 663,33
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	1 846 127,00	307 687,83	1 538 439,17
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	6 241 677,00	1 040 279,50	5 201 397,50
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	1 494 489,00	249 081,50	1 245 407,50
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 813 154,00	468 859,00	2 344 295,00
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	33 406 180,00	5 567 696,67	27 838 483,33
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	6 505 418,00	1 084 236,33	5 421 181,67
Всего:	97 770 000,00	14 651 833,32	83 118 166,68

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Е.Ю. Гладкая

Оценщик



С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, а также стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) использованы, как обязательные к применению членами РОО

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости – 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 Земельный участок (4)



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



Фото.6 Литер А (Учебно-производственный корпус) (2)



Фото.7 Литер Б (Учебно-производственный корпус) (1)



Фото.8 Литер Б (Учебно-производственный корпус) (2)



Фото.9 Литер В (Административно-хозяйственное здание) (1)



Фото.10 Литер В (Административно-хозяйственное здание) (2)



Фото.11 Литер В (Административно-хозяйственное здание) (3)



Фото.12 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Фото.13 Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Фото.14 Литер Д1 (Склад) (1)



Фото.15 Литер Д1 (Склад) (2)



Фото.16 Литер Д2 (Навес) (1)



Фото.17 Литер Ж (Склад) (1)



Фото.18 Литер Ж (Склад) (2)



Фото.19 Литер З (Склад и Линейный участок) (1)



Фото.20 Литер З (Склад и Линейный участок) (2)



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



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



Фото.23 Литер И (Склад и Линейный участок) (3)



Фото.24 Литер К (Склад и Линейный участок) (1)



Фото.25 Литер К (Склад и Линейный участок) (2)

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



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



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



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



Фото.30 Литер Р (Трубный склад) (1)



Фото.31 Литер Р (Трубный склад) (2)



Фото.32 Литер С (Здание ОВК) (1)



Фото.33 Литер С (Здание ОВК) (2)



Фото.34 Литер С (Здание ОВК) (3)



Фото.35 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (1)



Фото.36 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (2)



Фото.37 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (3)



Фото.38 Литер Т (Здание слесарно-механического цеха) (4)



Фото.39 Литер X (Нежилое здание - цех) (1)



Фото.40 Литер X (Нежилое здание - цех) (2)



Фото.41 Литер X (Нежилое здание - цех) (3)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_120000_kv_m_ploschadyu_1200_sotok_krasnodarskiy_municipalnoe_obrazovanie_krasnodar_industrialnyy_6866872214/

Недвижимость на Move.ru | Краснодарский край | п. Индустриальный

Продаем землю промышленного назначения, 12 га, Индустриальный

35 000 000 ₪ цена за га: 2 916 667 ₪ п. Индустриальный полный адрес Добавить в избранное

11 ноября 22 (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58 Показать Заметка Печать PDF

Александр
Собственник
+7 (958) 426-10-40
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после просмотра объекта. Обязательно с оставленным продавцу, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ
USD 74.06 ₪ 0.09 ₪
EUR 82.91 ₪ -0.02 ₪
BITCOIN
BTC 4190438 ₪ 6187 ₪

Холодильник LG GA-B509CETL, двухкамерный, бежевый
49 990 ₪

Холодильник LG GA-B509CESL, двухкамерный, бежевый
49 990 ₪

Промышленного назначения в продажу

Цена:	35 000 000 ₪	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	2 916 667 ₪	Площадь участка:	12 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	11 ноября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:58
Этаж:	1	ID:	686-687-221-4
Тип объекта:	промышленного назначения		

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_70000_kvm_ploshchadyu_700_sotok_krasnodar_skiy_timashevskiy_municipalnyy_6847222967/

Продам землю промышленного назначения, 7 га, Тимашевск

23 000 000 ₽ цена за га 3 285 714 ₽

Тимашевский р-н | Тимашевск

6 ноября 2020 | 207 (48 за сегодня) | Обновлено 1 декабря

собственник
+7 (909) 457-91-73

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

Передавайте деньги только после просмотра объекта. Знакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не полагаться на уловки мошенников.

ЦБ РФ
USD 74.06 ₽ 0.00 ₽ ↑
EUR 82.91 ₽ -0.02 ₽ ↓

BITCOIN
BTC 4190438 ₽ 6187.00 ₽ ↑

Микроволновая печь LG MS2042DB, 700Вт, 20л, черный
8 490 ₽

Промышленного назначения в продажу

Цена:	23 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	3 285 714 ₽	Площадь участка:	7 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	6 ноября 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	1 декабря

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_10000_kv_m_ploshchadyu_100_sotok_krasnodarskiy_timashevskiy_municipalnyy_6844293129/

Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Тимашевск

4 000 000 ₽ цена за га: 4 000 000 ₽ [Тимашевский р-н, г. Тимашевск](#) [полный адрес](#) [Добавить в избранное](#)

23 августа 2020 [298 \(+1 за сегодня\)](#) Обновлено сегодня в 01:58 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Дмитрий Собственик
 +7 (918) 674-42-83
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта. Обязательно с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ
 USD 74.06 ₽ 0.02 ₽ ▲
 EUR 82.91 ₽ -0.02 ₽ ▼

BITCOIN
 BTC 4190438 ₽ 6187 ₽ ▲

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	4 000 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	23 августа 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:58
Этаж:	1	ID:	684-429-312-9

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_krasnodarskiy_severskiy_afipskoe_gorodskoe_afipskiy_6866689648/

Недвижимость на Move.ru | Краснодарский край | р-н. Северский | пгт. Афипский

Продается земля промышленного назначения, 1 га, Афипский

4 000 000 ₽ цена за га: 4 000 000 ₽ Северский р-н пгт. Афипский полный адрес [Добавить в избранное](#)

руб [دل](#) [евро](#) [f](#) [v](#) [t](#) [m](#)

6 ноября [33](#) (44 за сегодня) Обновлено сегодня в 08:29 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Александр
+7 (958) 617-63-38

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

Передать деньги только после просмотра объекта! Сонакопиться с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ

USD 73.74 ₽ -0.32 ₽ ▼

EUR 82.24 ₽ -0.57 ₽ ▼

BITCOIN

BTC 3974003 ₽ -215445 ₽ ▼

11 990 ₽

СИТИЛИНК

9 990 ₽

Смарт 2 440 ₽

2 890 ₽

2 030 ₽

2 490 ₽

2 730 ₽

11 990 ₽

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 000 000 ₽	Тип объявления:	спонсорика
Цена за га:	4 000 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	6 ноября

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_10000_kv_m_ploshchadyu_100_sotok_krasnodarskiy_severskiy_afipskiy_6861834845/

Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Афи́пский

3 300 000 ₽ цена за га 3 300 000 ₽ Северский р-н пгт. Афи́пский

3 августа (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:39

Собственник
 +7 (918) 460-65-15
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Сопоставлять с официальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ
 USD 74.06 ₽ 0.00 ₽ ▲
 EUR 83.91 ₽ -0.02 ₽ ▼
BITCOIN
 BTC 4100439 ₽ 6187 ₽ ▲

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 300 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	3 300 000 ₽	Площадь участка:	1 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	3 августа
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:39
Этаж:	1	ID:	686-183-484-5

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnny_uchastok_ploshchadyu_181120_kvm_ploshchadyu_18112_sotok_krasnodarskiy_krasnoarmeyskiy_novomyshastovskaya_zapadnaya_ul_6841471256/

Продаю землю промышленного назначения, 18.11 га, Новомышастовская

47 000 000 ₽ цена за га 2 595 251 ₽

Краснодарский край р.н. Краснодарский ст.ца. Новомышастовская

27 июня 2020 336 (+1 за сегодня) Обновлено 1 декабря

Александр Сергеевич
Собственник
+7 (958) 407-XX-XX
[Показать телефон](#)

ЦБ РФ
USD 74.06 ₽ 0.00 ₽ ▲
EUR 89.91 ₽ -0.02 ₽ ▼

BITCOIN
BTC 4190438 ₽ 6187 ₽ ▲

Промышленного назначения в продажу

Цена:	47 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	2 595 251 ₽	Площадь участка:	18,11 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	27 июня 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	1 декабря

Холодильник LG GA-B509CESL, двухкамерный, белый
49 990 ₽

26 490 ₽
49 990 ₽
5 790 ₽

Аналог 7

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_31390_kvм_ploschadyu_3139_sotok_krasnodarskiy_krasnodar_centralnyy_mikrorayon_centralnyy_6865924021/

Продаю землю промышленного назначения, 3.14 га, Краснодар, микрорайон центральный

18 000 000 Р цена за кв. м: 5 732 484 Р

г. Краснодар Центральный микрорайон центральный

17 октября 35 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58

Наталья Собственник
 +7 (934) 336-97-94
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте данные только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦЕБ РФ
 USD 74.06 Р 0.00 Р ▲
 EUR 82.81 Р -0.02 Р ▼
BITCOIN
 BTC 4190438 Р 6187 Р ▲

Участки у озера в Юсупово
 Рассрочка платежа до 4 месяцев - 0%. Своё 4-хэтажное индивидуальное озеленение

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	18 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за кв. м:	5 732 484 Р	Площадь участка:	3.14 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	17 октября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:58

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2350_kv_m_krasnodarskiy_armavir_s_hossey_naya_ul_57_6858068953/

Продается склад, 2350 м², Армавир

25 000 000 P цена за м² 10 638 P

16 июня 129 (↑3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:23

Елена
+7 (918) 420-23-68
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

1 352 000 P
Volkswagen Tiguan 2015

Стиральная машина LG F1296CD50, фронтальная, 6кг, 1200об/мин, с сушкой
35 990 P

Склад в продажу	
Цена:	25 000 000 P
Цена за м²:	10 638 P
Комиссия агенту:	без комиссии
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	склад
Общая площадь:	2350 м²
Дата публикации:	16 июня
Дата обновления:	сегодня в 02:23
ID:	685-806-895-3

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_618_kv_m_krasnodarskiy_kavkazskiy_kropotkinskoe_gorodskoe_kropotkin_ul_lva_tolstogo_70_6849239108/

Недвижимость на Move.ru

Краснодарский край

р-н. Кавказский

р. Крпоткин

Продается склад, 618 м², Крпоткин, ул. льва толстого, 70

6 750 000 ₽ цена за м² 10 922 ₽

Кавказский р-н - Крпоткин
ул. льва толстого, 70

МГДО, 254 м

7 января 214 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:39

Показать фото Заметка Печать PDF

Оригинал объявления

Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Контактное лицо
+7 (988) 520-XX-XX
[Показать телефон](#)

Volkswagen Tiguan 2015, 1 352 000 ₽ >

Картхолдер Robot Black - Верфь, 500 ₽ >

ЦБ РФ
USD 73,74 ₽ -0,32 ₽
EUR 83,24 ₽ -0,57 ₽

BITCOIN
BTC 3697314 ₽ -45427 ₽

Стиральная машина LG F1096SD50, фронтальная, 4кг, 1000об/мин 36 990 ₽

Фронтальная плита LG F20240D, 60 см, 30 790 ₽

Холодильник LG H20842D, 700х, 500 л, 6 750 ₽

Склад в продажу

Цена:	6 750 000 ₽	Тип объекта:	склад
Цена за м²:	10 922 ₽	Общая площадь:	618 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	7 января
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:39
Этаж:	1	ID:	684-923-910-8

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_5935_kv_m_krasnodarskiy_krasnoarmeyskiy_poltavskaya_narodnaya_ul_2_6841286840/

Продажа производственного помещения, 5935 м², Полтавская

40 000 000 ₽ цена за м²: 6 740 ₽

Краснодарский р-н ст-ца Полтавская

19 июня 2020 1212 (+9 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:52

Сергей Викторович Тарасенко
+7 (934) 400-56-45
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Skoda Octavia 2017.
1 547 000 ₽ >

Картхолдер Robot Black - Верфь.
500 ₽ >

ЦБ РФ
USD 73,74 ₽ -0,22 ₽
EUR 89,24 ₽ -0,57 ₽
BITCOIN
BTC 3697314 ₽ -45427 ₽

ПП в продажу

Цена:	40 000 000 ₽	Тип объекта:	пп
Цена за м²:	6 740 ₽	Общая площадь:	5935 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	19 июня 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:52
Этаж:	1	ID:	684-128-684-0

Описание
Цена указана с НДС. Торги за наличный расчет.
В состав логистического центра входят следующие объекты недвижимости:

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_5575_kv_m_ploschadyu_56_sotok_krasnodarskiy_ust-labinskiy_ust-labinsk_zapolotnyanaya_ul_7_6852327268/

Продается производственное помещение, 5575 м², 0.56 га, Усть-Лабинск

7 500 000 ₽ цена за м² 1 345 ₽

Усть-Лабинский р-н, г. Усть-Лабинск полный адрес

18 марта (43 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:06

195 (43 за сегодня) [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

СТРАХОВКА-РФ Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Юрий Собстваник: +7 (918) 080-80-02

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

Продолжайте делать только после просмотра объявлений [См. условия](#) с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

Volkswagen Tiguan 2015. 1 352 000 ₽

Картхолдер Robot Black - Верфь. 500 ₽

ЦБ РФ

USD	79.74 ₽	-0.32 ₽
EUR	93.24 ₽	-0.57 ₽

BITCOIN

BTC	3697214 ₽	-45427 ₽
-----	-----------	----------

ПП в продажу

Цена:	7 500 000 ₽	Общая площадь:	5575 м ²
Цена за м ² :	1 345 ₽	Площадь участка:	0.56 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	18 марта
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:06
Этаж:	1	ID:	685-232-726-8
Тип объекта:	пп		

Описание

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_18501_kv_m_krasnodarskiy_kalininskiy_kalininskaya_privokzalnaya_pl_10_6859462028/

Продается производственное помещение, 18501 м², Калининская

145 880 000 ₽ цена за м² 7 895 ₽

Калининский р-н ст-ца Калининская

2 июля 125 (+8 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:21

Даша Савичева
+7 (903) 749-XX-XX

Skoda Octavia 2017. 1 049 000 ₽

Подарки на 23 февраля моряку. 2 200 ₽

ЦБ РФ
USD 79.74 ₽ -0.92 ₽
EUR 89.24 ₽ -0.57 ₽
BITCOIN
BTC 3697214 ₽ -45427 ₽

ПП в продажу

Цена:	145 880 000 ₽	Тип объекта:	пп
Цена за м ² :	7 895 ₽	Общая площадь:	18501 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	2 июля
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:21

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_34300_kv_m_krasnodarskiy_tihorecki_y_parkovyy_ul_promzona_2a_6866820069/

Склад | Склад | Прои: | Прои: | Прои: | П | ×

← → ↻ 🔒 🔍 ☆ 📍 🏠 🔗 👤 ⋮

Продаем производственное помещение, 34300 м², Парковый, ул. промзона, 2а

40 000 000 ₺


цена за м²
1 166 ₺








📍 Тихорецкий р-н, Парковый
ул. промзона 2а

☆ Добавить в избранное

10 ноября
👁️ 23 (+9 за сегодня)
Обновлено сегодня в 02:04
👤 Пожаловаться
📌 Заметка
📄 Печать
📄 PDF

🏠 СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)




Елена
Собственник


+7 (928) 845-99-76


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


Переводите деньги только после просмотра объекта! Соглашайтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.


🚗 **АВТО**



1 049 000 ₺
 Skoda Octavia 2017


1 547 000 ₺
 Skoda Octavia 2017


1 310 000 ₺
 Skoda Octavia 2017


1 352 000 ₺
 Volkswagen Tiguan 2015


1 224 000 ₺
 Volkswagen Golf 2015


1 488 000 ₺
 Mercedes-Benz CLA 2018






ЦБ РФ

USD 78.74 ₺ -0.92 ₺ ▼

EUR 89.24 ₺ -0.57 ₺ ▼

BITCOIN

BTC 3627314 ₺ -45427 ₺ ▼

Citilink

ПП в продажу

Цена:	40 000 000 ₺	Тип объекта:	пп
Цена за м²:	1 166 ₺	Общая площадь:	34300 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	10 ноября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:04
Этаж:	1	ID:	686-682-006-9

Описание

Площадь земельного участка 3,43 га. Земля в собственности. На территории эл. подстанция -270 кВт, газ, вода, канализация. Административное 2-х этажное здание - 618 м2, Евро отделка.

Аналог 7

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_650_kv_m_krasnodarskiy_goryachiy_klyuch_suzdalskaya_ul_mira_3_6867458269/

Недвижимость на Move.ru - Краснодарский край - ст-ца: Суздальская

Продаем производственное помещение, 650 м², Суздальская, ул. мира, 3

5 000 000 ₽ цена за м²: 7 692 ₽ [ст-ца Суздальская ул. мира, 3](#) [Добавить в избранное](#)

26 ноября [17 \(+3 за сегодня\)](#) Обновлено сегодня в 09:48 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Олега
Собственник
+7 (988) 670-17-09
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте данные только после просмотра объекта. Сопровождайтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Volkswagen Tiguan 2015. 1 352 000 ₽

TAOS по ТАКОЙ ЦЕНЕ? ДА!

ЦБ РФ
USD 79.74 ₽ -0.22 ₽
EUR 89.24 ₽ -0.57 ₽

BITCOIN
BTC 3697914 ₽ -45427 ₽

PP в продажу

Цена:	5 000 000 ₽	Тип объекта:	пп
Цена за м ² :	7 692 ₽	Общая площадь:	650 м ²

Аналог 8

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_9735_kvм_krasnodarskiy_kavkazskiy_temijbeksкая_komsomolskaya_ul_6849530719/

Продаем производственное помещение, 9735 м², Темижбекская

60 000 000 ₪ цена за м² 6 163 ₪

Кавказский р-н Темижбекская

15 января 246 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:41

Александр Сергеевич
Собственник
+7 (958) 407-39-61

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

Переводите деньги только после просмотра объекта! Объявление с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Mercedes-Benz Citan 2016. 1 100 000 ₪

ТАОС по ТАКОИ ЦЕНЕ? ДА!

КИТ
Старт продаж нового корпуса
Успейте до повышения цен!

Бизнес-класс в Мытищах

ЖК КИТ - Бизнес-класс в Мытищах. Квартиры от 6 млн ₪, рядом с Москвой. Скидки до 3%

Официальный Сайт [Открыть](#)

ПП в продажу	
Цена:	60 000 000 ₪
Цена за м²:	6 163 ₪
Комиссия агенту:	без комиссии
Количество комнат:	1
Тип объекта:	пп
Общая площадь:	9735 м²
Дата публикации:	15 января
Дата обновления:	сегодня в 01:41

ЦБ РФ
USD 73.74 ₪ -0.32 ₪
EUR 83.24 ₪ -0.57 ₪

BITCOIN
BTC 2627314 ₪ -45427 ₪

Аналоги аренды

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1150_kv_m_krasnodarskiy_armavir_territoriya_severnaya_promzona_6865553172/

Сдам склад, 1150 м², Армавир

100 000 Р цена за м²
87 Р полный адрес

руб [вкл](#) [всего](#) в месяц без комиссии

9 октября (44 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:56

Армавирский Бетонный Завод
Собственник
+7 (988) 522-33-22

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

Переводите деньги только после проверки объекта. Связаться с остальными продавцами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ	
USD	78.67 Р -0.07 Р
EUR	82.11 Р -0.13 Р
BITCOIN	
BTC	2637314 Р -45427 Р

Склад в аренду			
Цена:	100 000 Р в месяц	Тип объекта:	склад
Цена за м²:	87 Р	Общая площадь:	1150 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	9 октября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:56
Этаж:	1	ID:	686-555-317-2

Описание
Охраняемая территория, бетонный пол, освещение, высота 7,5 м.

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_280_kv_m_krasnodarskiy_armavir_territoriya_severnaya_promzona_119_6860034086/

Сдаю производственное помещение, 280 м², Армавир

25 000 ₽ цена за м²: 89 ₽

руб дол евро в месяц без комиссии

7 июля 121 (+9 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58

Стиральная машина LG F1296CD50, фронтальная, 6кг, 1200мм, с сушкой
35 990 ₽

Холодильник LG GA-B509CETL двухкамерный безморозный
47 490 ₽

ПП в аренду	
Цена:	25 000 ₽ в месяц
Цена за м²:	89 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	пп
Общая площадь:	280 м²
Дата публикации:	7 июля
Дата обновления:	сегодня в 01:58
ID:	686-003-409-6

Описание

Сдаются в аренду цеховые помещения - 280 кв.м. - цена 25 т.р. в месяц, 430 кв.м. - цена 40 т.р., 750 кв.м. - 60 т.р. Промзона (бывшая территория АКИП) Ул. Тоннельная 66/1 Цена 80-90 руб. за кв. м.

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_1400_kvм_krasnodarskiy_armavir_ul_efremova_393_6867541406/

Сдаю склад, 1400 м², Армавир, ул. ефремова, 393

140 000 Р цена за м²: 100 Р

руб [доп](#) [евро](#) в месяц без комиссии

30 ноября 19 (44 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:49

Рашид Соболевчик
+7 (938) 433-54-50

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

Порядок: деньги только после просмотра объекта. Связаться с остальными продавцами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦБ РФ
USD 78.67 Р -0.07 Р
EUR 82.11 Р -0.13 Р
BITCOIN
BTC 3637914 Р -45427 Р

Склад в аренду	
Цена:	140 000 Р в месяц
Цена за м²:	100 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	склад
Общая площадь:	1400 м²
Дата публикации:	30 ноября
Дата обновления:	сегодня в 01:49
ID:	686-754-140-6

Описание

Сдается в аренду новый арочный склад 70 на 20 -1400 м . Высота 7.5 м . Высота ворот 6 м . Территория 0.9 Га (огорожена).
Электричество 380 вольт . Вода подведена . На фото готовность 95%.

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_317_kv_m_krasnodarskiy_armavir_ul_jelyabova_2_6812689981/

Сдаю склад, 317 м², Армавир, ул. желябова, 2

42 795 Р цена за м² 135 Р

руб. **всё** евро в месяц без комиссии

15 октября 2018 | 1208 (+3 за сегодня) | Обновлено сегодня в 01:27

Александр
+7 (988) 199-15-05

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

Порядок: Вы делаете только после проверки объекта. Связаться с остальными продавцами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Интернет-магазин чешской сантехники

Ванны | Душевые кабины | Душевые поддоны | Смесители | Мебель для ванн.

В магазин

ЦБ РФ	USD	EUR	BITCOIN
78.67 Р	-0.07 Р	82.11 Р	-45427 Р
33 990 Р	30 290 Р	26 990 Р	39 990 Р

Склад в аренду

Цена:	42 795 Р в месяц	Тип объекта:	склад
Цена за м ² :	135 Р	Общая площадь:	317 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	15 октября 2018
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:27

здесь текст для поиска

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2000_kv_m_krasnodarskiy_armavir_ul_michurina_2a_6855443148/

Сдается производственное помещение, 2000 м², Армавир, ул. мичурина, 2а

300 000 Р цена за м²: 150 Р

руб. евро в месяц без комиссии

г. Армавир, ул. мичурина 2а

29 апреля 216 (+9 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:11

Дмитрий
+7 (988) 460-87-87
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Парковать можно только после проверки объекта. Связаться с остальными продавцами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

1 049 000 Р Skoda Octavia 2017

1 352 000 Р Volkswagen Tiguan 2015

1 547 000 Р Skoda Octavia 2017

1 310 000 Р Skoda Octavia 2017

1 224 000 Р Volkswagen Golf 2015

1 390 000 Р Ford F-150 2004

Спиральная машина LG F2MSH54W, фронтальная, 7кг, 1200об/мин
30 790 Р

Фронтальная стиральная машина LG F2MSH54W фронтальная...
36 990 Р

Характеристики стиральной машины LG F2MSH54W фронтальная...
37 990 Р

ЦБ РФ
USD 78.67 Р -0.07 Р
EUR 89.11 Р -0.13 Р
BITCOIN
BTC 2637814 Р -45427 Р

ПП в аренду
Цена: 300 000 Р в месяц
Цена за м²: 150 Р
Тип объекта: пп
Общая площадь: 2000 м²

RUSBONDS

Быстрый поиск ...

Государственные

ОФЗ-46020-АД МинФин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020

ISIN RU000A0GN9A7 Эмиссия 135 000 000 000 Номинал 1 000

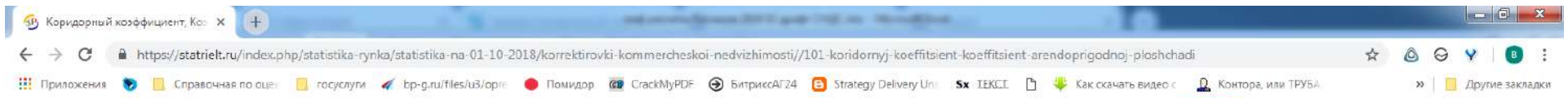
RUB MICEX **88.4%** 06.12.2021 НКД Купон Дюрация Доходность эффективная **8.53%**
 0.02 (0.02%) 22.12 6.9 8.44

S&P/F/M *** / *** / *** Купон 09.02.2022 Погашение 06.02.2036 Статус **В обращении**

Обзор Эмиссия Размещение Рейтинги КД Календарь Калькулятор Архив Итоги

Выпуск		Тип	
Состояние выпуска	В обращении	Сектор рынка	Гос
Данные госрегистрации	№ 46020RMFS от 09.02.2006, МинФин	Структурный параметр	—
ISIN код	RU000A0GN9A7	Вид облигации	Классические
Номинал	1.00 тыс ₽	Код типа по классиф. БР	BON1
		Для квал. инвесторов	Нет
		Субординированность	Нет

здесь текст для поиска



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRielt

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

Назад

Вперед

Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?

Наши главные партнеры

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

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





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень Б A4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
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 12.08.2021 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 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Приложение
к Руководству по оценке объектов по договорам

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

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011178709 от
22.06.2021 г.**

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к. 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновении непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
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. 04.07.2021 г. до 24ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии, первоначально		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011178709



0011178709



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

ПОЛИС № 022-073-007474/21

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 № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.</i>
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	<i>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021 г.

(Поталова Е.Ю.)
17 августа 2021 г.

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

(Гладкая Е.Ю.)
17 августа 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 648-21
От « 07 » декабря 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №27 от 07.12.2021 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	8 873 000,00
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	2 853 901,67
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3 Адрес (месторасположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. № 1А. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	6 455 250,00
4	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:840	5 028 303,33
5	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657	2 718 000,00
6	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	679 500,00
7	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	543 598,33
8	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	543 598,33
9	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733	1 359 000,00

10	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	543 598,33
11	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	271 803,33
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	815 401,67
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	9 513 000,00
14	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:655	1 223 098,33
15	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656	1 426 946,67
16	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1 125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность:3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:389	4 824 446,67
17	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность:1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387	1 155 151,67
18	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность:1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382	2 174 401,67
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540	25 821 000,00

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я К О М П А Н И Я
ТрастЮнион
 Э С С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 644-21
 От « 07 » декабря 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по Заданию на оценку №27 от 07.12.2021г.
 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, 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: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540	11.11.2014	23-23-37/025/2014-737	15.09.2020	23:38:0106053:540-23/229/2020-2	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: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:387	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:387-23/229/2020-2	2 038 477,83
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. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656	11.11.2014	23-23-37/025/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:656-23/229/2020-2	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. Урупская, 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. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	15.09.2020	23:38:0106053:698-23/229/2020-2	549 761,02
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:653	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:653-23/229/2020-2	2 493 843,48
12	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	15.09.2020	23:38:0106053:654-23/229/2020-2	1 548 360,76
13	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:733-23/229/2020-2	1 548 233,39
14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	15.09.2020	23:38:0106053:751-23/229/2020-2	1 645 362,75
15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	15.09.2020	23:38:0106053:696-23/229/2020-2	518 378,35
16	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:449	11.11.2014	23-23-37/025/2014-725	15.09.2020	23:38:0106053:449-23/229/2020-2	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. Урупская, 1А. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	11.11.2014	23-23-37/025/2014-701	15.09.2020	23:38:0106053:583-23/229/2020-2	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. Урупская, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:840	11.11.2014	23-23-37/025/2014-703	15.09.2020	23:38:0106053:840-23/229/2020-2	9 224 863,56
19	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:382	11.11.2014	23-23-37/025/2014-735	15.09.2020	23:38:0106053:382-23/229/2020-2	4 448 052,95

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(или объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.10.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, 1а	
Площадь:	24647 +/- 55 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	17089243.92	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:38:0106053:555, 23:38:0106053:751, 23:38:0106053:583, 23:38:0106053:540, 23:38:0106053:840, 23:38:0106053:449, 23:38:0106053:389, 23:38:0106053:387, 23:38:0106053:385	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:38:0106053:324	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(оно: объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей	
Сведения о кадастровом инженере:	Чайковская Наталья Леонидовна №23-11-366 от 24.01.2011 г.	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(оно: объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаемуществовавшие». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
31.05.2021 № 99/2021/396017845		
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 23-23-37/025/2014-697 от 11.11.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

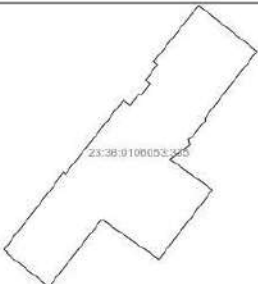
прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3

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

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

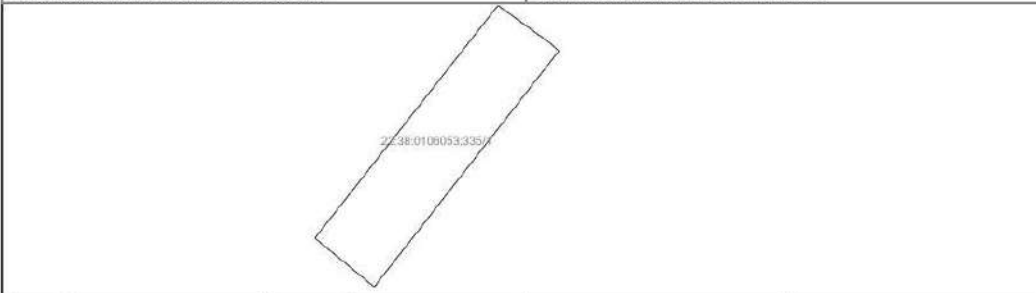
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(тип объекта недвижимости)			
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: 23:38:0106053:335/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
И.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бланк с графическим планом)			
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: 23:38:0106053:335/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бумага с географическим описанием)			
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: 23:38:0106053:3353
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы с кадастровым/ыми номерами)</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: 23:38:0106053:335/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/бланк с пометками)</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: 23:38:0106053:335/5
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/бланк с пометками)</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: 23:38:0106053:335/6
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы с кадастровым/ыми кадастровыми номерами)</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: 23:38:0106053:335/7
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/бланк с пометками)</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: 23:38:0106053:3358
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы с кадастровым/ыми планами)</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: 23:38:0106053:335.9
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листки с пометками)</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: 23:38:0106053:335/10
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бланк с пометками)			
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: 23:38:0106053:335/11
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бланк с пометками)			
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: 23:38:0106053:335/12
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бланк с пометками/с таб)			
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: 23:38:0106053:335/13
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы с кадастровым/ыми номерами)</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: 23:38:0106053:335/14
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бумага с географическим описанием)			
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: 23:38:0106053:335/15
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/бланк с пометками)</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: 23:38:0106053:335/16
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы с кадастровым/ыми планами)</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: 23:38:0106053:335/17
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бланк с пометками)			
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	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бумага с географическим описанием)			
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

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы с кадастровым/ыми номерами)</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: 23:38:0106053:335:20
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бумага с географическим описанием)			
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: 23:38:0106053:335/21
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист/бланк с пометками)			
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: 23:38:0106053:335:22
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	89	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
10	44	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
11	133	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
12	147	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
13	2166	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
14	9	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
15	233	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
16	59	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396017845		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
17	280	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
18	132	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
19	743	Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2016
20	15	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Карта (план) № 12-29/14-7392 от 27.06.2014, срок действия: 29.06.2017
21	271	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Карт (план) № б/п от 08.12.2017, срок действия: 12.12.2017
22	24644	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю № 01-04-/4672-16-13 от 04.03.2016, срок действия: 07.11.2019.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

8583

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019628	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-382
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23-38-0106053-0-36
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м ² :	298,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Трубиный склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб:	4448052,95
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Луев Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ППВА «ИНТЕЛЛЕКТ АУ ИИ»
 «МФЦ ИИ» в г. Армавир
 по базе «Назначение объектов
 ул. П. Липсезбург, д. 40»

13.10.20г. 09:40:00

Дир. информационного центра А.С. Аз...



полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сергей Васильевич...	...

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019628	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-382
1	Правообладатель (правообладатели): 1,1 Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2,1 Общая долевая собственность. 23-23-37/025/2014-735 11.11.2014 16:37:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-382-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнити Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮгФинпанк" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020



полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сергей Васильевич...	...

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-387
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23-38-0106053-0-33
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а
Площадь, м2:	129,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание ОБК
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1997
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб.:	2038477,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПЛПВА в филиале ГАУ ИИ
 "МФЦ ИИ" в г. Армавир
 ул. Финансовое учреждение №146/б
 12.10.20г. 09400м



*Главный специалист
 Леонова Е.Т.*

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556	
Кадастровый номер: 23-38-0106053-387	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность. 23-23-37-025/2014-733 11.11.2014 16:23:47
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-387-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изъяснения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020



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


Лист 3

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

		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ Сертификат: 6271040747010... 6271040603 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2009 по 04.05.2021	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020556			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:387	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ Сертификат: 6271040747010... 6271040603 Владелец: Росреестр Действителен с 04.02.2009 по 04.05.2021	инициалы, фамилия	

0007

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019498			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-389	
Номер кадастрового квартала:		23-38-0106053	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.02.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23-38-0106053-0-35	
Адрес (местоположение):		Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а	
Площадь, м2:		1125.1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание ОВК	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1997	
Год завершения строительства:		1997	
Кадастровая стоимость, руб.:		22246415.22	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23-38-0106053-335	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		нежилое	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Леус Татьяна Дмитриевна	

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПНПВА в филиале ГАУ НН "МФЧ НН" в г. Армавир ул. Р. Дзугаева, д.146 полное наименование должности

12.10.20г. 09:00м



*Главный специалист
Леусова Е.П.*

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019498			
Кадастровый номер:		23-38-0106053-389	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025-2014-731 11.11.2014 15:46:26
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23-38-0106053-389-23/229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копии документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изъяснения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер", Выдан 09.07.2020	



000000 09.07.20

8580

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020096	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-449
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 22246; Кадастровый номер 23-38-0106053-089; Условный номер 23-38-3.2-2001-154
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д. 1а
Площадь, м2:	2638.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание слесарно-механического цеха
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1999
Год завершения строительства:	1999
Кадастровая стоимость, руб:	40663546.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в филиале ГАУ ИИ МОЧ ИИ в г. Армавир
 полное наименование органа регистрации прав
 13.10.2020. 004000
 Век. Мухоманбет
 Колотова А.В.



Раздел 2 Лист 2

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

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020096	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-449
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Итженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-725 11.11.2014 16:20:01
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-449-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Итженер" под управлением Управляющей Компании "ЮгРаФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Итженер", Выдан 09.07.2020



Лист 3

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



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

Раздел 4 Лист 4

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
Лист №1		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020096		23:38:0106053:449	
Кадастровый номер:		23:38:0106053:449	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	инициалы, фамилия		



Лист 3

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

		
полное наименование должности	Директор по продажам Федеральное государственное учреждение «Служба технической регламентации» Служба технической регламентации Федеральное государственное учреждение «Служба технической регламентации» Федеральное государственное учреждение «Служба технической регламентации»	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

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

8274

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020381	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00-03:1646-01А-04
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урусская, д. 1а
Площадь, м ² :	187,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2493843,48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	коммунально-бытовое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: коммунально-бытовое.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ПНПВД в виде файла: АУ ИИ
 "МОЦ ИИ" в г. Армавир
 ул. Р. Дегтярева
 13.10.20г. 09:00ч
 Р.Д. Урусская Наталья А.Т. Дегтярева



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020381	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:653
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-723 11.11.2014 16:43:05
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1 вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11
номер государственной регистрации:	23:38:0106053:653:23/229/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮгРАФинвэст" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020



00:00 10:07:21


Лист 3	
Здание вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020381	
Кадастровый номер: 23:38:0106053:653	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	Сергей Владимирович КОЗЛОВ Специалист Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр технического регулирования» Адрес: Россия, 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26 Дата выдачи: с 04.02.2020 по 04.02.2021	инициалы, фамилия

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

Лист 3	
Здание вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 4 Лист 4	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения объекта недвижимости	
Здание вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020281	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:654
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:
полное наименование должности	инициалы, фамилия

0267

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:00/00-03:1646-01А:08
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а
Площадь, м²:	267,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв.м.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4949766,29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	не задано
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: не задано.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПНПВА в филиале ГАУ ИИ "МОЧ ИИ" в г. Армавир ул. Р. ДВССЕБУРГ. А166 полное наименование документа 12.10.201. 094000



*Главный специалист
Леорова Е. П.*

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:655
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельца инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 23:38:025:2014-727 11.11.2014 16:26:18
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23:38:0106053:655-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан: 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан: 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан: 09.07.2020





ИНН 7705794926
 ОГРН 1047705794926
 ОГРНИП 10477057949260001
 ОГРНИП 10477057949260002
 ОГРНИП 10477057949260003
 ОГРНИП 10477057949260004
 ОГРНИП 10477057949260005
 ОГРНИП 10477057949260006
 ОГРНИП 10477057949260007
 ОГРНИП 10477057949260008
 ОГРНИП 10477057949260009
 ОГРНИП 10477057949260010
 ОГРНИП 10477057949260011
 ОГРНИП 10477057949260012
 ОГРНИП 10477057949260013
 ОГРНИП 10477057949260014
 ОГРНИП 10477057949260015
 ОГРНИП 10477057949260016
 ОГРНИП 10477057949260017
 ОГРНИП 10477057949260018
 ОГРНИП 10477057949260019
 ОГРНИП 10477057949260020

Лист 3			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339		23-38-0106053-655	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		
полное наименование должности	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств защиты потребителей» Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Адрес: Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 19 Деловой адрес: г. МОСКВА, ул. Вавилова, д. 19, стр. 2021	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Лист 4			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28021339		23-38-0106053-655	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств защиты потребителей» Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Адрес: Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 19 Деловой адрес: г. МОСКВА, ул. Вавилова, д. 19, стр. 2021			



Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019249		23:38:0106053:656	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019249		23:38:0106053:656	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности			инициалы, фамилия

0000

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
выписки на основании сведений регистрационной информации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020724	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-657
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03-1646-01А:11
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а
Площадь, м2:	609,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, ант. М, общая площадь 609,1 кв.м.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	12081014,54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	не задано
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: не задано.
Получатель выписки:	Луц Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПНПВА в филиале ГАУ ИИ "МФЧ ИИ" в г. Армавир ул. Р. Луцке-Мейерг. д.14Б полное наименование должности 12.10.20г. 09:00ч



Татьяна Луцкая
Леонова Е. П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 2	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020724	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-657
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность. 23-23-37/025/2014-709 11.11.2014 15:32:16
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-657-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнивер Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020



0000
 09.10.20

8562

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-695
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00-00-03-1646-01А.12
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урульская, д. 1а
Площадь, м2:	63,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной, инт. Н, общая площадь 63,2 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	694099,82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: здание.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в филиале ГАУ НК МОЦ НК в г. Армавир
 12.10.20г. 09:40:00



инициалы, фамилия
 Татьяна Дмитриевна Леус

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-695
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-711 11.11.2014 16:07:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11 номер государственной регистрации: 23-38-0106053-695-23/229/2020-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926 основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копии документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020



инициалы, фамилия
 Татьяна Дмитриевна Леус

Лист 3

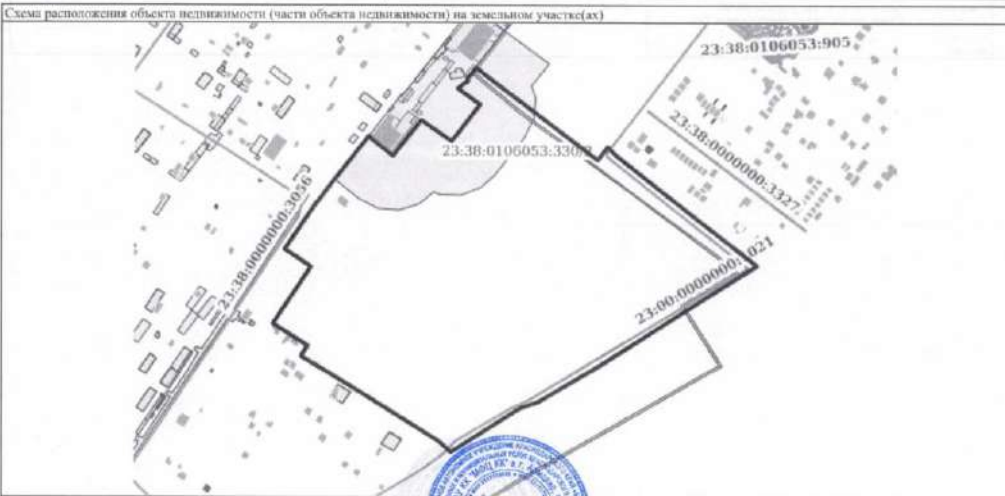

Задание вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623		23:38-0106053-695	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют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

Раздел 4 Лист 4

 ДОКУМЕНТ ОБ ОЦЕНКЕ ЭКСПЕРТИЗНОЙ РАБОТЫ СПЕЦИАЛИСТА Сертификат: 67110754-00000000-00000000-00000000-00000000 Подпись: Рязань Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021		Инициалы, фамилия
Подпись и наименование должности		

Раздел 4 Лист 4

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

Задание вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020623		23:38-0106053-695	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000		Условные обозначения:	
Подпись и наименование должности		Инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ОБ ОЦЕНКЕ ЭКСПЕРТИЗНОЙ РАБОТЫ СПЕЦИАЛИСТА Сертификат: 67110754-00000000-00000000-00000000-00000000 Подпись: Рязань Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021			

8549

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
подпись государственного кадастрового инженера-регистрационного специалиста

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020142	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-696
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03-1646-01А:13
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урунская, д. 1а
Площадь, м2:	47,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание трансформаторной, ант. О, общая площадь 47,2 кв.м;
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	518378,35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	здание
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Имеется ограничение права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: здание.
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПНПВД в филиале ГАУ НК "МФУ НК" в г. Армавир
 подпись Государственного кадастрового инженера-регистрационного специалиста
 13.10.2020г. 09:40СМ
 В.В. Николаев



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28020142	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-696
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1. Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность. 23-23-37/025/2014-713 11.11.2014 15:52:17
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-696-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № П-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраффинале" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020

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



Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020142		23:38:0106053:696	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКЛАДЧИК ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	инициалы, фамилия
Сертификат: 871045 Раздел: Регистр Действителен с 04.02.2010 по 04.02.2021		

Раздел 4 Лист 4

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020142		23:38:0106053:696	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Сертификат: 871045 Раздел: Регистр Действителен с 04.02.2010 по 04.02.2021			

0571

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019204			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23:38-3.1.2002-404		
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
Площадь, м2:	662,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	административно-хозяйственное здание АЭС, лит. В, общая площадь 662,3 кв.м.		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1583898,5		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах выторгов расположен объект недвижимости:	23:38:0106053:330		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	здание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с влиянием: здание.		
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в филиале ГАУ НК "МОП НК в г. Армавир" ул. Урусская д.1а
13.10.20г. 09:00ч
Вед. Информат. Николаев А.Г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
полное наименование должности
инициалы, фамилия
Сертификат: 0751013...
Издан: Регистр...
Действителен с 04.02.2020 по 04.01.2021

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВН-002/2020-28019204			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:697		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/02/2014-699 11.11.2014 16:34:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.09.2020 14:48:11	
	номер государственной регистрации:	23:38:0106053:697-23/229/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮгФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изъяснения и дополнение №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
полное наименование должности
инициалы, фамилия
Сертификат: 0751013...
Издан: Регистр...
Действителен с 04.02.2020 по 04.01.2021

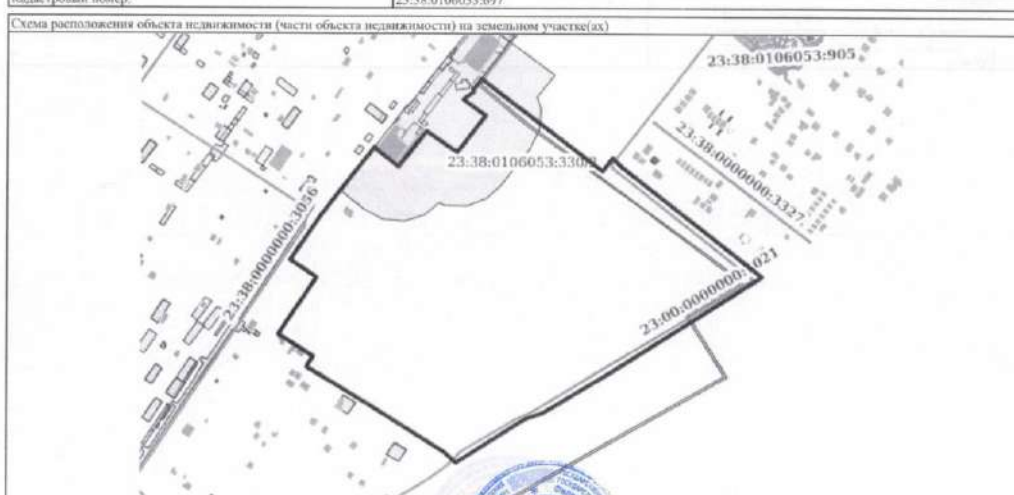
Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019204			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:697	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

	
полное наименование должности	Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28019204			
Кадастровый номер:		23:38:0106053:697	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	Инициалы, фамилия		

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
высшее исполнительное звено регистрационной службы

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-698
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03:1646-01А-02
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урусская, д. 1а.
Площадь, м2:	34,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв.м.
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	549761,02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	коммунально-бытовое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением, коммунально-бытовое; наименованием: Склад.
Получатель выписки:	Луис Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПИПОД в филиале "Ю.У.И.Н." МОН ИИ "в г. Армавире" Исполнительное звено регистрационной службы
 13.10.2020. 09:40:00
 Дир. Исполнительного звена Регистрационной службы Нелоба А.А. М.

Инициалы, фамилия	Луис Татьяна Дмитриевна
Служебный номер	11087907701005
Подпись	<i>Луис Татьяна Дмитриевна</i>

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-698
1	Привладелец (правообладатели): 1.1. Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-721 11.11.2014 16:40:22
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11
	номер государственной регистрации: 23-38-0106053-698-23/229/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020


Инициалы, фамилия	Луис Татьяна Дмитриевна
Служебный номер	11087907701005
Подпись	<i>Луис Татьяна Дмитриевна</i>

Лист 3	
Здание вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Лист 4	
Здание вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28027258	
Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:7000	Условные обозначения:
полное наименование должности	инициалы, фамилия

0276

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020236	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-733
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053
Дата присвоения кадастрового номера:	04.10.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03/1646-01А/06
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а
Площадь, м2:	214,8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Лесной участок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1548233,39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-330
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучетель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в филиале ГАУ ИИ "МФЧ ИИ" в г. Армавир
полное наименование органа регистрации прав
12.10.20г. 09:40:00



ГЛАВНЫЙ САРЬУ ДИСТ.
Леонова Е. П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Задание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020236	
Кадастровый номер:	23-38-0106053-733
1 Владелец (правообладатели):	1.1 Владелец инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Нижнер"
2 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-717 11.11.2014 16:45:59
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11 номер государственной регистрации: 23-38-0106053-733-23/229/2020-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926 основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижнер" под управлением Управляющей Компании "ЮриФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нижнер", Выдан 09.07.2020



04 ОКТОБРЬ 2020
11:48:11
400000 103.01.11

0078

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020181			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-751		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 23-00/00-03:1646; Условный номер 23-00/00-03:1646-01А.07 05.09.2002 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю		
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
Площадь, м2:	107,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Линейный участок		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1645362,75		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-38-0106053-335		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Леус Татьяна Дмитриевна		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА ПКПВА в филиале ГАУ ИИ "ФОН ИИ" в г. Армавир ул. Родовая 13.10.20г. 09:00м
Вед. специалист Николаев А.Г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
полное наименование должности
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
12 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-28020181			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-751		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 23-23-37/025/2014-715 11.11.2014 15:58:58
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 15.09.2020 14:48:11 номер государственной регистрации: 23-38-0106053-751-23-229/2020-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.09.2020 31.07.2023 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926 основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № И-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г., Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", Выдан 09.07.2020	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
полное наименование должности
инициалы, фамилия

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"07" октября 2013 г. № 2343/12/13-86773]	
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)



91
322

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. Урунская, 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	Предшествующие 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		

И.О. БАГАЕВА		И.О. БАГАЕВА	
НАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		И.О. БАГАЕВА	
(полное наименование должности)		(подпись)	



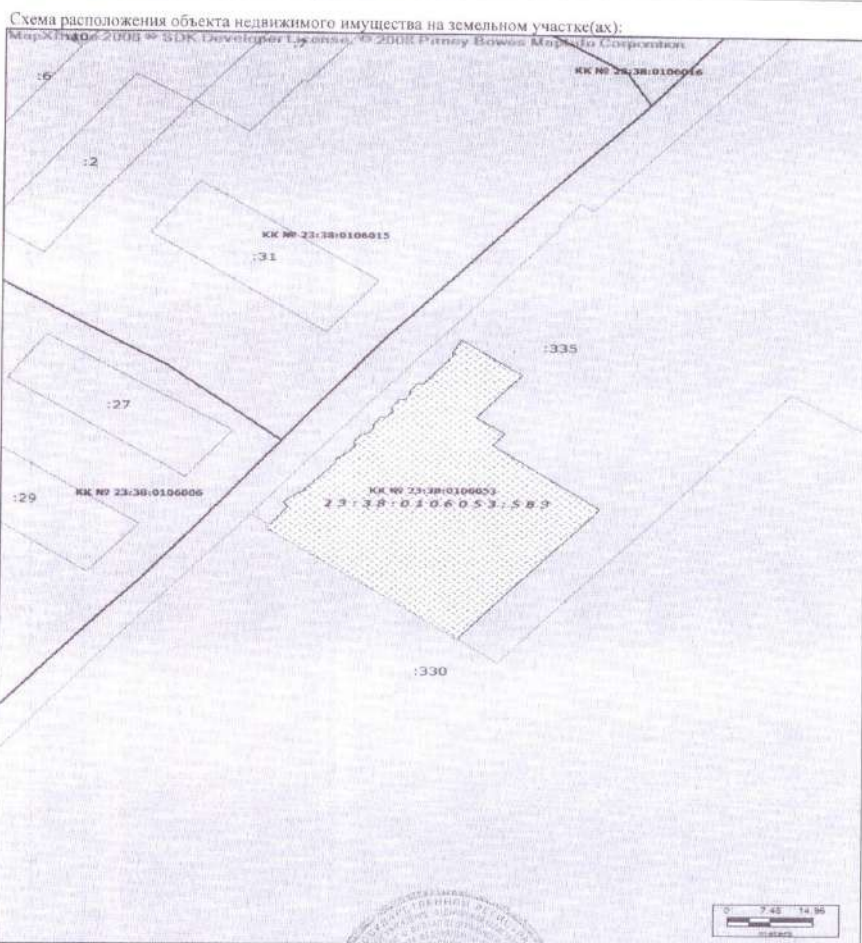
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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



Масштаб 1 : 800

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



М.П.

Новый кадастровый номер (цензу)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

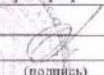
Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

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:	этажей	3	0
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	18747349.82		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:335		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:35, Т		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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



№ 22

КП.2

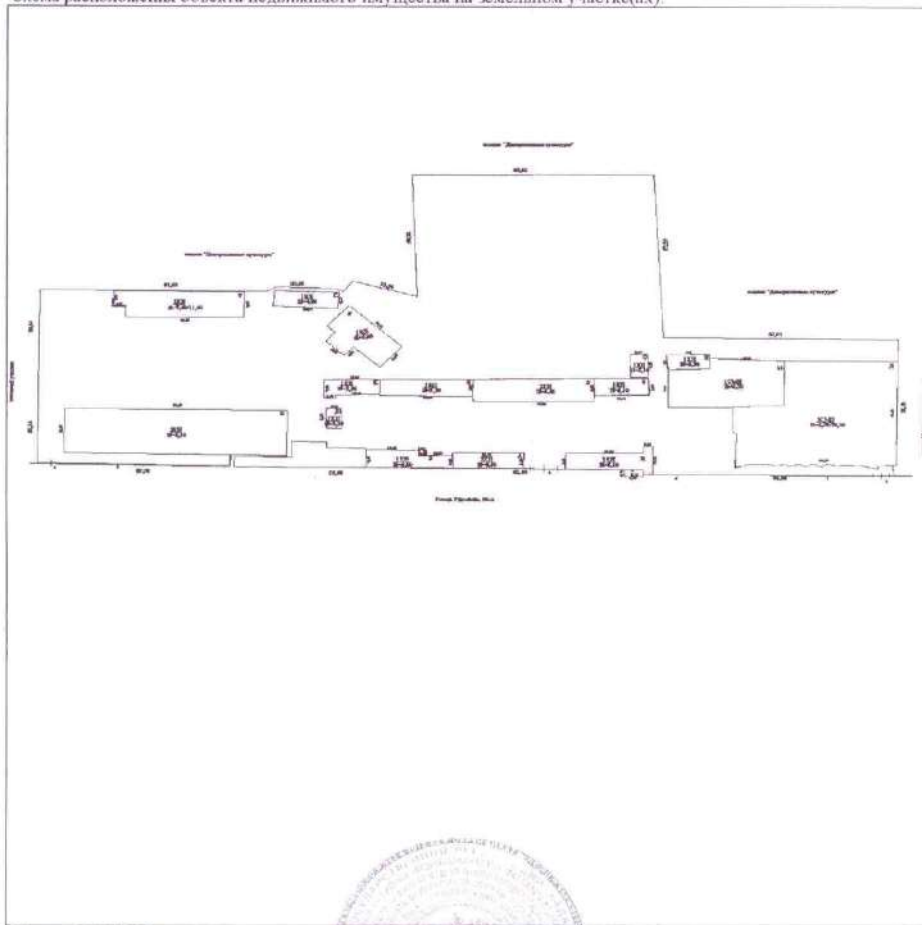
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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


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

"18" ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575
Кадастровый номер: 23:38:0106053:389

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



Масштаб 1: 1258

ЧАЧАЛЬНИК АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (полное наименование должности)	 (подпись)	Т. И. БАГДАСЯН (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-890832			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:698		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	34,5 кв.м (значение) (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	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
		(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.):	699559.22	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:13, О	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	

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

6

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства


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

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

"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-892157	
Кадастровый номер:	23:38:0106053:695
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	63,2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	936697.94		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01А:12, Н		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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

М.П.

5


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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



1/3

1/3

новостное строительство

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г Армавир, ул Урупская, д 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	129.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2123307.68		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:33, С		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

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



№23.

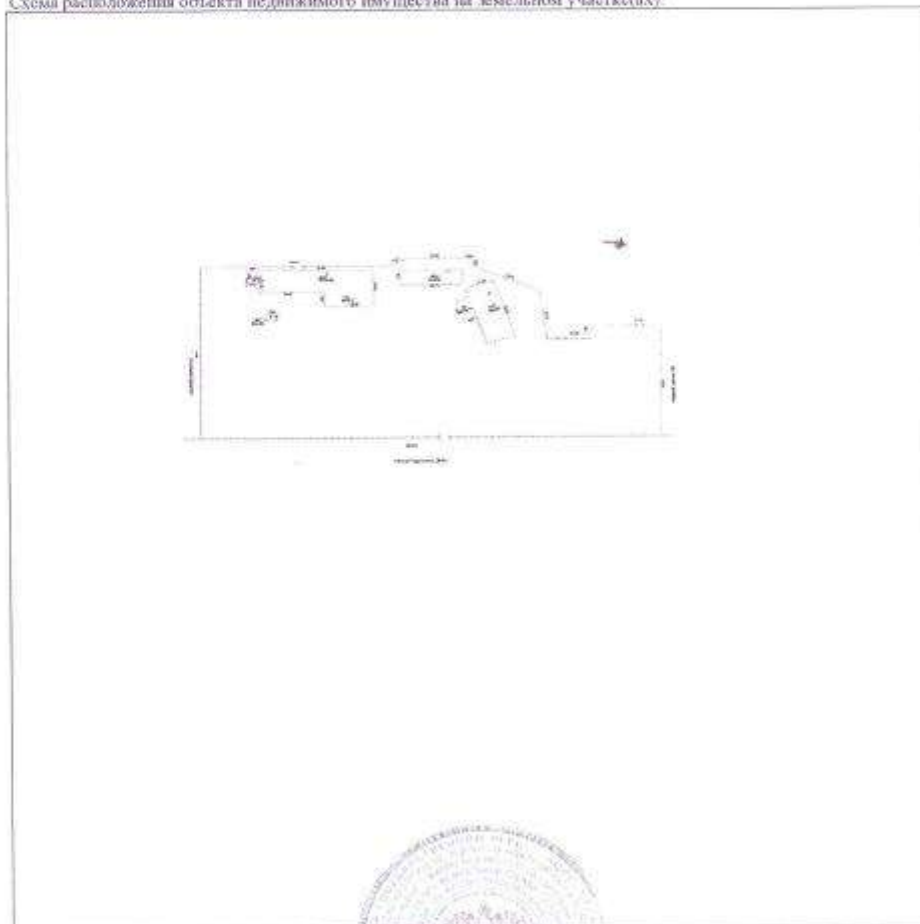
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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



Масштаб 1: 555

В А Ч А Л Ь Н И К АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (ПОЛНОЕ ЗАКОННОЕ ДОЛЖНОСТЬ)	М.П.	Т. В. БАРЫШОВА (ПОДПИСЬ) (ИННОВАЦИОННАЯ ФОРМА)
---	------	--

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

З.М. ДАЧА ВЪНИКА		В.А. МАКУШКИНА
АРМАВИРСКИЙ ОТДЕЛ	(подпись)	(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)	М.П.	



21.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруевская, д. 1а	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	187,8 кв. м (значение) (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	—	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415.73	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/09:03:1646:01А:04, Ж	
10	Особые отметки:	—	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	

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

М.П.

18

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

Э.А. МАКАРЬНИХА		В.А. МАКУШКИНА
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



12

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

ЗАН ВАХУБЕНКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		В.А. ЖАКУШКИНА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

20

Новикова Мария

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупецкая, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	298,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	4852613,59		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:0106053:77		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:38:0106053:0:36, Рр1		
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		

В А Ч А Л Ь Н И К		
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



126

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Из всего листов	2
№18* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602	
Кадастровый номер:	23.38.0106053-382

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

Масштаб 1: 255

Д.Ю.Ю.Ю.Ю.Ю. АДМИНИСТРАЦИЯ (полное наименование должности)	М.П.	Т.А.Б.С.Т.А.Р.Е.В. (подпись) (инициалы, фамилия)
--	------	--

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. Га		
2	Основная характеристика:	площадь	609,1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9027574,65		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01A:11, М		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс. федеральный государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

 (подпись)	 М.П.	(инициалы, фамилия)
--	--	---------------------

3

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

И.М. ШУЧЕВНИКОВ СОВЕТНИК ПО ТЕХНИЧЕСКИМ ВОПРОСАМ	 (подпись)	В.А. МАКУШКИНА (полностью, фамилия)
---	--	--

МП



1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КПД

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

И.М. ДЕЧАВЬНИКА	И.А. МАКУШКИНА
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА	
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



19

КЛ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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

Масштаб 1: 548

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА (подпись) М.П.	В.Л. МАХИВКИНА (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

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

Описание объекта недвижимого имущества:

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

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



301/2450

КЛ1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 участка, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здания			
(зид объекта недвижимого имущества)			
*16" июля 2013 г. № 23-43/12/13-610709			
Кадастровый номер:	23:38:0106053:540		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

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

НАЧАЛЬНИК
АРМАВИРСКОГО ОТДЕЛА

(полное наименование должности)



Б. РАБРАТОВ

(инициалы, фамилия)

МКБ № 1055

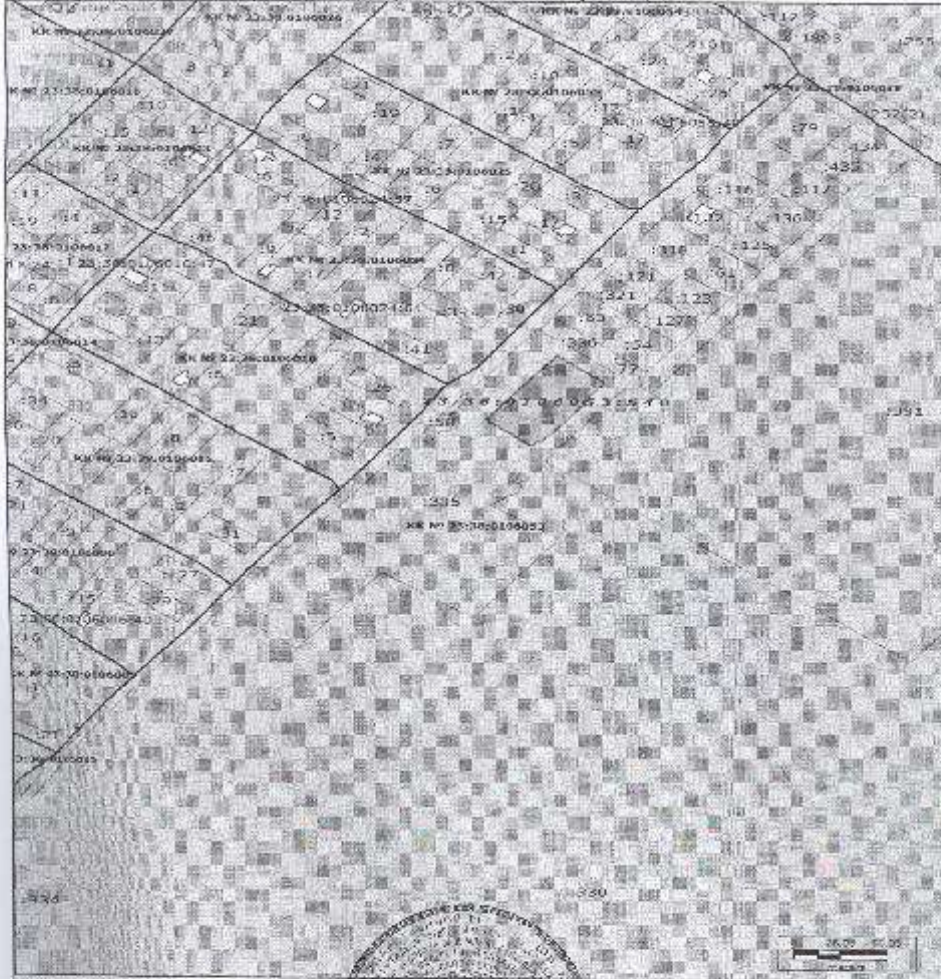
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП 2

здания, сооружения, объекты 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

ИЗДАТЕЛЬ
АРХИВНОГО ОТДЕЛА
(ПОЛНОМ ОЧАСОВАНИИ ДОПОЛНИТЕЛИ)



ИЗДАТЕЛЬ
(ИМЯ И ФАМИЛИЯ)

номер 1055
-1-

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

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

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

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

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

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

3

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

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

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водоотвод	Канализация	Отопление							Горячее водосн.	Ванны и души			Газовое снабжен.	Лифты			Налоговые электролифты									
			центральное								от АГВ и др.	калориферное	теплые		центральное	от колонок	без колонок и гор. воды		с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дривной колонкой	сетевое	блочно	Электростанция	массажные	руко-пассажирские	грузовые
			ГЭС	пром. предпр.	кварт. котельн.	на элект. топливе	на газе	на тверд. топливе	на угле																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25			
X						2 639,10														2 639,10							
ВСЕГО						2 639,10														2 639,10							

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера Х 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 (трещины, отслаив и пр.)	Уд. вес по элементу	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ, %	% износа к строению
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	Стальные профилированные	хорошее					
5	Полы	Бетонные	хорошее					
6	Проемы							
	Окна	Металлопластиковые	хорошее					
	Двери	Металлические ворота	хорошее					
7	Отделочные работы							
	Наружные							
	Внутренние							
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства							
	Отопление	Пром. предприятие - газ	хорошее					
	Электропроводка	Открытая проводка						
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вода и душ							
	Газоснабжение							
	Панельные электр. щиты							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Музыкальный провод							
	Лифт							
	Вентиляция							
9	Прочие работы							
	Лестницы							
	Крыльца							
	Прочие							
				Итого				

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

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

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

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 23302000 - 402

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

здание склада

(наименование объекта капитального строительства в 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.) – <i>здание склада</i>			
Количество мест	-	-	-
Количество посещений	-	-	-
Вместимость	-	-	-
Этажность	штук	1	1
<small>(иные показатели)</small>			
Объекты производственного назначения -			
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
<small>(иные показатели)</small>			

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

III. Объекты жилищного строительства

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

IV. Стоимость строительства

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

**Глава муниципального образования
город Армавир**

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



А.Ю.Харченко

(расшифровка подписи)

« 15 / 10 / 20 14 г.



М.П.

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



Н.А.Слюсарева

ПРОШНО И
ПРОНУМЕРАЧО
225 ЛИСТ
(Двести двадцать пять)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

