

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 01-06/22

Отчет №01-06/22

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 09.06.2022 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2022

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>	28
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	28
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	31
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	32
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	43
2.11.5. <i>Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку</i>	44
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Краснодарского края</i>	44
2.11.7. <i>Выводы</i>	44
2.12. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	45
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	46
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	46
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
4.1. <i>Общие положения</i>	48
4.2. <i>Затратный подход</i>	48
4.3. <i>Доходный подход</i>	50
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	51
4.5. <i>Выводы</i>	51

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	52
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	52
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	54
5.1. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	56
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>	61
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	63
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	64
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	65
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	65
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	66
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	69
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	70
7.5. <i>Определение ставки капитализации.....</i>	73
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....</i>	74
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	77
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	80
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	82
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	113

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 №34 от 06.06.2022.

Период проведения оценки: с 06.06.2022 года по 09.06.2022 года.

Дата оценки: 09.06.2022 года.

Дата составления Отчета: 09.06.2022 года.

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

	Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000	8 565 098	1	0	8 873 000
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 317 666	3 202 540	1	0	3 317 666,00
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 504 240	7 243 836	1	0	7 504 240,00
4	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 159 680	3 050 036	1	0	3 159 680,00
5	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	789 920	762 509	1	0	789 920,00
6	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	631 934	610 005	1	0	631 934,00
7	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	631 934	610 005	1	0	631 934,00
8	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 579 840	1 525 018	1	0	1 579 840,00
9	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	631 934	610 005	1	0	631 934,00
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	315 972	305 007	1	0	315 972,00
11	Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	947 906	915 013	1	0	947 906,00
12	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или	11 058 880	10 675 126	1	0	11 058 880,00

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.
условный) номер: 23:38:0106053:449					
13 Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 421 854	1 372 514	1	0	1 421 854,00
14 Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 658 828	1 601 265	1	0	1 658 828,00
15 Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 608 428	5 413 810	1	0	5 608 428,00
16 Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 342 866	1 296 267	1	0	1 342 866,00
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	2 527 746	2 440 031	1	0	2 527 746,00
18 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	30 016 960	28 975 343	1	0	30 016 960,00
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 845 412	5 642 570	1	0	5 845 412,00
Всего	87 865 000	84 816 000			87 865 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 1. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000,00	-	8 873 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 317 666,00	552 944,33	2 764 721,67
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 504 240,00	1 250 706,67	6 253 533,33
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 159 680,00	526 613,33	2 633 066,67
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	789 920,00	131 653,33	658 266,67
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	631 934,00	105 322,33	526 611,67

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. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	631 934,00	105 322,33	526 611,67
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 579 840,00	263 306,67	1 316 533,33
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	631 934,00	105 322,33	526 611,67
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	315 972,00	52 662,00	263 310,00
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	947 906,00	157 984,33	789 921,67
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 058 880,00	1 843 146,67	9 215 733,33
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 421 854,00	236 975,67	1 184 878,33
Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 658 828,00	276 471,33	1 382 356,67
Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 608 428,00	934 738,00	4 673 690,00
Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 342 866,00	223 811,00	1 119 055,00
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 527 746,00	421 291,00	2 106 455,00
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	30 016 960,00	5 002 826,67	25 014 133,33
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 845 412,00	974 235,33	4 871 176,67
Всего:	87 865 000,00	13 165 333,32	74 699 666,68

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 09.06.2022 года составляет округленно, с НДС:

87 865 000,00

(Восемьдесят семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет
74 699 666,68

(Семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №01-06/22 от 04.06.2022 г.
к Договору №004/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Винсер»

Объект оценки (полное наименование объекта оценки с указанием кадастрового номера для идентификации объекта на карте (карт выделений))	1. Земельный участок, Категория земель: земля населенных пунктов – для размещения объектов, Площадь: 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-313.					
	2. Двухэтажный нежило-жиловой дом №С/С, кв. 3, общей площадью 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1 а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-690.					
	3. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, вспомогательные помещения, Площадь: 2 484,8 кв. м, литер Д, Угловая 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-583.					
	4. Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, кв. М, общей площадью 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-627.					
	5. Здание трансформаторной, кв. Н, общей площадью 63,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-695.					
	6. Здание трансформаторной, кв. О, общей площадью 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-696.					
	7. Вспомогательный объект, кв. В, общей площадью 137,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-751.					
	8. Вспомогательный объект, кв. В, общей площадью 314,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-733.					
	9. Склад, кв. 5, общей площадью 106,9 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-654.					
	10. Склад, кв. 2, общей площадью 34,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-698.					
	11. Склад №2/603, кв. 3, общей площадью 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-633.					
	12. Здание инженерно-технического цеха, вспомогательные помещения, Площадь: объект 2 638,9 кв. м, литер П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый (для условный) номер: 23-08-0106053-448.					
	13. Учебно-производственный корпус, кв. А, общей площадью 207,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый (для условный) номер: 23-08-0106053-635.					
	14. Учебно-производственный корпус, кв. Б, общей площадью 132,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-636.					
	15. Здание ОФК, вспомогательные помещения, Площадь: 1 125,1 кв. м, литер У, Угловая 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-388.					
	16. Здание ОФК, Площадь: объект 129,2 кв. м, литер С, Угловая 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-383.					
	17. Трудовой склад, вспомогательные помещения, Площадь: объект 298,8 кв. м, литер Р/д, Угловая 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-593.					
	18. Помещение цеха, вспомогательные помещения, Площадь: объект 2 408,3 кв. м, Угловая 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-546.					
	19. Нежилое здание, вспомогательные помещения, Площадь: объект 332,2 кв. м, Угловая 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, дом №1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-848.					
	Характеристики объекта оценки и его идентификация (полный или сокращенный кадастровый номер для идентификации объекта на карте выделений) – идентификация объекта на карте выделений	№ кадастровый/инвентарный номер объекта	Дата постановки на кадастровый учет	Дата регистрации права собственности	№ регистрации права собственности	Дата регистрации в ЭЦ
Земельный участок, Категория земель: земля населенных пунктов – для размещения объектов, Площадь: 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 1а	23-08-0106053-313	11.01.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-313	13.09.2019

Кадастровый номер: 23-08-0106053-131						
Помещение цеха, вспомогательные помещения, Площадь: объект 2 638,9 кв. м, Угловая 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-448	23-08-0106053-448	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-448	13.09.2019
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, кв. М, общей площадью 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-627	23-08-0106053-627	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-627	13.09.2019
Здание трансформаторной, кв. О, общей площадью 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-695	23-08-0106053-695	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-695	13.09.2019
Здание трансформаторной, кв. Н, общей площадью 63,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-696	23-08-0106053-696	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-696	13.09.2019
Помещение ОФК, Площадь: объект 129,2 кв. м, литер С, Угловая 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-383	23-08-0106053-383	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-383	13.09.2019
Здание ОФК, вспомогательные помещения, Площадь: 1 125,1 кв. м, литер У, Угловая 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-388	23-08-0106053-388	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-388	13.09.2019
Учебно-производственный корпус, кв. Б, общей площадью 132,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-0106053-636	23-08-0106053-636	11.11.2014	23-08-0106053-687	13.09.2019	23-08-0106053-636	13.09.2019

Федерация Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-454								
7	Административно-деловые здания	Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-455	23-АР № 27996	11.11.2014	23-23-170212014-459	13.09.2020	23-08-006013-455	23-08-006013-459
8	Склад, лит. Д, общая площадь 24,5 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-457							
9	Склад, лит. Д, общая площадь 24,5 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-458	23-АР № 27996	11.11.2014	23-23-170212014-721	13.09.2020	23-08-006013-458	23-08-006013-721	
10	Склад, лит. В, общая площадь 197,8 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-453	23-АР № 27996	11.11.2014	23-23-170212014-721	13.09.2020	23-08-006013-453	23-08-006013-721	
11	Склад, лит. З, общая площадь 199,0 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-454	23-АР № 27996	11.11.2014	23-23-170212014-719	13.09.2020	23-08-006013-454	23-08-006013-719	
12	Квадратный участок, лит. Д, общая площадь 214,3 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-720	23-АР № 27996	11.11.2014	23-23-170212014-727	13.09.2020	23-08-006013-720	23-08-006013-727	
13	Квадратный участок, лит. З, общая площадь 197,5 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-718	23-АР № 27996	11.11.2014	23-23-170212014-719	13.09.2020	23-08-006013-718	23-08-006013-719	
14	Земельный участок, лит. С, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Республика Фиджи, Кирдасарский край, г. Армавир, ул. Урусткан, д.1а, Кадастровый номер: 23-08-006013-454	23-АР № 27997	11.11.2014	23-23-170212014-713	13.09.2020	23-08-006013-454	23-08-006013-713	

3

16	Здание образовательного центра, кадастровый номер: 23-08-006013-445	23-АР № 27998	11.11.2014	23-23-170212014-722	13.09.2020	23-08-006013-445	23-08-006013-449
17	Лабораторно-диагностический корпус, образовательный центр, кадастровый номер: 23-08-006013-445	23-АР № 27998	11.11.2014	23-23-170212014-721	13.09.2020	23-08-006013-445	23-08-006013-721
18	Земельный участок, кадастровый номер: 23-08-006013-445	23-АР № 27998	11.11.2014	23-23-170212014-721	13.09.2020	23-08-006013-445	23-08-006013-721
19	Земельный участок, кадастровый номер: 23-08-006013-445	23-АР № 27998	11.11.2014	23-23-170212014-721	13.09.2020	23-08-006013-445	23-08-006013-721
20	Земельный участок, кадастровый номер: 23-08-006013-445	23-АР № 27998	11.11.2014	23-23-170212014-721	13.09.2020	23-08-006013-445	23-08-006013-721

Сведения об объектах	ОИФО	Наименование СРОО	Местонахождение СРОО	Объемы вводимых объектов недвижимости
	Полное наименование	Ассоциация Урустканского района (АУРО) - некоммерческое учреждение 2007 года.	165000, Москва, 1-й Вольский переулок, д. 2А, стр.1	Средний объем: 13 080 080,00 (тринадцать миллионов восемьсот восемьдесят тысяч восемьсот) рублей в 2021 году до 01 июля 2022 года.
Примечание	Информация размещена на сайте некоммерческого учреждения на сайте Ассоциация Урустканского района (АУРО) - некоммерческое учреждение 2007 года. Информация размещена на сайте Ассоциация Урустканского района (АУРО) - некоммерческое учреждение 2007 года. Информация размещена на сайте Ассоциация Урустканского района (АУРО) - некоммерческое учреждение 2007 года.			
Примечание	Информация размещена на сайте Ассоциация Урустканского района (АУРО) - некоммерческое учреждение 2007 года.			

4

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 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 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 (газ)	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 — 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 5,687 млн. чел. (2022). Край занимает 3-е место среди регионов Российской Федерации по числу жителей — после Москвы и Московской области.

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц края к 1 января 2016 года всего образовано 426 муниципальных образований, в том числе: 7 городских округов, 37 муниципальных районов, 30 городских поселений, 352 сельских поселения.

Наиболее крупные города: Краснодар, Сочи, Новороссийск, Армавир.

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

Промышленность

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

Сельское хозяйство

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

Транспорт

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

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

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

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

Автомобильный транспорт. По территории Краснодарского края проходят: Федеральная автомагистраль Е 115—М4 «Москва — Новороссийск»; Автомагистраль Е 50—Р217 «Кавказ»; Автомагистраль Е 97—А290 «Новороссийск — Керчь»; Автомагистраль Е 97—А147 «Джубга — граница с Абхазией»; Трассы А146, А148, Р253. Построен мост через Керченский пролив, соединяющий Кубань с Крымом.

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

Водный транспорт. Портовыми городами на Азовском море являются: Ейск и Темрюк. Портовые города Чёрного моря: Порт Кавказ, Тамань, Анапа, Новороссийск, Геленджик, Туапсе, Сочи. На долю указанных портов приходится до 40 % грузооборота всех портов Российской Федерации. Порты Новороссийск и Туапсе обеспечивают перевалку 75 % сухих грузов, проходящих через портовое хозяйство юга России, обслуживают третью часть российского экспорта нефти.

Строительство

В производстве строительных материалов края работают около одной тысячи производств, в том числе свыше 50 крупных и средних профильных предприятий.

Цементное производство в крае представлено тремя крупными предприятиями: АО «Новоросцемент» АО «Верхнебаканский цементный завод» и ООО «Атакайцемент» (все — г. Новороссийск).

Вторым по значимости сегментом промышленности стройматериалов края является производство железобетонных и бетонных изделий. Производством железобетонных и бетонных изделий в крае занимается около 20 предприятий, среди них крупнейшие АО «ОБД» (Краснодар), АО «Агропромышленный комбинат «Гулькевичский», Кавказский завод железобетонных шпал, Гирейское АО «Железобетон», АО «Блок» (все четыре предприятия расположены в Гулькевичском районе). В 2012 году с показателем выпуска более 1,1 млн м³ железобетона край занял пятое место в российском рейтинге.

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

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

Экология

Краснодарский край является стабильным регионом России в плане экологии. Основная доля загрязняющих веществ в Краснодаре, Новороссийске, Туапсе, Анапе, Ейске приходится на автомобильные выбросы. В крае самыми благоприятными считаются курортные города: здесь почти нет промышленных предприятий, а экосистема способна нивелировать значительную долю

загрязнения атмосферы. Так, преимуществом Горячего Ключа являются лесные массивы вокруг города. В Геленджике и Анапе нет крупных портов, которые стали значительными «загрязнителями» морской акватории в Новороссийске и Туапсе.

Влияние санкций на экономику края¹

Промышленный сектор Краснодарского края в последние годы демонстрирует наибольший рост среди ведущих отраслей региональной экономики. За первый квартал 2022 года объем промышленного производства вырос на 7,7% к уровню прошлого года. Высокие объемы отгрузки обеспечивают металлургические предприятия, отрасль машиностроения, производители металлоконструкций, стройматериалов, химии, бумаги.

Вместе с тем новые санкции против РФ заставили предприятия менять логистику, искать новые точки сбыта, актуализировали инвестиционную привлекательность импортозамещающих производств. Региональные власти разработали комплекс мер поддержки отрасли.

Стратегией развития региона до 2030 года, утвержденной губернатором Краснодарского края, определены приоритеты развития каждой из отраслей экономики. Флагманские отрасли промышленности в крае – машиностроение и металлообработка, деревообработка, химическая промышленность, легкая промышленность и производство строительных материалов, мебели, электрооборудования и др.

В Краснодарском крае по инициативе губернатора приняты беспрецедентные меры поддержки краевой промышленности. Прежде всего это - поддержка по линии Фонда развития промышленности Краснодарского края. В текущем году объем регионального ФРП был докапитализирован и теперь составляет 4 миллиарда рублей.

В Фонде сохранены ставки льготных займов - не выше 4% годовых; запущена новая программа "Импортозамещение" с уникальными для нашей страны условиями - ставкой 0,1% годовых. Программа разрабатывалась в тесном сотрудничестве с промышленниками и направлена на поддержку предприятий, которые хотят открыть производство импортозамещающей продукции. Такие предприятия могут рассчитывать на займы в размере до 200 миллионов рублей сроком на пять лет с отсрочкой погашения основного долга до двух лет.

Также увеличены лимиты по некоторым программам льготного финансирования в 1,5-2,5 раза, снято "зарплатное" условие для получения льготных займов - раньше было необходимо, чтобы уровень заработной платы заявителя соответствовал среднеотраслевому.

Также регион предоставляет пять видов субсидий в рамках краевой государственной программы по развитию промышленности. Это - компенсации промышленным предприятиям на уплату процентов по кредитам, взятым в российских кредитных организациях на пополнение оборотных средств или финансирование текущей деятельности; реализацию инвестпроектов по модернизации и развитию промышленных производств, а также на организацию производства промышленной продукции в целях обеспечения трудовой занятости осужденных, возмещение части затрат на технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения. Продолжает действовать субсидирование машиностроителей - возмещение недополученных доходов при предоставлении покупателям скидки на продукцию краевых производителей. Полученные средства предприятия могут вложить в основные фонды.

В 2022 году введено субсидирование затрат промышленникам на уплату первого взноса при заключении договоров лизинга. Это компенсация до 50% понесенных предприятием затрат в сумме, не превышающей 10 млн рублей на заявителя. На финансирование этой поддержки федеральный бюджет предоставит почти 39 млн рублей, еще 10 млн рублей - средства краевого бюджета.

Отдельные меры поддержки находятся в разработке. На согласовании находятся нормативные правовые акты, принятие которых позволит увеличить размер финансирования субсидий и ввести новые преференции для промышленников, а также резидентов индустриальных парков

Всего в Краснодарском крае действуют свыше 7 тысяч промышленных предприятий, на которых трудятся около 73 тысяч человек.

¹ <https://www.interfax-russia.ru/south-and-north-caucasus/exclusives/rukovoditel-departamenta-promyshlennoy-politiki-krasnodarskogo-kraya-ivan-kulikov-v-krasnodarskom-kraye-prinyaty-besprecedentnye-mery-podderzhki-kravoy-promyshlennosti?>

В настоящее время в стадии реализации на Кубани находятся 14 крупных инвестиционных проектов по созданию предприятий и запуску новых производств в Армавире, Краснодаре, Новороссийске, Абинском, Белореченском, Динском, Кавказском, Курганинском, Усть-Лабинском и Успенском районах.

Среди них - строительство сортопрокатного стана для производства стальной арматуры мощностью 500 тыс. тонн в год на металлургическом предприятии в Новороссийске, строительство второй линии завода по производству плитки и элементов благоустройства в Курганинском районе.

Социально-экономическое развитие г. Краснодар в первом квартале 2022 года¹

В январе-марте 2022 года объем отгруженной продукции крупными и средними промышленными предприятиями составил 52,7 миллиарда рублей, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 5,6 миллиард рублей, или на 12,1 процента.

На положительную динамику показателя отгрузки промышленной продукции в целом оказал рост объемов отгруженной продукции – в 1,2 раза - по предприятиям обрабатывающих производств. Высокие темпы роста объемов отгруженной продукции отмечаются по предприятиям, занятым в производстве пищевых продуктов – в 1,4 раза, в производстве бумаги и бумажных изделий – в 1,4 раза, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – в 1,6 раза, в производстве металлургическом – в 2,1 раза, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 1,6 раза.

Крупными и средними сельхозорганизациями в отчетном периоде произведено и отгружено продукции на сумму свыше 3,0 миллиарда рублей, что в 1,9 раза выше уровня января-марта 2021 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2022 года составил 7,8 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 115,0 процентов.

По состоянию на 01.04.2022 введено в эксплуатацию 624,2 тысячи квадратных метров жилья, что в 1,9 раза выше уровня аналогичного периода 2021 года, в том числе многоквартирного жилья – 333,1 тысячи квадратных метров жилья (выше уровня января-марта 2021 года в 1,2 раза) индивидуального – 291,1 тысячи квадратных метров жилья – (рост в 5,1 раза).

Объем услуг, оказанных крупными и средними хозяйствующими субъектами транспортного комплекса города, составил 12,8 миллиарда рублей, что в действующих ценах на 10,5 процента выше уровня января –марта 2021 года.

Объем услуг связи превысил 17,8 миллиарда рублей, темп роста – 104,3 процента.

Оборот розничной торговли по итогам января-марта 2022 года составил 92,7 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 114,1 процента.

В январе-марте текущего года оборот крупных и средних предприятий общественного питания превысил 2,4 миллиарда рублей и возрос в сопоставимых ценах на 6,0 процента.

Объем платных услуг населению в отчетном периоде достиг 47,7 миллиарда рублей, темп роста в сопоставимых ценах – 102,5 процента.

В январе-феврале 2022 года сальдированный результат (прибыль) крупных и средних предприятий составил 11,9 миллиарда рублей, что ниже показателя января-февраля 2021 года на 6,0 миллиардов рублей, или на 33,4 процента.

Среднемесячная заработная плата в январе-феврале 2022 года на крупных и средних предприятиях города достигла 57617 рублей и увеличилась по сравнению с уровнем аналогичного периода 2021 года в номинальном исчислении на 13,8 процента, в реальном – на 3,9 процента.

¹ https://krd.ru/upload/iblock/e12/0o7krzlcxvu6rh6xkdxenvcyq6720fi5/Poyasnit-yanvar_mart-2022.doc



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 (2022) – 186 тыс. человек. На 1 января 2022 года по численности населения город находился на 100-м месте из 11142 городов Российской Федерации. Плотность: 664.81 чел./км².

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

Климатические условия.

Климат: умеренно-континентальный. Ветры: юго-восточные и восточные. Среднегодовая скорость ветра 4.9 м/сек. Среднегодовое количество осадков 500—550 мм. Температура: среднегодовая температура +10 °С, самого холодного месяца января — 2,5 °С, а самого тёплого июля +23 °С.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Деревообрабатывающая промышленность: Армавирская мебельная фабрика и т. д.

Электроэнергетика: Армавирская ТЭЦ.



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

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Краснодарского края

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

Таблица 8. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
Основные характеристики складских помещений класса «А+»		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	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.

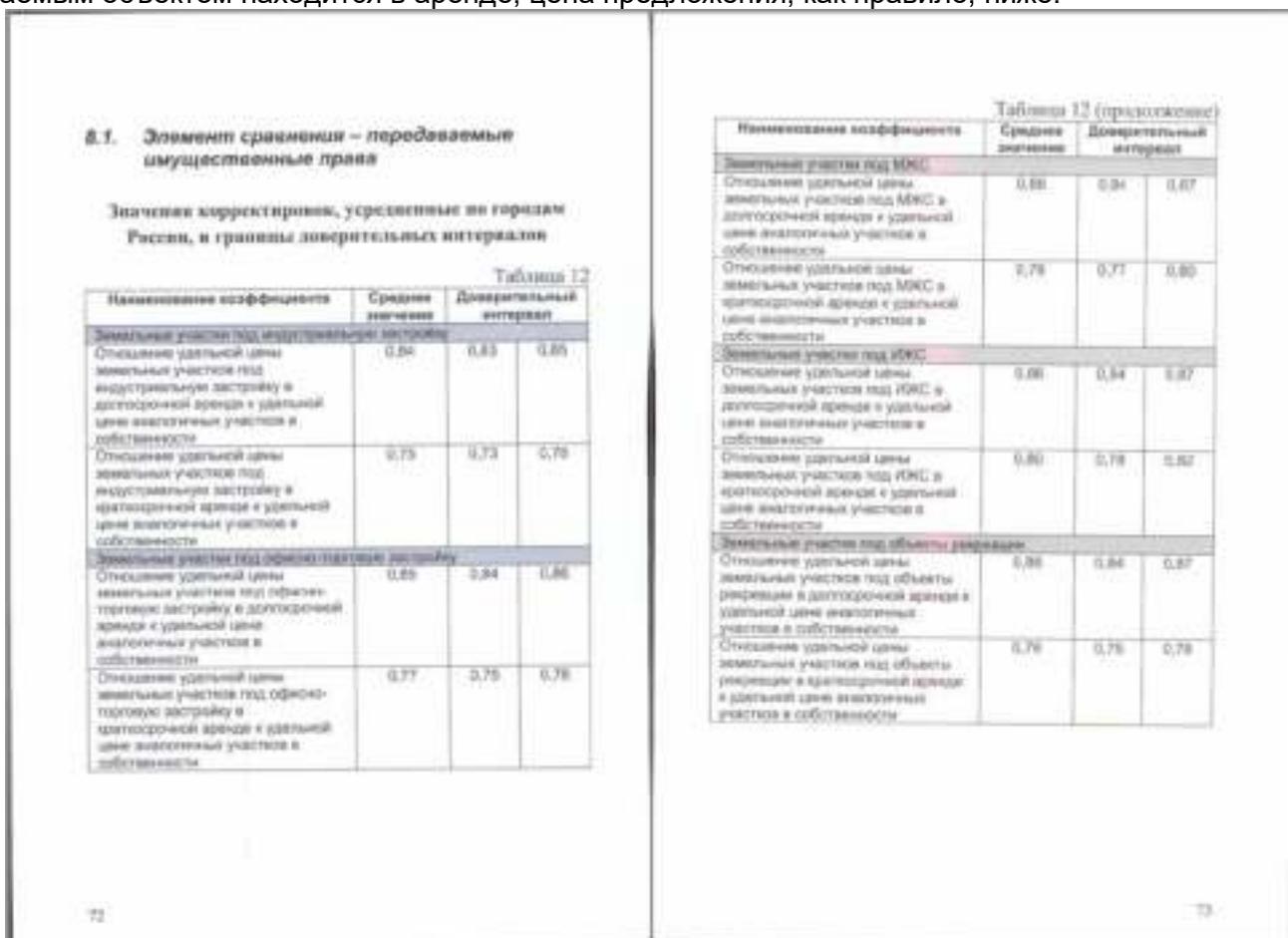


Рис. 5. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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.

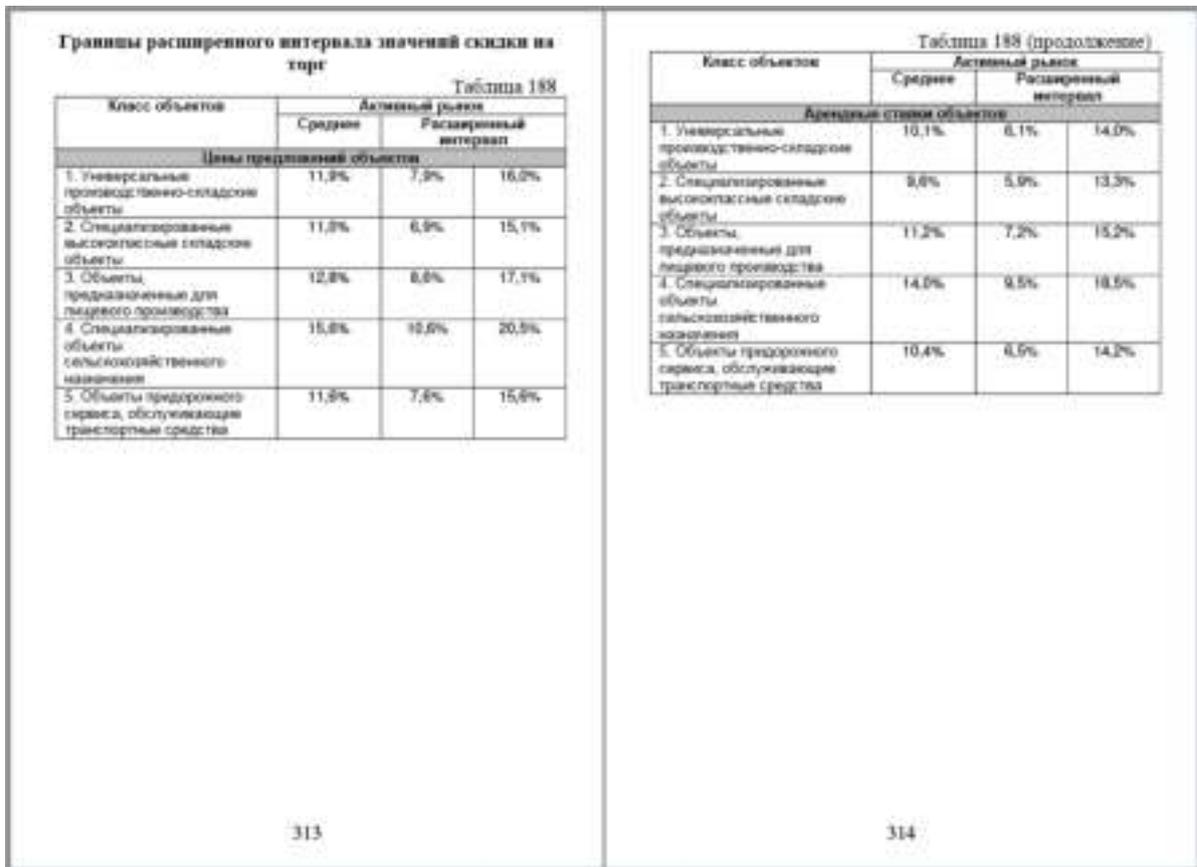


Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

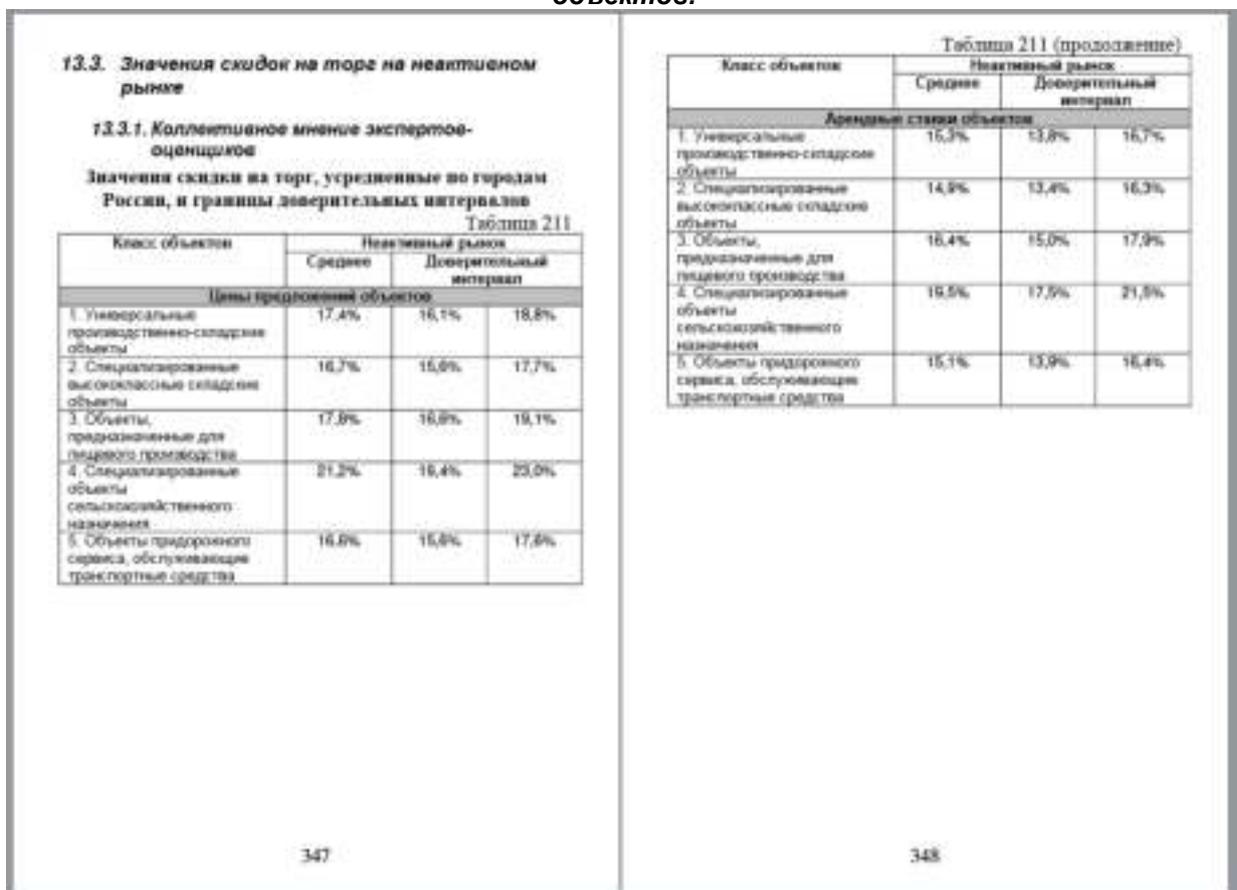


Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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%	15,6%
4.1. Земельные участки под ИЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,8%	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 ИЖС	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%	7,9%	15,9%

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%	16,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	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%	30,6%
4.1. Земельные участки под ИЖС	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.

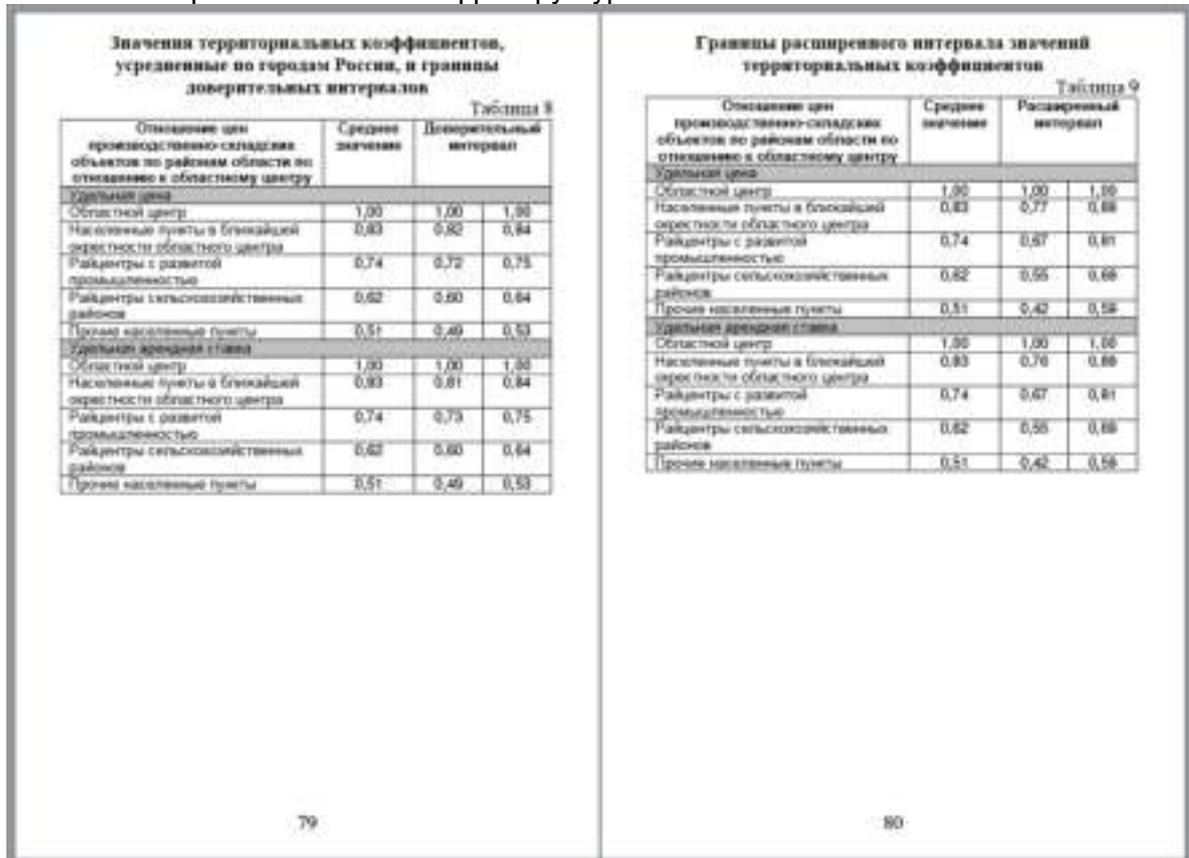


Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

Площадь, кв.м		г. Москва						
		адрес						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,15	1,30	1,57	1,81	2,00	2,09
	300-500	0,95	1,00	1,15	1,36	1,56	1,72	1,81
	500-1000	0,76	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	1,35
	5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,46	0,52	0,58	0,71	0,82	0,92	1,00	

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

Площадь, кв.м		адрес						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,21	1,47	1,68	1,71	1,77
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,81	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	1,09	1,12
	10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,54	0,61	0,66	0,80	0,88	0,97	1,00	

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м		адрес						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,30	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	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18
	5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,90	1,00	1,06	1,09
	10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,62	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00	

Таблица 76

усредненные данные по России

Площадь, кв.м		адрес						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	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	0,52	0,62	0,67	0,79	0,86	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		адрес				
		0-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000
объект оценки	0-1000	1,00	1,20	1,35	1,50	1,55
	1000-2000	0,92	1,00	1,15	1,30	1,35
	2000-5000	0,75	0,85	1,00	1,15	1,20
	5000-10000	0,65	0,75	0,85	1,00	1,10
	10000-20000	0,58	0,68	0,78	0,90	1,00
	>20000	0,52	0,62	0,72	0,82	0,90

Таблица 33

Площадь, кв.м		адрес				
		0-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000
объект оценки	0-1000	1,00	1,11	1,20	1,30	1,35
	1000-2000	0,92	1,00	1,10	1,20	1,25
	2000-5000	0,75	0,85	0,95	1,10	1,15
	5000-10000	0,65	0,75	0,85	1,00	1,10
	10000-20000	0,58	0,68	0,78	0,90	1,00
	>20000	0,52	0,62	0,72	0,82	0,90

Таблица 34

Площадь, кв.м		адрес				
		0-1000	1000-2000	2000-5000	5000-10000	10000-20000
объект оценки	0-1000	1,00	1,10	1,20	1,30	1,35
	1000-2000	0,92	1,00	1,10	1,20	1,25
	2000-5000	0,75	0,85	0,95	1,10	1,15
	5000-10000	0,65	0,75	0,85	1,00	1,10
	10000-20000	0,58	0,68	0,78	0,90	1,00
	>20000	0,52	0,62	0,72	0,82	0,90

* корректирующие коэффициенты, рассчитанные по методике сопоставления земельных участков в России

191

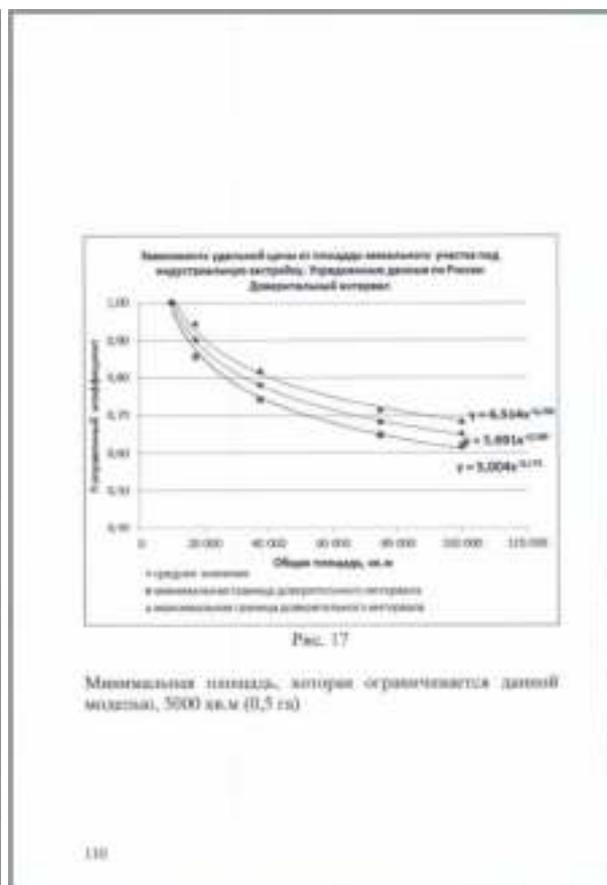


Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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 ИЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,6%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,6%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В.К.Т.Канал)	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 неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,60	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.

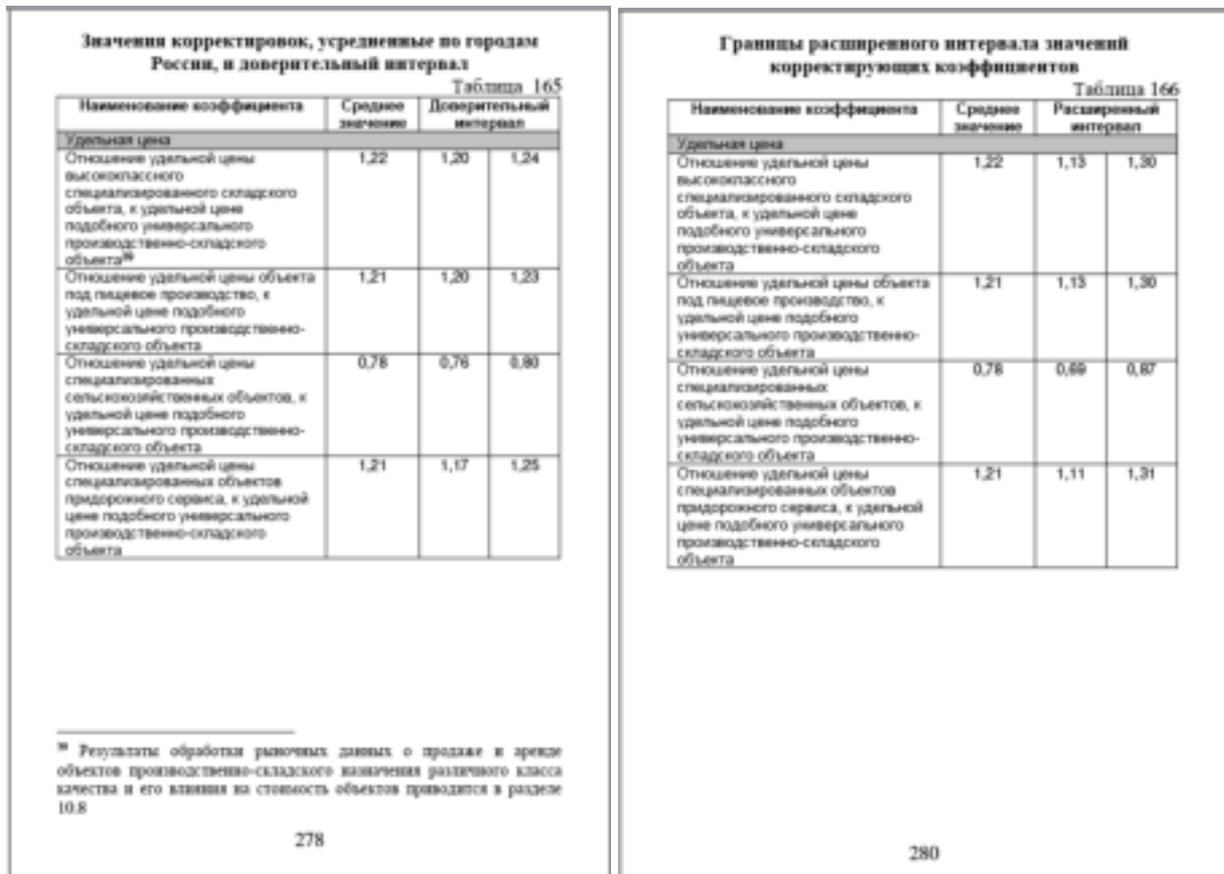


Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

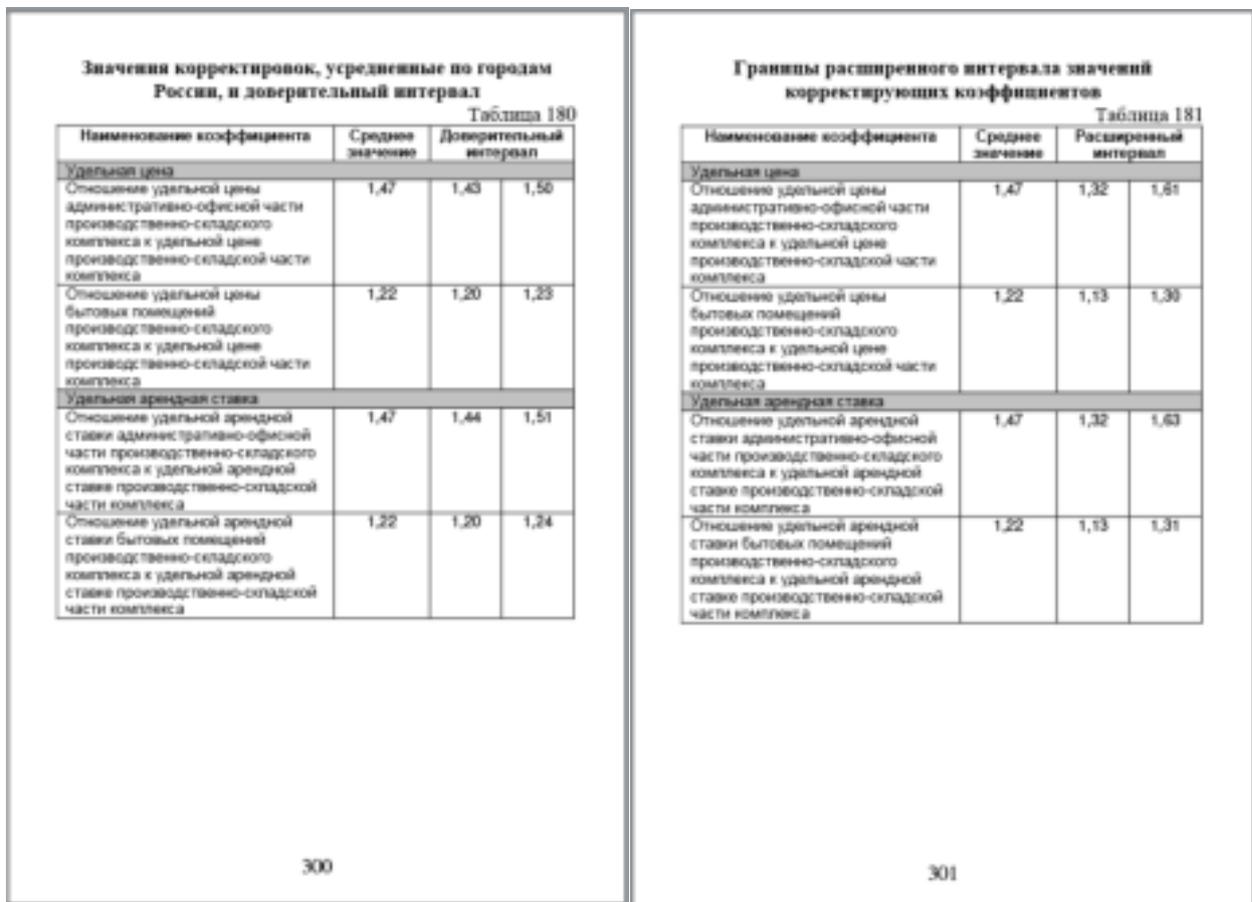


Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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,

Рынок производственно-складской недвижимости ранее испытал сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В 2021 году произошел ряд событий, вызвавших положительную динамику рынка недвижимости.

- Компания вакцинации сняла уровень напряжения в обществе и экономике;
- Государства в большинстве отказались от политики тотальных локдаунов;
- Ряд отраслей продемонстрировали рост.

В России рост курса доллара 2021 году привел к восстановлению и росту уровня рублевых цен на рынке офисной недвижимости, особенно в низкокласных сегментах.

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата военная операция РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, крайне существенно вырос курс доллара. На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

К июню 2022 года курс рубля укрепился, валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступны.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в марте - апреле 2022 года на фоне роста курса доллара. На рынке остались дорогие предложения, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере укрепления рубля продавцы снизили активность, и придерживают активы до полного прояснения ситуации.

Количество сделок и объем предложения с декабря 2021 года по май 2022 года существенно снизилось, рынок перешел в категорию неактивного.

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

В арендном сегменте ставки возросли.

2.11.5. Цены земельных участков Краснодарского края под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 123 предложения о продаже земельных участков Краснодарского края, пригодных под индустриальную застройку.

Поскольку предложения земель промышленности существенно сократилось, анализ также расширен на сегменты земель под ИЖС и сельхозназначения, которые могут быть переведены и использованы 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	0,6	150 000	30
Максимальное значение	6000,0	1 500 000 000	105 000
Среднее значение	203,1	62 132 756	8 967
Медианное значение	3,3	13 000 000	2 174

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 репрофилирования 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 (июнь 2022 года) на рынке области исследовано 52 предложения на продажу производственно-складских комплексов (баз) против 125 в декабре 2021 года. 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	0,01	97	1 050	663
Максимальное значение	16,40	22 000	400 000	98 007
Среднее значение	1,35	3 277	80 965	34 685
Медиана	0,59	1 400	43 000	28 846

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 вызванное снижением товарооборота в связи с проведением СВО.

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 радикальным изменением структуры экономики, вводом санкций на рынке недвижимости Краснодарского края (в том числе, в сегменте недвижимости производственно-складского назначения) наблюдается снижение активности и рост неопределенности.
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 0,6 – 98 тыс. руб. за кв.м общей площади, средняя цена по области, включая краевой центр, а также Сочи и Новороссийск составляет 34 тыс.руб./кв.м (против 26,1 в декабре 2021 года), медиана 28,8 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 0,30 млн. руб./га вне райцентров до 105,0 млн. руб./га (небольшие участки в

краевом центре и городах федерального значения), средняя цена по области, включая краевой центр, Сочи и Новороссийск, составляет 8,9 млн. руб./га, медиана 2,1 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.

В Армавире на дату оценки сравнимые объекты не обнаружены (есть объекты масштабом до нескольких соток).

В Краснодарском крае на дату оценки представлено пять аналогов земель промназначения без строений.

Исключены аналоги, имеющие документы на перевод под жилую застройку, а также со строениями.

Оценщик расширил круг поиска аналогов на земли поселений и сельскохозяйственные земли, площадью свыше 1 га, перевод которых в земли промышленности запланирован или возможен без существенных затрат, влияющих на стоимость участка.

Отобрано пять аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 12. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Продажа земли промышленного назначения, 2.15 га, Краснодар	Продажа земли промышленного назначения, 23 га, Краснодар	Продается земля с/х назначения, 22.5 га, Краснодар	Продам землю под ИЖС, 1.9 га, Вышестеблиевская, полевой пер.	Продажа земли с/х назначения, 4 га, Восточный
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	с/х	земли поселений	с/х
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку
Местоположение	Россия, Краснодарский край, г.Армавир, ул. Урупская, дом №1а.	Краснодарский край, Краснодар	Краснодар	Краснодарский край, Краснодар	Краснодарский край, Темрюкский район, станция Вышестеблиевская, полевой пер.	Краснодарский край, хутор Восточный
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Передаваемые права на недвижимость	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Удаленность от краевого центра, км		0	0	0	190	107
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	24 647	21 500	230 000	225 000	19 000	40 000
Площадь, га	2,46	2,2	23,0	22,5	1,9	4,0
Подъездные пути	хорошие	с твердым покрытием	с твердым покрытием	с твердым покрытием	с твердым покрытием	с твердым покрытием
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации					
Ж/д	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	нет
Вода	да	да	да	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета рассматривается, как свободный от построек					
Цена предложения, тыс.руб.	-	5 500 000	138 000 000	50 000 000	3 000 000	6 090 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		5 500	6 000	2 222	1 579	1 523
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_21500_kvm_ploschadyu_215_sotok_adygeya_tahla_mukavyskiy_homuty_shosseynaya_ul_403_6872064760/	https://krasnodar.move.ru/objects/krasnodar_6876030950/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_225000_kvm_ploschadyu_2250_sotok_krasnodarskiy_krasnodar_m-4_don_1340y_kilometr_6868449593/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izh_s_ploschadyu_19000_kvm_ploschadyu_190_sotok_stanica_vyshesteblievskaya_polevoy_per_6869617632/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_40000_kvm_ploschadyu_400_sotok_municipalnoe_obrazovanie_krasnodar_hutor_vostochnyy_6873414480/

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 13. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		5 500	6 000	2 222	1 579	1 523
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		5 500	6 000	2 222	1 579	1 523
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		5 500	6 000	2 222	1 579	1 523
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		5 500	6 000	2 222	1 579	1 523
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		5 500	6 000	2 222	1 579	1 523
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		4 675	5 100	1 889	1 342	1 294
6. Местоположение						
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	областной центр / города федерального значения	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	1,00	1,00	1,00	0,51	0,51
Корректирующий коэффициент		0,7	0,7	0,7	1,5	1,5
Скорректированная цена		3 460	3 774	1 398	1 947	1 878
7. Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	с/х	земли поселений	с/х
Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр-скл застройку	под индустр-скл застройку	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку	возможен перевод по индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 460	3 774	1 398	1 947	1 878
8. Величина участка, га	2,5	2,2	23,0	22,5	1,9	4,0
	1-2,5	1-2,5	более 10	более 10	1-2,5	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,39	1,39	1,00	1,15
Скорректированная цена		3 460	5 246	1 943	1 947	2 160
9. Инженерные коммуникации						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	нет
Вода	да	да	да	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	нет	нет	нет
Корр.коэфф.на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр.коэфф.на наличие электроснабжения		1,16	1,00	1,16	1,16	1,16
Корр.коэфф.на наличие газоснабжения		1,00	1,00	1,16	1,16	1,16
Корр.коэфф.на наличие водоснабжения		1,00	1,00	1,10	1,10	1,10

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректирующий коэффициент		1,16	1,00	1,47	1,47	1,47
Скорректированная цена, тыс. руб./га		4 003	5 246	2 853	2 859	3 171
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,27	0,13	0,28	0,81	1,08
Скорректированная цена		4 003	5 246	2 853	2 859	3 171
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 627					
Расчет коэффициента вариации						
Квадрат отклонения		141 850	2 622 037	597 702	589 151	207 232
Среднее квадратов отклонений	831 594					
Среднее квадратичное отклонение	912					
Коэффициент вариации	0,25					
Значение удельной стоимости единицы площади объекта оценки, тыс.руб./га, округленно, принятое для дальнейших расчетов	3 600					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Рынок земельных участков является неактивным. Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), значение скидки на уторговывание принято в размере минус 15% (среднее значение скидок на торг для земельных участков под индустриальную застройку для неактивного рынка). 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 13).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

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

Инженерные коммуникации и инфраструктура

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

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

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

5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости прав на землю

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

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – комплекс зданий на земельном участке (база);
- местоположение аналогов (регион объекта оценки, расположение в краевом центре или иных населенных пунктах вне райцентра);
- категория земель – земли поселений, земли промназначения;
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- 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
Тип	Производственный комплекс (база)	Продаем склад, 1000 м², Ейск, безымянная улица, 88 Онлайн-показ	Продам производственное помещение, 22000 м², Славянск-на-Кубани, улица Ковтюха, 120	Продается производственное помещение, 4360 м², Азовская, улица Ленина, 3	Продается склад, 267.5 м², Кубанская, пролетарская ул.	Продажа нежилого здания, 3660 м², Гудкевичи, улица Короткая, 155	Продажа нежилого здания, 419 м², Выселки, Тургенева переулок
Тип земель	земли населенных пунктов	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.	под инд. застр.
Разрешенное использование	для производственных целей	исп-е суц-х строений	исп-е суц-х строений	исп-е суц-х строений	исп-е суц-х строений	исп-е суц-х строений	исп-е суц-х строений
Площадь участка, га	2,4647	0,2	9	1,6	0,154	1,541	0,1328
Площадь участка, кв.м.	24 647	2 000	90 000	16 000	1 540	15 410	1 328
Общая площадь, кв.м.	12 741	1 000	22 000	4 360	268	3 660	419
Козфициент застройки	0,52						
Адрес	Краснодарский край, г.Армавир	Ейский р-н г. Ейск безымянная улица 88	Славянский р-н г. Славянск-на-Кубани ул Ковтюха 120	Северский р-н ст-ца Азовская ул Ленина 3	Краснодарский край, Апшеронский район, станица Кубанская, пролетарская ул.	Гудкевичский р-н г. Гудкевичи ул Короткая 155	Выселки, переулок Тургенева
Населенный пункт	Армавир	Ейск	Славянск-на-Кубани	Азовская	Кубанская	Гудкевичи	Выселки
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	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Дата продажи (предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Холодильные камеры	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	да	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	плохое	хорошее	хорошее
Источник		https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1000_kv_m_eysk_bezymyannaya_ulica_88_6875482114/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_22000_kv_m_slavyansk-na-kubani_ulica_kovtyuha_120_6877241592/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_4360_kv_m_stanica_azovskaya_ulica_lenina_3_6873294673/	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2675_kv_m_stanica_kubanskaya_proletarskaya_ul_6875482388/	https://krasnodar.move.ru/objects/gudkevichi_ulica_korotkaya_d_155_6860930295/	https://krasnodar.move.ru/objects/vyselki_pereulok_turgeneva_419_kv_m_6877367875/
ID		6875482114	6877241592	6873294673	6875482388	6860930295	6877367875
Цена предложения, тыс.руб.		7 900	180 700	21 500	1 650	38 000	4 160
Удельная рыночная стоимость земельного участка площадью как у объекта оценки в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Козфициент, возвращающий учет уторговывания для участка (1/1-0,15)		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,62	0,51	0,51	0,62	0,62
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	0,84	0,69	0,69	0,84	0,84
Диапазон площадей ЗУ	1-2,5	до 1	5,0-10,0	1-2,5	до 1	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь		1,11	0,76	1,00	1,11	1,00	1,11
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	да	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф газ		1,16	1,00	1,16	1,16	1,00	1,16
Корр коэфф электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф вода		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	1,00	0,86	0,86	1,00	0,86
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, тыс.руб./га (без учета торга)		4 067	2 709	2 523	2 803	3 548	3 408
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		813	24 379	4 037	432	5 468	453
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		7 087	156 321	17 463	1 218	32 532	3 707
Цена предложения, тыс.руб./кв.м		7,087	7,106	4,005	4,554	8,888	8,848

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 16. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения, руб./кв.м		7 087	7 106	4 005	4 554	8 888	8 848
НДС в составе цены		да	да	да	да	да	да
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		7 087	7 106	4 005	4 554	8 888	8 848
1. Объем оцениваемых прав	собств	соответствует объекту оценки					
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Условия финансирования	обычные	соответствует объекту оценки					
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 087	7 106	4 005	4 554	8 888	8 848

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 087	7 106	4 005	4 554	8 888	8 848
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 087	7 106	4 005	4 554	8 888	8 848
5. Разница между ценой 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
Скорректированная цена		6 024	6 040	3 405	3 871	7 555	7 521
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	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,19	1,45	1,45	1,19	1,19
Скорректированная цена		6 024	7 209	4 940	5 617	9 017	8 977
7. Площадь улучшений, кв.м.	12 741	1 000	22 000	4 360	268	3 660	419
Диапазон площадей улучшений, кв.м	свыше 20000	1000-5000	свыше 20000	1000-5000	0-300	1000-5000	300-500
Корректирующий коэффициент		0,83	1,03	0,83	0,58	0,83	0,65
Скорректированная цена		5 000	7 425	4 100	3 258	7 485	5 835
8. Коммуникации							
Наличие холодильных камер	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	да	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да
Корр. коэфф на наличие холодильных камер		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,00	1,16	1,16	1,00	1,16
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,16	1,00	1,16	1,16	1,00	1,16
Скорректированная цена		5 784	7 425	4 744	3 769	7 485	6 751
9. Состояние улучшений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	плохое	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,35	1,00	1,00
Скорректированная удельная цена аналога без учета прав на землю, руб.		5 784	7 425	4 744	5 094	7 485	6 751
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	6 214						
Расчет коэффициента вариации							
Среднее скорректированных цен	6 214						
Квадрат отклонения		184 291	1 466 844	2 160 517	1 254 234	1 614 789	288 595
Среднее квадратов отклонений	1 161 545						
Среднее квадратичное отклонение	1 078						
Коэффициент вариации	0,16						
Итоговое расчетное значение удельной стоимости, руб. на кв.м общей площади улучшений, округленно	6 200						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к сдаче в аренду на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.10.3), значение скидки на уторговывание для улучшений в составе земельного участка принято суждением оценщика в размере минус 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%	3 317 666
2	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	9,50%	7 504 240
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	4,00%	3 159 680
4	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	1,00%	789 920
5	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	0,80%	631 934
6	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	0,80%	631 934
7	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	2,00%	1 579 840
8	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	0,80%	631 934
9	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	0,40%	315 972
10	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	1,20%	947 906
11	Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	14,00%	11 058 880
12	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1,80%	1 421 854
13	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	2,10%	1 658 828
14	Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	7,10%	5 608 428
15	Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1,70%	1 342 866
16	Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	3,20%	2 527 746
17	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	38,00%	30 016 960
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	7,40%	5 845 412
	Всего	1,00%	78 992 000

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Распределение площадей объекта по типам площадей

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

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип сделки	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдаем производственное помещение, 2000 м ² , Новороссийск, линейный проезд, строение 1	Сдаем склад, 18.5 м ² , Приморско-Ахтарск, улица Шмидта	Сдается склад, 220 м ² , Абинск, нефтепромысловая улица, 207 Онлайн-показ
Функциональное назначение	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Новороссийск	Приморско-Ахтарск	Абинск
Тип населенного пункта	областной центр / города федерального значения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Наличие отопления	отапл	отапл	отапл
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее
Общая площадь, кв. м	2 000	19	220
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	130	189	227
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 560	2 270	2 727
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 300	1 892	2 273
Факт сделки	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_2000_kv_m_novorossiysk_lineynyy_proezd_stroenie_1_6875322909/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_185_kv_m_primorsko-aharsk_ulica_shmidta_6858479879/	https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_220_kv_m_abinsk_neftpromyslovaya_ulica_207_6874111808/

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Выбор элементов сравнения

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 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).

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

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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 (одному).

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 (одному).

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 (одному).

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 (одному).

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 (одному).

10. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Все аналоги сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета

коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1 (одному).

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
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 300	1 892	2 273
Корректировки по элементам сравнения:			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,35	1,00	0,84
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 581	1 703	1 714
участие в расчете	да	да	да
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 666		
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,76		
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,55		
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 266		
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	2 582		
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	10 517,14		
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	474,20		
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	556,33		
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	19 556 802		

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.



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

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

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

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

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

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

- где: 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 А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

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

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

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

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

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Затраты на управление объектом

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

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

** Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой.
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).*

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

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

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

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) – для неактивного рынка

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 23

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

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

Таблица 24

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

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

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0%	14,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,6%	8,2%	14,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства ⁴	-	-	-
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,5%	14,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,6%	15,1%

Рис. 21. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости – неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020.

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

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

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Скидка на недозагрузку	23,60%	Верхняя граница расширенного интервала для неактивного рынка – Справочник оценщика недвижимости
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, %	20,90%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	78 992 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	1 611 437	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	78 992 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	77 380 563	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	78 186 282	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	1 720 098	
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.	78 992 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	75 832	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	19 556 802	
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.	195 568	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	78 992 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,53%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	195 286	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	19 556 802	
Общие потери по объекту оценки, %	23,60%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	14 941 397	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	1 720 098	
налог на землю, руб.	371 483	
страховой сбор, руб.	75 832	
расходы на управление, %	195 568	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 362 982	
Резерв на замещение, руб.	195 286	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	12 383 129	
Ставка капитализации	14,60%	Верхняя граница расширенного интервала для неактивного рынка. Справочник оценщика недвижимости
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	84 816 000	

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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	10,10%	8 565 098
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	3,78%	3 202 540
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%	7 243 836
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%	3 050 036
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%	762 509
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%	610 005
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%	610 005
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%	1 525 018
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%	610 005
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%	305 007
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%	915 013
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%	10 675 126
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%	1 372 514
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%	1 601 265
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%	5 413 810
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%	1 296 267
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%	2 440 031
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	34,16%	28 975 343
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%	5 642 570
Всего	100,00%	84 816 000

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 25. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
1 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000	8 565 098	1	0	8 873 000
2 Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 317 666	3 202 540	1	0	3 317 666,00
3 Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 504 240	7 243 836	1	0	7 504 240,00
4 Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех,	3 159 680	3 050 036	1	0	3 159 680,00

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657					
5 Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	789 920	762 509	1	0	789 920,00
6 Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	631 934	610 005	1	0	631 934,00
7 Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	631 934	610 005	1	0	631 934,00
8 Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 579 840	1 525 018	1	0	1 579 840,00
9 Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	631 934	610 005	1	0	631 934,00
10 Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	315 972	305 007	1	0	315 972,00
11 Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	947 906	915 013	1	0	947 906,00
12 Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 058 880	10 675 126	1	0	11 058 880,00
13 Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 421 854	1 372 514	1	0	1 421 854,00
14 Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:656	1 658 828	1 601 265	1	0	1 658 828,00
15 Здание ОВК, назначение: нежилое. Площадь 1125,1 кв. м. Литер: Т. Этажность: 3, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:389	5 608 428	5 413 810	1	0	5 608 428,00
16 Здание ОВК. Площадь: общая 129,2 кв. м. Литер: С. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:387	1 342 866	1 296 267	1	0	1 342 866,00
17 Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 527 746	2 440 031	1	0	2 527 746,00
18 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	30 016 960	28 975 343	1	0	30 016 960,00
17 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 845 412	5 642 570	1	0	5 845 412,00
Всего	87 865 000	84 816 000			87 865 000,00

Источник: расчет оценщика

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

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

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

1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

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

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складские недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высокочассовые складские объекты	17,0	15,3	18,9
Объекты, предназначенные для легкого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты предорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица 2

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

19

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

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

Таблица 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.	87,9
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	74,2
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	101,5

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 09.06.2022 года составляет округленно, с НДС:

87 865 000,00

(Восемьдесят семь миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек;

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет **74 699 666,68**

(Семьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже в таблице.

Таблица 27. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:335	8 873 000,00	-	8 873 000,00
Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1 а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:697	3 317 666,00	552 944,33	2 764 721,67
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1 А. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:583	7 504 240,00	1 250 706,67	6 253 533,33
Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:657	3 159 680,00	526 613,33	2 633 066,67
Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:695	789 920,00	131 653,33	658 266,67
Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:696	631 934,00	105 322,33	526 611,67
Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:751	631 934,00	105 322,33	526 611,67
Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:733	1 579 840,00	263 306,67	1 316 533,33
Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:654	631 934,00	105 322,33	526 611,67
Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:698	315 972,00	52 662,00	263 310,00
Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:653	947 906,00	157 984,33	789 921,67
Здание слесарно-механического цеха, назначение: нежилое. Площадь: общая 2638,9 кв. м. Литер: П, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:449	11 058 880,00	1 843 146,67	9 215 733,33

Объекты оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости в составе объектов оценки, руб.	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:655	1 421 854,00	238 975,87	1 184 878,33
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	1 658 828,00	276 471,33	1 382 356,67
Здание СВК, 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	5 608 428,00	934 738,00	4 673 690,00
Здание СВК. 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	1 342 866,00	223 811,00	1 119 055,00
Трубный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:382	2 527 746,00	421 291,00	2 106 455,00
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, д.1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:540	30 016 960,00	5 002 826,67	25 014 133,33
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урульская, дом №1а. Кадастровый (или условный) номер: 23:38:0106053:840	5 845 412,00	974 235,33	4 871 176,67
Всего:	87 865 000,00	13 165 333,32	74 699 666,68

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

Е.Ю. Гладкая

Оценщик



С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими 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.



Земельный участок (1)



Земельный участок (2)



Земельный участок (3)



Земельный участок (4)



Литер А (Учебно-производственный корпус)
(1)



Литер А (Учебно-производственный корпус)
(2)



Литер А (Учебно-производственный корпус)



Литер А (Учебно-производственный корпус)



Литер Б (Учебно-производственный корпус)
(1)



Литер Б (Учебно-производственный корпус)
(2)



Литер Б (Учебно-производственный корпус)
(3)



Литер В (Административно-хозяйственное
здание) (1)



Литер В (Административно-хозяйственное
здание) (2)



Литер В (Административно-хозяйственное
здание) (3)



Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Д (Лабораторно-бытовой корпус) (3)



Литер Д1 (Склад) (1)



Литер Д1 (Склад) (2)



Литер Д2 (Навес) (1)



Литер Д2 (Навес) (2)



Литер Ж (Склад) (1)



Литер Ж (Склад) (2)



Литер Ж (Склад) (3)



Литер З (Склад и Линейный участок) (1)



Литер З (Склад и Линейный участок) (2)



Литер З (Склад и Линейный участок) (3)



Литер И (Склад и Линейный участок) (1)



Литер И (Склад и Линейный участок) (2)



Литер И (Склад и Линейный участок) (3)



Литер К (Склад и Линейный участок) (1)



Литер К (Склад и Линейный участок) (2)



Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер М (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер Н (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (1)



Литер О (Лабораторно-бытовой корпус) (2)



Литер Р (Трубный склад) (1)



Литер Р (Трубный склад) (2)



Литер Р (Трубный склад) (3)



Литер Р (Трубный склад) (4)



Литер С (Здание ОВК) (1)



Литер С (Здание ОВК) (2)



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



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



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



Литер Х (Нежилое здание - цех) (1)



Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/krasnodar_6876030950/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://krasnodar.move.ru/objects/krasnodar_6876030950/. The page header includes the move.ru logo and navigation links: Главная, Архив, Недвижимость, Коммерческая, Ипотека, СДП, Сервисы.

The main heading of the listing is "Продажа земли промышленного назначения, 23 га, Краснодар". Below the heading, the price is listed as 138 000 000 Р. The listing includes a satellite map of the land, which is situated near a river and consists of several rectangular plots. To the right of the map, there is a contact information box for a real estate agent, featuring a phone number +7 (966) 243-55-34 and a button to "Связаться с агентом".

Below the map, there is a section for "Автостекла «Стеклобокс» в Москве" with a map and a "Получить больше" button. Further down, a table provides details about the industrial land for sale:

Промышленного назначения в продаже			
Цена	138 000 000 Р	Тип объекта	Земельный участок
Цена за кв	6 000 000 Р	Площадь участка	23 га
Контактное лицо	Ирина Сидорова	Дата публикации	12 мая
Тип объекта	промышленный назначения	ID	687-603-095-0

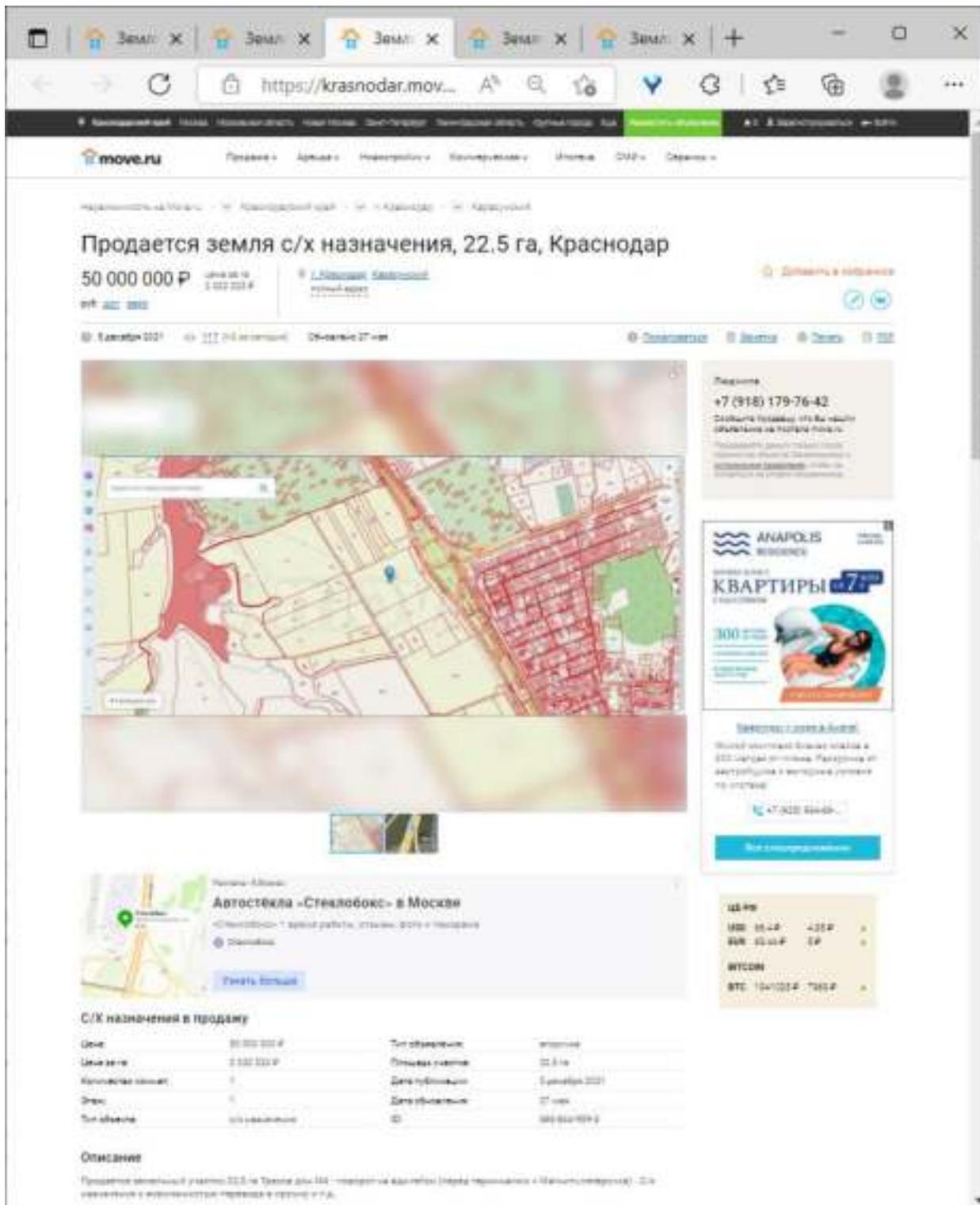
Below the table, there is a section titled "Описание" with a brief text: "Продается земельный участок промышленного назначения 23 га под г. Краснодар, 687-603-095-0. Все коммуникации имеются, проезд удобный. Проведено кадастровое измерение по этой причине дано название. Свидетельство."

At the bottom right, there is a currency converter table:

USD	EUR	GBP
138 000 000 Р	1 400 000 Р	1 400 000 Р
138 000 000 Р	1 400 000 Р	1 400 000 Р

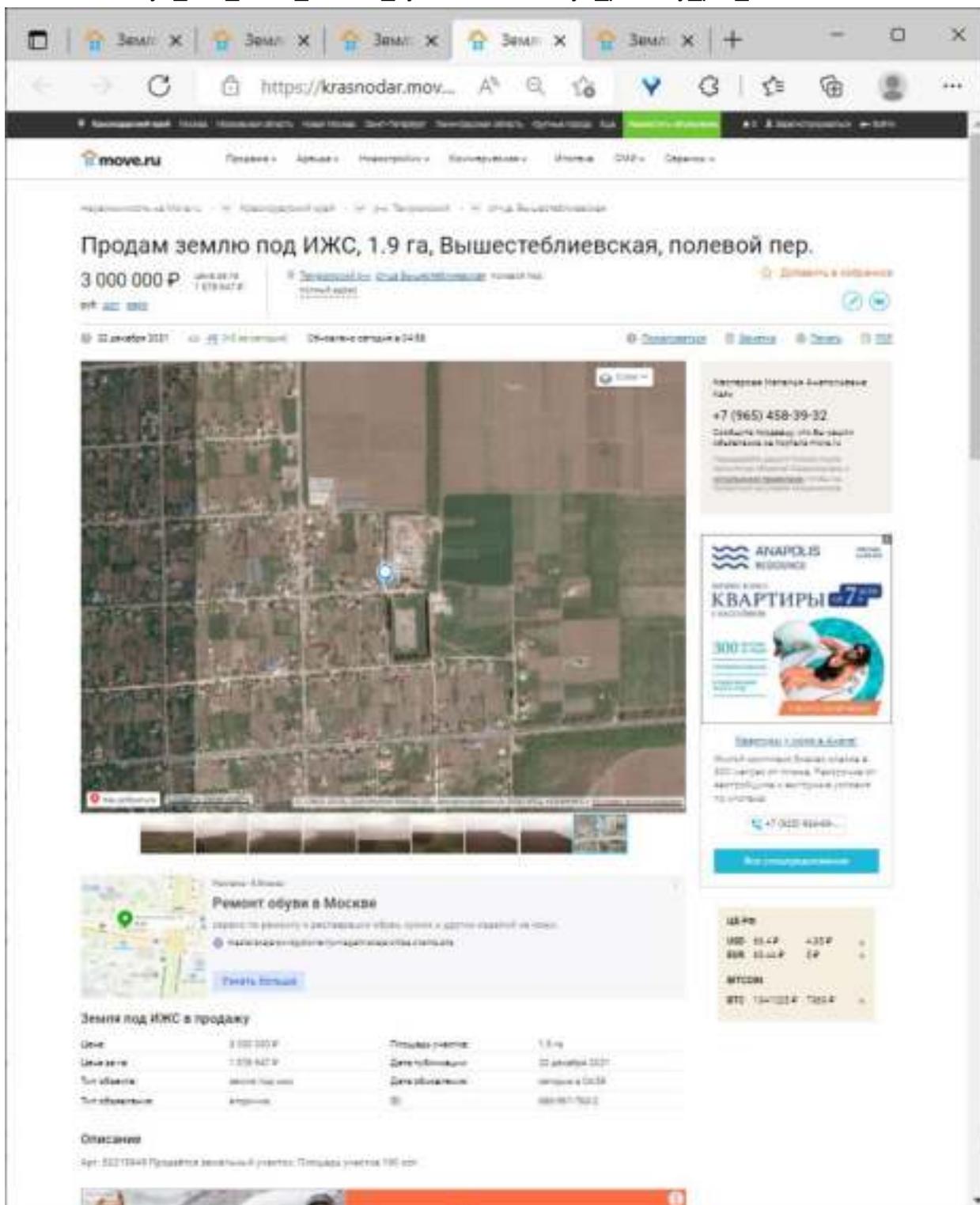
Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_225000_kvm_ploschadyu_2250_sotok_krasnodarskiy_krasnodar_m-4_don_1340-y_kilometr_6868449593/



Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_igs_ploschadyu_19000_kv_m_ploschadyu_190_sotok_stanica_vyshesteblievskaya_polevoy_per_6869617632/



Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_40000_kv_m_ploschadyu_400_sotok_municipalnoe_obrazovanie_krasnodar_hutor_vostochnyy_6873414480/

Продажа земли с/х назначения, 4 га, Восточный

4 200 000 Р цена за кв. м: 1 050 000 Р

19 соток 19 соток Объект с описью № 08.08

С/Х назначения в продажу

Цена	4 200 000 Р	Площадь участка	4 га
Цена за кв. м	1 050 000 Р	Дата публикации	19 марта
Тип объекта	с/х назначения	Дата обновления	19 марта в 08:38
Тип объявления	Аренда	ID	6873414480

Описание

Ид: 6402404 Продаётся земельный участок (земельный торг). Площадь участка 400 сот. Заключено право собственности.

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1000_kvm_eysk_bezymyannaya_ulica_88_6875482114/

Недвижимость на Move.ru - Краснодарский край - р-н. Ейский - г. Ейск

Продаем склад, 1000 м², Ейск, безымянная улица, 88

7 900 000 ₽ цена за м²
7 900 ₽

Добавить в избранное

1 мая 15 (+3 за неделю) Обновлено сегодня в 04:48

Тарасовская Елена
Место под солнцем
+7 (965) 456-75-38
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Перезвоните агенту только после просмотра объявления. Прозвонившие + 800 200 0000

ЭЛЕКТРОПОДОГРЕВАТЕЛЬ «ТЕПЛОМАКС», ДЛЯ ВОДЫ В БАССЕЙНЕ
Электроподогреватель «ТеплоМакс», для воды в бассейне, 200x53 см
mte.ru

Узнать больше

Склад в продажу

Цена:	7 900 000 ₽	Дата публикации:	1 мая
Цена за м ² :	7 900 ₽	Дата обновления:	сегодня в 04:48
Тип объекта:	склад	ID:	687-548-211-4
Общая площадь:	1000 м ²		

ЦБ РФ

USD	61.61 ₽	-1.49 ₽	▼
EUR	62.74 ₽	-1.90 ₽	▼

BITCOIN

BTC	1533649 ₽	-7370 ₽	▼
-----	-----------	---------	---

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_22000_kvм_slavyansk-na-kubani_ulica_kvotyuha_120_6877241592/

Продам производственное помещение, 22000 м², Славянск-на-Кубани, улица Ковтюха, 120

130 000 000 Р цена за м² 5 909 Р

Славянск-на-Кубани, Славянская, 120

25 мая (+2 за неделю) Обновлено сегодня в 06:33

Продавец: Прощенко Михаил Вячеславович
 +7 (965) 456-38-58
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Электродогреватель «ТеплоМакс», для воды в бассе
 Электродогреватель «ТеплоМакс», для воды в бассейне, 200x53 см

ПП в продаже			
Цена:	130 000 000 Р	Дата публикации:	25 мая
Цена за м ² :	5 909 Р	Дата обновления:	сегодня в 06:33
Тип объекта:	пп	ID:	687-724-159-2
Общая площадь:	22000 м ²		

ЦЕ: РР

USD	61.61 Р	-1.49 Р	▼
EUR	62.74 Р	-1.93 Р	▼

BITCOIN

BTC	1925649 Р	-7375 Р	▼
-----	-----------	---------	---

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_4360_kvm_stanica_azovskaya_ulica_lenina_3_6873294673/

Навигация на Мовелу - Краснодарский край - р-н Северный - ст-ца Азовская - ул. Ленина

Продается производственное помещение, 4360 м², Азовская, улица Ленина, 3

21 500 000 ₪ цена за м² 4 931 ₪

руб. долл. евро

Свердловский р-н ст-ца Азовская ул. Ленина 3

Добавить в избранное

11 марта (+5 за сегодня) Обновлено сегодня в 06:47

Позвонить Заметка Печать КДЕ

Юшин Андрей Николаевич
Алекс
+7 (965) 456-38-58
Сообщите продавцу, что Вы видели объявление на портале move.ru.
Получите скидку на покупку недвижимости в Краснодарском крае при покупке объектов недвижимости в **договоренности** с продавцом. Подробнее об условиях сотрудничества на сайте move.ru.

Сервис Volkswagen Polo
Выгода 50%

Узнать больше

PP в продажу

Цена:	21 500 000 ₪	Дата публикации:	11 марта
Цена за м ² :	4 931 ₪	Дата обновления:	сегодня в 06:47
Тип объекта:	ип	ID:	687-329-4673
Общая площадь:	4360 м ²		

ЦБ РФ

USD	61.51 ₪	-1.45 ₪
EUR	82.74 ₪	-1.95 ₪

БИТКОИН

BTC	1930649 ₪	-7079 ₪
-----	-----------	---------

Аналог 4

https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2675_kvm_stanica_kubanskaya_proletarskaya_ul_6875482388/

Продается склад, 267.5 м², Кубанская, пролетарская ул.

1 650 000 Р цена за м² 6 168 Р

руб. НДС 2800

Адрес: [Краснодарский край](#) [р-н Апшеронский](#) [ст-ца Кубанская](#) [пр-кт Пролетарская ул.](#)

1 мая (+1 за неделю) Обновлено сегодня в 04:50

Вероника Атмосфера
 +7 (931) 110-88-58
 Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

ЦБ РФ	USD	EUR	Bitcoin
USD	61.51 Р	-1.45 Р	
EUR	62.74 Р	-1.92 Р	
Bitcoin			133345 Р
BTC			-7375 Р

Склад в продаже

Цена:	1 650 000 Р	Дата публикации:	1 мая
Цена за м²:	6 168 Р	Дата обновления:	сегодня в 04:50
Тип объекта:	склад	ID:	6875482388
Общая площадь:	267.5 м²		

Описание

Аналог 5

https://krasnodar.move.ru/objects/gulkevichi_ulica_korotkaya_d_155_6860930295/

Недвижимость на Move.ru - Краснодарский край - р.н. Гулькевичский - с. Гулькевичи - ул. Короткая

Продажа нежилого здания, 3660 м², Гулькевичи, улица Короткая, 155

38 000 000 ₽ цена за м² 10 383 ₽

Гулькевичский р.н., с. Гулькевичи, ул. Короткая, 155

Добавить в избранное

30 июля 2021 | 266 (Низкая активность) | Обновлено 18 мая

Позвоните | Заметка | Поделиться | БИТ

Резюме Аналит

Анастасия Анис
33 объявлений
Вышел из топ-10 в 2020
8 лет на сайте

+7 (909) 753-91-34

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

Позвонив, делайте запись после прозвона агента. Сопроводитель с документами. Звоните, чтобы не пропустить ни одного объявления.

Отправить заявку

БАНК ЦЕНТРОКРЕДИТ

ОТКРОЙТЕ БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ **ВЫБРАЙ**

ЧЕРЕЗ ГОСУСЛУГУ ВЫСТРО И НАДЕЖНО И ТОРГУЙТЕ С КОМИССИЕЙ

ОТ 0,01% С ОБОРОТА

ОТКРЫТЬ СЧЕТ

Нежилое здание в продажу

Цена:	38 000 000 ₽	Общая площадь:	3660 м ²
Цена за м ² :	10 383 ₽	Дата публикации:	19 июля 2021
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	18 мая
Тип объекта:	нежилое здание	ID:	686-093-029-5

ЦБ РФ

USD	61.61 ₽	-1.46 ₽	▼
EUR	62.74 ₽	-1.92 ₽	▼

БИТКОИН

Аналог 6

https://krasnodar.move.ru/objects/vyselki_pereulok_turgeneva_6877367875/

Склад
Прои:
Прои:
Склад
Нежил
Не x

← → ↻

Продажа нежилого здания, 419 м², Выселки, Тургенева переулоч

4 160 000 Р

цены за м²
9 928 Р

руб. деп. 2500

Выселковской ул. ст.п. Выселки пер. Тургенева

полный адрес:

★ Добавить в избранное

27 мая
10 (+4 просмотра)
Поправить
Заметки
Печать
PDF











Татьяна

Эксперт
323 объявлений
Выход: сегодня в 12:00
3 часа 2 минуты на сайте

+7 (909) 454-85-00

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

Поздравляем с успешным завершением сделки! Поздравляем с успешным завершением сделки! Поздравляем с успешным завершением сделки!

Отправить заявку





Нежилое здание в продажу

Цена:	4 160 000 Р	Общая площадь:	419 м²
Цена за м²:	9 928 Р	Дата публикации:	27 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	ID:	687-736-787-5
Тип объекта:	нежилое здание		

Описание

ЦБ РФ

USD 61.61 Р -1.45 Р ↓

EUR 82.74 Р -1.92 Р ↓

BITCOIN

BTC 1933649 Р -7078 Р ↓

Аналоги аренды

Аналог 1

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_2000_kvм_novorossiysk_lineynyy_proezd_stroenie_1_6875322909/

Сдаем производственное помещение, 2000 м², Новороссийск, линейный проезд, строение 1

250 000 Р цена за м² 125 Р

Добавить в избранное

27 апреля | 21 за неделю | Обновлено сегодня в 16:27

Сделка за вас | Звонки | Фото | Видеотур

Метрополитен: Черноморск
+7 (963) 456-82-93
Срочно продать? Или Вы хотите приобрести на выгодных условиях?

Тренинг субсидированной ответственности?
Менеджер по продажам

СВОЯ ПАРКОВКА РЯДОМ С ДОМОМ
от 2,65 млн Р
расстояние до 5 минут

КУПИТЬ *4002%
от АРЕНА ПАК

ПП в аренду

Цена	250 000 Р в месяц	Объект площади	2000 м ²
Цена за м ²	125 Р	Дата публикации	27 апреля
История аренды	20%	Дата обновления	сегодня в 16:27
Тип объекта	ип	Ид	6875322909

Описание

Арт: 13026444
Аренда производственной площади.
? Адрес: Новороссийск, проезд Линейный Ж.Д. Пункт 6 км от Морского порта на море
? Этаж: 2
? Объект площадью территории - 2000 кв.м
? Высота потолков - 2,50 м
? Видеонаблюдение
? Кондиционеры - центральные
? Санитария - 1 шт

USD 87 21 Р -1,23 Р
EUR 92 74 Р -1,33 Р

970000
970 100200 Р -2004 Р

Аналог 2

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2600_kv_m_temryuk_ulica_anapskoe_shosse_3_6861269447/

Сдам склад, 2600 м², Темрюк, улица анапское шоссе, 3

390 000 Р цена за м²
100.4 площадь

24 июля 2021

Аренда контейнера для хранения вещей от 990р. в месяц

Склад в аренду			
Цена	390 000 Р в месяц	Дата публикации	24 июля 2021
Цена за м²	100.4	Дата обновления	24 июля 2019
Тип объекта	склад	Ф.	686-126-944-7
Объем хранения	2600 м²		

Дополнительная информация

Эксплуатация: не

лента
Каждый ВТОРНИК — любимый!

СВОЯ ПАРКОВКА РЯДОМ С ДОМОМ
от 2,65 млн Р

КУПИТЬ *4002

АРЕНА

Аналог 3

https://krasnodar.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_220_kvm_abinsk_neftepromysl
ovaya_ulica_207_6874111808/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser tabs include "Производство", "Склад 2600 м²", and "Склад 220 м²". The address bar shows the URL: https://krasnodar.move.r... The listing title is "Сдается склад, 220 м², Абинск, нефтепромысловая улица, 207". The price is listed as 33 000 Р. The listing includes a main photograph of a two-story brick building with a courtyard, a contact information box with phone numbers +7 (965) 459-05-33 and +7 (965) 459-87-04, and a sidebar with a "Купите" button and a "СВОЯ ПАРКОВКА РЯДОМ С ДОМОМ" advertisement. A table at the bottom provides details about the warehouse for rent.

Сдается склад, 220 м², Абинск, нефтепромысловая улица, 207

33 000 Р

Метро: +7 (965) 459-05-33, +7 (965) 459-87-04

Склад в аренду			
Цена	33 000 Р в месяц	Дата публикации	2 апреля
Цена за м²	150 Р	Дата окончания	по запросу 2400
Тип объекта	склад	Ф	687-411-1808
Объем площади	220 м²		

Дополнительная информация

Состояние: в

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем долевой недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блоки этажей 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 др.), вспомогательные помещения (вентшахты, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (помещения 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 управленцев зданий негосударственной общественной организации, рассматривающей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BCMA (Building Owners and Managers), коридорный коэффициент составляет: для константных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 - 18%, Класса В - до 20%, для складной недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисе.

Для расчета рыночной стоимости по уровню дохода 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 тематических газетных статей и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специализисты портала **StatNet** выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Прежде всего, зависит от общей площади объектов и стандарта (применя) 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 **StatNet**

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижний и верхний пределы	Среднее значение	Нижний и верхний пределы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года					
1.1	Здания и встроенные помещения рыночной торговли	1,04 - 1,18	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 - 1,15	1,08	0,84 - 0,96	0,91
Здания, построенные после 1992 года					
2.1	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,15 - 1,25	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,85 - 0,88	0,86
3.1	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,15	1,08	0,86 - 0,96	0,92

Наши главные партнеры

Регистрация
Забудь пароль?
Забудь пароль?

Ассоциация владельцев и управленцев зданий негосударственной общественной организации

Авито Яндекс Недвижимость

Domofond.ru Не ругай руки NERS.ru

- В Лондоне вырост спрос на элитную недвижимость со стороны россиян. Отмечается, что национальный 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 принадлежали на уровне Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек. На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Netport, причем больше всего их число растет в Вестра-Гётланде.
- Три ЖИ и Бидер Группы получили аккредитацию Банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в элитном квартале «Гавань запяток» на юго-западной территории Васильевского острова.
- Главинская комиссия с трудом инспектирует во Владивостоке.

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEG&VA)



Член Экспертно-присяжной палаты
Российской Федерации



Член Государственного реестра
экспертных палат (FVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

ИНН 50-011, саморегулируемая организация оценщиков

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

ИНН 50-011, гражданин

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 №433-121121/20/03258/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/03258/776/00001/20-001417 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 ИОУ "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: Пройден;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройден;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройден;

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

Информации о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членом 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 применении 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.



В.В. Зюрков





Принадлежит ООО «Зетта Страхование»
к Руководству ООО «Зетта Страхование»

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (инженеров, архитекторов)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 77020644,
ОГРН 502775925240
Лицензия ЦБ РФ № 1003
Росгос, 121087, г. Москва,
Братинковский проезд, дом 7, корп. 11
этаж: 4 (495) 967-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № 000 - 0011178709 от
22.06.2021 г.

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Дзержинский, Дзержинский проспект, д. 70, в. 3, кв. 139	
Паспортные данные:	4019 389167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	61550490183	
БЫГОДОВОБРЕТАТЕЛЬ:	Заключил, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица - в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) - в части страхования финансовых рисков (убытков, если судебные расходы и издержки не исключаются и покрыты)	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физического лица и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя (убытков, если судебные расходы и издержки не исключаются и покрыты)		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, но исключает причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению ответственности и размера ущерба, признанию и Выплатнообеспечением при осуществлении оценочной деятельности. (убытков, если судебные расходы и издержки не исключаются и покрыты)		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившим в период действия Договора страхования)	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать одна 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 (убытков страхователя, если судебные расходы и издержки не исключаются и покрыты)	руб. 00 коп. (сумма премиями рублей 00 коп.)	
По какому страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) Если страховая сумма по одному страховому случаю не достигнута, она приращивается доной страховой суммой по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма премиями рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00%, 00 мин. 04.07.2021 г. до 00%, 00 мин. 07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии, указанной ниже.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременная: 03.07.2021	
1-й взнос в размере _____	2-й взнос в размере _____	3-й взнос в размере _____
оплатить до _____	оплатить до _____	оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно уведомить Страхователя и добровольно, немедленно обратиться в страховую компанию в течение 3 (трех) рабочих дней (за день, когда Страхователем стало известно о таком событии).		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011178709



0011178709



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 125280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 МПН 7720378835
 Спб/офис, д.26, стр.4 info@absolutins.ru МПН 772501881
 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 страховании.
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

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:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неоплаты 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.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительным (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 действительным (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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

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

 (Потапова Е.Ю.)
 м.п. 17 августа 2021 г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 м.п. 17 августа 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № *293-22*
 От « 06 » июня 2022 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №34 от 06.06.2022 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб., без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для производственных целей, площадь 24 647 кв. м, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, 1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	9 859 000,00
2	Административно-хозяйственное здание АЗС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697	3 076 886,67
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	6 959 620,83
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	5 421 181,67
5	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 609,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:657	2 930 366,67
6	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	732 591,67
7	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	586 071,67
8	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:751	586 071,67
9	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733	1 465 183,33

10	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	586 071,67
11	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	293 040,00
12	Склад №2,№3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:653	879 111,67
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	10 256 283,33
14	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:655	1 318 663,33
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	1 538 439,17
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	5 201 397,50
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	1 245 407,50
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	2 344 295,00
19	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урупская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:540	27 838 483,33

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ТрастЮНИОН

ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № *2022-10*
От « 06 » июня 2022 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №34 от 06.06.2022г.
к Договору №44-0/1 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 объекта	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. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:335	11.11.2014	23-23-37/025/2014-697	15.09.2020	23:38:0106053:335-23/229/2020-2	17 089 243,92
2	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 639,1 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	35 896 952,14
3	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, лит. М, общая площадь 699,1 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	12 831 081,92
4	Здание трансформаторной, лит. Н, общая площадь 63,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:695	11.11.2014	23-23-37/025/2014-711	15.09.2020	23:38:0106053:695-23/229/2020-2	639 502,72
5	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	11.11.2014	23-23-37/025/2014-733	15.09.2020	23:38:0106053:387-23/229/2020-2	1 801 521,22
6	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	11.11.2014	23-23-37/025/2014-731	15.09.2020	23:38:0106053:389-23/229/2020-2	20 200 438,84
7	Учебно-производственный корпус, лит. А, общая площадь 267,9 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, 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	5 745 909,79

8	Учебно-производственный корпус, лит. Б, общая площадь 172,7 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:656	11.11.2014	23-23-37/025/2014-729	15.09.2020	23:38:0106053:656-23/229/2020-2	4 032 491,51
9	Административно-хозяйственное здание АЭС, лит. В, общая площадь 662,3 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:697	11.11.2014	23-23-37/025/2014-699	15.09.2020	23:38:0106053:697-23/229/2020-2	11 934 908,81
10	Склад, лит. Д, общая площадь 34,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:698	11.11.2014	23-23-37/025/2014-721	15.09.2020	23:38:0106053:698-23/229/2020-2	312 582,46
11	Склад №2, №3, лит. Ж, общая площадь 187,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:653	11.11.2014	23-23-37/025/2014-723	15.09.2020	23:38:0106053:653-23/229/2020-2	2 554 685,4
12	Склад, лит. З, общая площадь 106,0 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:654	11.11.2014	23-23-37/025/2014-719	15.09.2020	23:38:0106053:654-23/229/2020-2	1 503 112,67
13	Линейный участок, лит. И, общая площадь 214,8 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:733	11.11.2014	23-23-37/025/2014-717	15.09.2020	23:38:0106053:733-23/229/2020-2	1 459 584,23
14	Линейный участок, лит. К, общая площадь 107,5 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:731	11.11.2014	23-23-37/025/2014-715	15.09.2020	23:38:0106053:731-23/229/2020-2	1 493 789,9
15	Здание трансформаторной, лит. О, общая площадь 47,2 кв. м., по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:696	11.11.2014	23-23-37/025/2014-713	15.09.2020	23:38:0106053:696-23/229/2020-2	477 603,3
16	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 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	37 016 898,23
17	Лабораторно-бытовой корпус, производственный цех, назначение: нежилое. Площадь: общая 2 884,8 кв. м. Литер: Д. Этажность: 3, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:583	11.11.2014	23-23-37/025/2014-701	15.09.2020	23:38:0106053:583-23/229/2020-2	48 576 072,35
18	Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 552,2 кв. м. Этажность: 1, по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, дом №1а. Кадастровый номер: 23:38:0106053:840	11.11.2014	23-23-37/025/2014-703	15.09.2020	23:38:0106053:840-23/229/2020-2	8 415 078,18
19	Трубинный склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 298,8 кв. м. Литер: Рр1. Этажность: 1, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д.1а. Кадастровый 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	4 062 875,05

Генеральный директор



Е.В. Краченко

ФГИС ВТН
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения и характеристики объекта недвижимости

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

Земельный участок				
или объект недвижимости				
Лист №	Решение №	Всего листов решения №	Всего решений	Всего листов выписки
31.05.2021	№ 99/2021/336047645			
Кадастровый номер			23-38-0106053-335	
Номер кадастрового квартала		23-38-0106053		
Дата присвоения кадастрового номера		01.05.2010		
Решение присвоения государственного учетного номера		данные отсутствуют		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Трудовая, 3а		
Площадь:		24627 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.		17800243,92		
Кадастровые номера смежных земельных участков объектов недвижимости		23-38-0106053-555, 23-38-0106053-751, 23-38-0106053-383, 23-38-0106053-540, 23-38-0106053-440, 23-38-0106053-440, 23-38-0106053-385, 23-38-0106053-387, 23-38-0106053-395		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости		23-38-0106053-324		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в систему предпринятия или осуществления деятельности				
Государственный регистратор			ФГИС ВТН	
полное наименование должности			подпись	
			подпись, фамилия	

МП

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения и характеристика объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>№ кадастрового участка</small>		
Лист № _____	Листов _____	Листов _____
Лист № 11.05.2021 № 09/2021/390017845	Листов 1	Листов 1
Кадастровый номер		23:08:0100603:338
Категория земли:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей	
Сведения о видовой зоне:	Земельная зона в границах территории населенного пункта	
Сведения о лесной, охотничьей, водной 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, морской зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, археологического памятника, археологической зоны, археологического памятника, археологической зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена граница населенной территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРМ	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Листов 2

Информация об объекте	
Лист №	Листов
31.05.2021 № 99/2011/396017045	
Единственный номер	23.38.0106053.335
1. Владелец (арендатор)	1.1. Фонд недвижимости публичного закрытого типа недвижимости «Импульс»
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Доля в собственности, № 23-23-37025-2014-007 от 11.11.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
Государственный регистрационный номер	ФСРС ЕИРН
полное наименование документа	подпись
	подпись, фамилия

МП.

Инвентарный учетный лист	
№ инвентарного учета _____	
Лист № _____	Регистр № _____
Виды листов: разделы № _____	Виды листов: _____
Виды листов: выписки _____	
ИД № 55/2021/396817845	
Кадастровый номер _____ 23-38-0106053-335	
1. Приобретатель (правообладатель):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрированы
3. Описание права и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.09.2020
номер государственной регистрации:	23-38-0106053-335-23/229-2020.2
акт, на основании которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	31.07.2024
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриФоник Эксет-МедиаЛинкс", ИНН: 770794426
3.2.1.	Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкавир" под управлением Управляющей Компании "ЮриФонкс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре № № 1463-04157038 от 02.06.2019 г. от 02.06.2019, Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкавир" от 09.07.2020, Составление и передача управляющей компанией актуальной в полной документ, подтверждающей право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №Н-2 от 02.07.2020
4. Договоры учета и долговое строительство:	не зарегистрированы
5. Наличие и соблюдение порядка права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о наличии 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правомочность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений и ходатайств государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого и/или закон согласия третьих лиц, органы:	данные отсутствуют
11. Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки:	

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

М.П.

Лист 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Родник 1	Возраст участка родник 1:	Возраст участка
31.03.2021	№ 99-20/21/004017045		Площадь участка
Кадастровый номер		23:08:0010013:155	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должника		адрес	
		наименов, фамилия	

МП

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом участке

Кадастровый номер				23:08:0100051:0251			
План (чертеж, схема) кадастрового участка				Уч. номер кадастр. 23:08:0100051:0251			
							
Масштаб 1: _____		Пункты обременения					
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕДРН			
подпись полномочного должностного лица				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Район	Виды частей раздела	Почтовый индекс
31.05.2021 № 99-20/21/090017045			
Единственный номер		23-36-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-36-01100053-335/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистрационный номер	ФГИС ЕИРН
полное наименование документа	подпись, инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Регистр №	Виды частей раздела №	Всего разделов
31.05.2021 № 99-2021/090017045			
Единственный номер		23-20-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Единственный номер части: 23-20-00100053-335-2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обозначения

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(выделены выделением)			
План №	Редакция	Вместе с частью раздела №	Часть раздела №
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23:08:0010005:335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Единственный номер части: 23:08:0010005:335/6
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание об описании

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИУИ
		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23-08-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-08-00100053-335
	
Масштаб 1: дата и структура	Указание обозначения

Государственный реестр	ФГИС ЕИРН
полное наименование документа	подпись

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Район	Виды частей раздела	Почтовый индекс
31.05.2021 № 99-2021/09017045			
Единственный номер		23-36-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-36-00100053-335М
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обременения

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИУИ
		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Рядок №	Всего листов в реестре №	Всего рядков
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23-20-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-20-00100053-335/10
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обременения

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИРН
		инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
План №	Редакция	Время вступления в силу	Дата редакции	Дата вступления в силу
31.05.2021	№ 99-2021/090017045			
Единственный номер			23-08/00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Единственный номер части: 23-08/00100053-335/11
	
Масштаб 1: дата и структура	Условные обозначения

Государственный регистрационный номер	подпись	Ф/И/О ЕИРН
подпись государственного кадастрового инженера		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23:08:0010005:335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23:08:0010005:335/12
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистрационный номер	подпись	Ф/И/О ЕИРН
подпись государственного кадастрового оценщика		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(выделены выделением)			
Лист № _____	Регистр № _____	Всего частей раздела № _____	Часть выделена выделением № _____
31.05.2021 № 99-2021/090017045			
Единственный номер		23:08:0010005:335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части 23:08:0010005:335.1.3	
			
Масштаб 1: _____	Указание обозначения		

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Район №	Виды объектов недвижимости	Почтовый адрес
31.05.2021 № 99-2021/09017045			
Единственный номер		23-20-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части 23-20-00100053-335/14	
			
Масштаб 1: _____	Указание обременения		

Государственный регистрационный номер	ФГИС ЕИРН
полное наименование документа	подпись, инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Район	Виды частей раздела	Всего разделов
31.05.2021 № 99-2021/09017045			
Единственный номер		23-08/00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-08/00100053-335/15
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обозначения

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИУИ
		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23:08:0010005:335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23:08:0010005:335/16
	
Масштаб 1: дата и структура	Указание обозначения

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИРН
		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Район №	Виды частей раздела №	Площадь частей
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23:08:0010005:335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23:08:0010005:335/17
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обременения

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИРН
		инициалы, фамилия

МП

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

Лист 4

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Район	Виды частей раздела	Почтовый индекс
31.05.2021 № 99-2021/09017045			
Единственный номер		23-36-0010005-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-36-0010005-335/18
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обременения

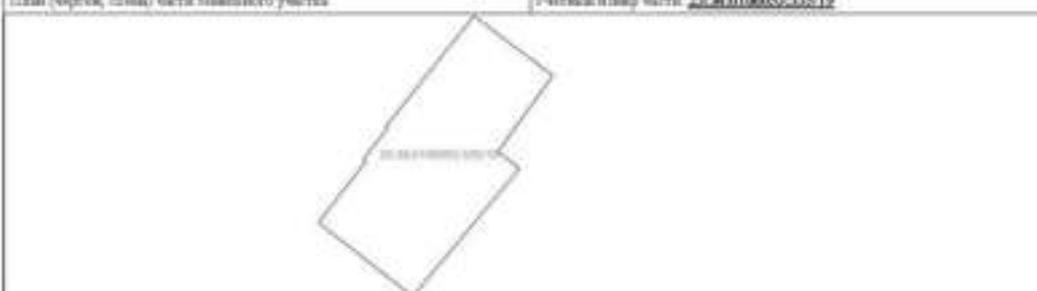
Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИРН
		инициалы, фамилия

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23:08:0010005:335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23:08:0010005:335/12
	
Масштаб 1: дата и структура	Указание обременения

Государственный регистрационный номер	ФГИС ЕИРН
полное наименование документа	подпись

МП

Лист 4

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

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
Лист №	Листов	Всего листов раздела	Всего листов
31.05.2021	№ 99-2021/090017045		
Единственный номер		23-36-00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Единственный номер части: 23-36-0100053-335/20
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения

Государственный регистрационный номер государственного документа	подпись	Ф/И/О ЕИРН
		инициалы, фамилия

МП

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

Лист 4

Земельный участок			
(объект недвижимости)			
План №	Регистр №	Виды частей раздела №	Площадь частей
31.05.2021 № 99-2021/09017045			
Единственный номер		23-08/00100053-335	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Участковый номер части: 23-08/0100053-335/21
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Указание обременения

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Содержание и частей земельного участка

Листов 4/1

Земельный участок		
(код объекта недвижимости)		
Лист №	Листов 4/1	Выдел листов раздела 4/1:
31.05.2021 № 99/2021/396017045		
Кадастровый номер:	23.08.0100053.335	
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений и использование или ограничение границ объекта недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	159	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
2	202	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
3	337	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
4	1800	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
5	574	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
6	202	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
7	33	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
8	409	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
Государственный регистратор		Ф.И.О. И.П.И.
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
МП.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Составлена в части земельного участка

Листов 4/1

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего листов
31.05.2021	№ 89/20/21/03/001/7645		
Кадастровый номер		23:08:0106053:335	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничений в использовании или ограничений прав на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	89	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
10	44	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
11	113	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
12	147	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
13	2166	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
14	9	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
15	213	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
16	99	Примечание: Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016

Государственный реестратор		ФСНС ЕЛРН
подпись государственного реестратора	подпись	подпись, фамилия

МП:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Содержание в частях земельного участка

Листов 4/1

Земельный участок			
<small>№ 01-04-0040000-001</small>			
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего листов
31.05.2021	№ 002001/036017645		
Кадастровый номер		23-08/0106053.335	

Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений прав на объект недвижимости или образования объекта недвижимости
1	2	3
17	280	Преземные. Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
18	132	Преземные. Дата прекращения срока действия временного характера - 19.08.2016
19	743	Преземные. Дата прекращения 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-Т802 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, Карта (план) № 6/а 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 № 01-04-4675-16-13 от 04.03.2016, срок действия: 07.11.2019

Государственный регистратор		ИФНС ИТРИ
полномочиями должности	подпись	инициал, фамилия

МП.

Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №01, Раздел 1	Выдел земельного участка 1.1	Выдел участка 1	Выдел участка выделен 4
12 декабря 2019г. № 01/001/001/001/001/001/001			
Кадастровый номер:		11:08/001/001	
1	Выделен в составе земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению	земельный участок	
2	Выделен в составе земельного участка, принадлежащего на праве собственности государственному или муниципальному учреждению в силу закона, содержащий земельный участок, выделенный	земельный участок	



Заголовок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №01, Раздел 1	Выдел участка выделен 1.1	Выдел участка 1	Выдел участка выделен 4
12 декабря 2019г. № 01/001/001/001/001/001/001			
Кадастровый номер:		11:08/001/001	
1. Земельный участок, принадлежащий на праве собственности государственному или муниципальному учреждению			
			
Масштаб 1:500		Полномочия специалиста	
Инициалы, фамилия		Подпись	

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Листы выписки разделов 2-4	Листы раздела 5	Листы выписки раздела 6
11 сентября 2020. № КУИ/04/001/2020/0000016			
Кадастровый номер:		50:08/004/2017/001	
1	Сведения о кадастровом разделе об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	земельный участок	
2	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	земельный участок	



Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Оценки недвижимого объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Листы выписки разделов 2-4	Листы раздела 5	Листы выписки раздела 6
11 сентября 2020. № КУИ/04/001/2020/0000016			
Кадастровый номер:		50:08/004/2017/001	
Схема расположения объекта недвижимости в кадастровом плане территории (КПТ)			
Масштаб: 1:5000	Уч. кадастровый номер:		
Исполнитель: [подпись]		Исполнитель: [подпись]	

2022

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное бюро кадастровой службы" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (ФГБУ "ФКП Росреестр")

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

№ документа выписки от 09.10.2022, зарегистрировано на регистрацию от 09.10.2022, дата выписки выдана
Единый государственный реестр недвижимости

Лист 1 из 1

Имя на объект недвижимости	
Лист №1, Формат 1	Итого листов реестра 2, 1
01 октября 2022 № КУИФ/00/002/2022/0000000000	
Кадастровый номер:	51:16:0100101:001
Площадь земельного участка:	51:16:0100101
Дата государственной регистрации:	03.02.2018
Площадь земельного участка по кадастровому номеру:	Полный кадастровый номер 51:16:0100101:001
Адрес (местоположение):	Улицейский проезд г. Арзамас, ул. Урицкого, д. 14
Почтовый индекс:	602111
Муниципальное образование:	Арзамас
Муниципальный район:	Арзамасский район
Категория земель, в том числе вид разрешенного использования:	Уч. зем. населенных п.
Цель использования земельного участка:	ИЖС
Цель использования строения:	ИЖС
Кадастровый номер здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, в том числе кадастровый номер земельного участка:	51:16:0100101:021
Кадастровый номер помещений, помещений, земельных участков, расположенных в границах земельного участка:	ИЖС
Вид разрешенного использования:	ИЖС
Статус части объекта недвижимости:	С частью объекта недвижимости кадастровый номер 51:16:0100101:021
Способы оценки:	Оценочная стоимость
Подписано выпиской:	Мир. Татьяна Дмитриевна

Средняя стоимость на программной платформе ФГИС "Мод. 33" - г. Арзамас
г. Арзамас 12.10.2022 09:00



*Татьяна Дмитриевна
Мирнова Е. П.*

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Имя на объект недвижимости	
Лист №1, Формат 2	Итого листов реестра 2, 2
01 октября 2022 № КУИФ/00/002/2022/0000000000	
Кадастровый номер:	51:16:0100101:001
1. Вид собственности (архитектурно-планировочный):	1-1 Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2-1 Объект недвижимости 25-25-01/001/2014-7/1 01.11.2014 05:46:38
3. Идентификация права в Едином государственном реестре недвижимости:	01.11.2014
4. Идентификация права в Едином государственном реестре недвижимости:	01.11.2014
4.1 Вид:	Аренда земельного участка
дата государственной регистрации:	03.09.2022 14:46:21
номер государственной регистрации:	03:09:0100101/001/2022/001/2022
срок, на который установлено ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости:	срок действия с 03.09.2022 по 01.07.2023
вид, в котором в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право в Едином государственном реестре недвижимости:	Объекты с ограниченной ответственностью "ТрансВосток-Атом-Минералы", ИНН 501704236
кадастровый номер земельного участка:	Согласовано в порядке установления кадастровой стоимости и кадастровой стоимости, подтверждающих право на ипотеку, по адресу: Нижегородская область, муниципальное образование Арзамасский район, с/п. зем. населенных п. кадастровый номер 51:16:0100101:001
	Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС" (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС") (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС") (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС")
	Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС" (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС") (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС") (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС")
	Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС" (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС") (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС") (Идентификация помещений в здании, кадастровый номер земельного участка "ИЖС/ИЖС")



14.10.2022 10:00:00
14.10.2022 10:00:00
14.10.2022 10:00:00

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01, Раздел 1	Имя листа раздела 1.1	Имя раздела 1	Имя листа раздела 1
11 декабря 2020 № 01/001/001/2020-100/0000			
Кладовый двор		[1] 38 01/001/01 100	
1	Земельный участок в границах территории для государственных и муниципальных нужд	земельный участок	
2	Земельный участок в границах территории для государственных и муниципальных нужд	земельный участок	



Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01, Раздел 1	Имя листа раздела 1.1	Имя раздела 1	Имя листа раздела 1
11 декабря 2020 № 01/001/001/2020-100/0000			
Система размещения объектов недвижимости на территории участка		[1] 38 01/001/01 100	
<p>Система размещения объектов недвижимости на территории участка</p>			
Масштаб 1:500	Имя объекта		

Земельный участок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №01, Раздел 2	Выдел земельного участка 2.1	Выдел земельного участка 3	Выдел земельного участка 4
17 ноября 2020 № 07/001/001/2020/001/0000			
Кладовый двор		07/001/001/001	
1	1. Описание и оценка размера доли в праве общей собственности для государственных и муниципальных нужд	анализ документов	
2	2. Описание доли в праве общей собственности для государственных и муниципальных нужд	анализ документов	



Земельный участок			
№№ объектов недвижимости			
Лист №01, Раздел 4	Выдел земельного участка 4.1	Выдел земельного участка 1	Выдел земельного участка 2
17 ноября 2020 № 07/001/001/2020/001/0000			
Кладовый двор		07/001/001/001	
Схема расположения объектов недвижимости (части объектов недвижимости на территории участка)			
Масштаб 1:1000		Планировочное обозначение	
07/001/001/001			

Лист 1			
Земельный участок для объектов недвижимости			
Лист №01 Раздел 1	Место земельного участка 1.1	Место размещения 1	Результаты оценки участка 4
11 сентября 2020 № КУМН-001/2020-7812/01			
Кадастровый номер:		01:08/00401/001	
1	Сведения о наличии размещения объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствуют	
2	Сведения об арестах объектов государственной собственности (земель, зданий, сооружений, прав на объекты недвижимости в силу закона), которые подлежат оценке	отсутствуют	



Лист 2			
Земельный участок для объектов недвижимости			
Лист №01 Раздел 4	Место земельного участка 4.1	Место размещения 1	Результаты оценки участка 4
11 сентября 2020 № КУМН-001/2020-7812/01			
Кадастровый номер:		01:08/00401/001	
Сведения об объектах недвижимости (части объектов недвижимости) на земельном участке:			
Масштаб 1:500	Планировка объектов:		
Формы собственности:			

Экземпляр			
для объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел 1	Лист №02. Раздел 2.1	Лист №03. Раздел 3	Лист №04. Раздел 4
11 августа 2022г. № КУИИ-001/2022-240/0000			
Кадастровый номер: 23:08/0040011/001			
1	Сведения о составе земельной доли в праве собственности на земельный участок, расположенный в муниципальной собственности	земельная структура	
4	Сведения об адресном делении государственной территории (земель, земель, земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, границах населенных пунктов)	земельная структура	



Экземпляр			
для объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 4	Лист №2. Раздел 4.1	Лист №3. Раздел 3	Лист №4. Раздел 4
11 августа 2022г. № КУИИ-001/2022-240/0000			
Кадастровый номер: 23:08/0040011/001			
Состав земельной доли в праве собственности на земельный участок, расположенный в муниципальной собственности			
			
Масштаб: 1:1000			
Получено: 08.08.2022			
Исполнитель: [подпись]			
М.П. [подпись]			
Санкт-Петербург			

Лист 1			
Заголовок для объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел 2	Место, место раздела 2.2	Место раздела 3	Место места раздела 4
11 декабря 2020 № КУ-06/002-2020-0000181			
Кадастровый номер		01:18:0100003:001	
1	С. Описание и оценка размера об объекте недвижимости для раздела 2, 2.2 и 3	земельный участок	
2	С. Описание об объекте недвижимости для раздела 4	земельный участок	



Лист 4 Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости			
Заголовок для объекта недвижимости			
Лист №01. Раздел 4	Место, место раздела 4.1	Место раздела 3	Место места раздела 4
11 декабря 2020 № КУ-06/002-2020-0000181			
Кадастровый номер		01:18:0100003:001	
С. Описание объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
Масштаб 1:5000	Планировочная обремененность		
Федеральное бюро технической инвентаризации		Федеральная служба по техническому регулированию и метрологии	

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01 Раздел 2	Итого листов раздела 2 2	Итого разделов 2	Итого листов документа 4
11 октября 2022 № 03/044-001/2022-004/02/01			
Кладовый номер:		01/03/000001/01/01	
1	Сведения о составе земельной доли в общей долевой собственности для государственной и муниципальной земель	земельный участок	
2	Сведения об арестованном государственном земельном участке, праве, ограниченном правом собственности в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд	земельный участок	



Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01 Раздел 4	Итого листов раздела 4 1	Итого разделов 4	Итого листов документа 4
11 октября 2022 № 03/044-001/2022-004/02/01			
Кладовый номер:		01/03/000001/01/01	
Схема расположения объекта недвижимости (земельного участка) на земельном участке			
Масштаб 1:500	Имя объекта		
Итого листов документа			
Итого листов документа			

174

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр оценки недвижимости"
Федеральный центр оценки недвижимости
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр оценки недвижимости"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.10.2021, поступившего на регистрацию от 09.10.2021, сведения, указанные ниже
 Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Объект			
на объект недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Высота здания, метров 1.1	Высота здания, м	Высота здания, метров 4
11 декабря 2020 № 50/004/400/2020/001/010			
Кадастровый номер	23:04:0080101/010		
Идентификационный номер	23:04:0080101		
Дата присвоения кадастрового номера	24.08.2017		
Регистраторский регистрационный учетный номер	Учетный номер 23:04:00101/010/01/010		
Адрес (полное наименование)	Республика Татарстан, Казанский край, г.Армавир, ул. Чиряков, д. 1а		
Наименов. к/д	2/17/0		
Назначение	Жилая		
Назначение	жилая-приватизационный объект, лит. А, общая площадь 207,7 кв.м.		
Виды объектов в том числе объекты общей	жилая недвижимость		
Тип вида в соответствии со стандартом	жилая недвижимость		
Тип назначения конструкции	жилая недвижимость		
Кадастровый номер, руб.	000/000/00		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором	23:04:0080101/010		
Кадастровый номер объекта недвижимости	23:04:0080101/010		
Кадастровый номер помещений, земельной доли, расположенных	жилая недвижимость		
и земельной доли			
Кадастровый номер помещений	№ кадастра		
Кадастровый номер объектов недвижимости	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер, кадастровый район (районы)		
Кадастровый номер	Права зарегистрированы: право, принадлежащее объекту недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости в соответствии со справкой		
Кадастровый номер	№ кадастра		
Кадастровый номер	№ кадастра		

СВЕДЕНИИ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 «ЕДИНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
 РЕГИСТРАЦИОННОЕ УЧЕТНОЕ
 УСТРОЙСТВО» (ЕГРЮН)
 от 09.10.2021 09:00:00
 12.10.2021 09:00:00



*Главный специалист
 Яснова Е.В.*

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект			
на объект недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Высота здания, метров 1.1	Высота здания, м	Высота здания, метров 4
11 декабря 2020 № 50/004/400/2020/001/010			
Кадастровый номер	23:04:0080101/010		
1	Права зарегистрированы	1.1	Идентификационный номер Кадастровый номер кадастрового участка недвижимости "ИЖИЖИ" 23:04:0080101/010
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Идентификационный номер 23:04:0080101/010/01/010/010
4	Назначение права в соответствии с объектом недвижимости	на зарегистрировано	
6	Права зарегистрированы		
6.1	вид	Договорные отношения	
	дата государственной регистрации	23.08.2020 14:48:31	
	номер государственной регистрации	23:04:0080101/010/01/010/010	
	срок, на который установлена государственная регистрация права в соответствии с объектом недвижимости	Срок действия с 15.08.2020 по 07.2025	
	вид, в котором установлена государственная регистрация права в соответствии с объектом недвижимости	Объекты с ограниченной ответственностью "ТригГемма Холд Минералс", ИНН "5079000000"	
	наименование государственной регистрации	Согласный с условиями государственной регистрации и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору договор купли-продажи жилого имущества физлица другой организацией, № И 2, № кадастра 02.07.2020	
		Права зарегистрированы управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в Едином государственном реестре недвижимости № 50/004/400/2020/001/010, № кадастра 02.08.2020	
		Наименование и идентификационный номер в Едином государственном реестре недвижимости "ИЖИЖИ", № кадастра 02.07.2020	



12.10.2021 09:00:00
 12.10.2021 09:00:00
 12.10.2021 09:00:00
 12.10.2021 09:00:00

Формы			
для объектов недвижимости			
Лист №01 Формы 1	Итого листов формы 1.1	Итого листов 1	Итого листов формы 1
11 октября 2020 № 01/001/001/2020/010			
Кадастровый номер:		77/05/004/001/001/001/001	
1	1. Оценка и описание помещений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной оценки.	земельный участок	
2	2. Оценка об объекте недвижимости государственной регистрации, права, ограниченного права без включения в кадастр объектов недвижимости.	земельный участок	



Формы			
для объектов недвижимости			
Лист №01 Формы 4	Итого листов формы 4.1	Итого листов 1	Итого листов формы 4
11 октября 2020 № 01/001/001/2020/010			
Кадастровый номер:		77/05/004/001/001/001/001	
Схема расположения объектов недвижимости (планы, планы-схемы) на земельном участке			
Масштаб: 1:500	Имя файла:		
Итого листов формы 4.1		Итого листов 1	

Лист 3			
Земельный участок №01-06/22-001/2022-001			
Лист №01, Раздел 2	Вместе земельный участок 2.2	Вместе земельный участок 2	Вместе земельный участок 4
11 октября 2022г. № КУИИИ-001/2022-001/01/01			
Кадастровый номер:		01-06/001/2022-001	
1	Сведения о земельном участке об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	земельный участок	
2	Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации: кадастра, права, ограничений права без государственной регистрации и кадастра, ипотека, ипотека с залогом ценных бумаг, ипотека с залогом недвижимости	земельный участок	



Лист 4			
Земельный участок №01-06/22-001/2022-001			
Лист №01, Раздел 4	Вместе земельный участок 4.1	Вместе земельный участок 1	Вместе земельный участок 1
11 октября 2022г. № КУИИИ-001/2022-001/01/01			
Кадастровый номер:		01-06/001/2022-001	
С кадастровым номером земельного участка №01-06/001/2022-001/01/01			
Масштаб 1:1000		С кадастровым номером	

03.2.2

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

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

Сведения об объектах недвижимости объекта недвижимости

№ выписки: 0001/01/2022, выдана в соответствии с распоряжением № 02/03/2022, подписан, исходя из базы данных Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Наименование		Значение
Объект недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		
Лист №1, Формат 1	Матрица выписки 1.1	Матрица выписки 1
17 сентября 2020. № КУ 04/001/2020-0000724		
Кадастровый номер:	01:08:0100001:001	
Площадь земельного участка:	03.70.0/00003	
Дата прекращения кадастрового номера:	04.09.2019	
Связь с кадастровым номером государственного земельного участка:	Государственный кадастровый номер 01:08:0100001:000/001/01	
Адрес государственного земельного участка:	Республика Татарстан, Казанский край, г. Арзамас, ул. Урожайная, д. 10	
Площадь, кв. м:	000	
Назначение:	Жилище	
Назначение:	для размещения объектов хранения, хранения денежных средств, ценных бумаг, акций (включая облигации), драгоценных металлов	
Классификация земель, в том числе категория земель:	земли населенных пунктов	
Тип земель и вид разрешенного использования по назначению:	земли населенных пунктов	
Тип разрешенного использования:	земли населенных пунктов	
Кадастровый номер, кв. м:	01:08:01001:04	
Кадастровый номер государственного земельного участка, в котором расположен объект недвижимости:	01:08:0100001:001	
Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости:	земли населенных пунктов	
Площадь государственного земельного участка:	00.00000	
Статус земель государственного земельного участка:	земли населенных пунктов	
Участок застроен:	Площадь застроенной территории, образованная объектом недвижимости зарегистрирована на объект недвижимости с кадастровым № 000000.	
Подписано выпиской:	Мир Тимуров Джураевич	

Составлена в соответствии с программой комплексной оценки объектов недвижимости "МОО НИ" и с. Арзамас



Главный специалист
Леонова Е. П.

Лист 1 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование		Значение
Объект недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		
Лист №1, Формат 2	Матрица выписки 2.1	Матрица выписки 1
17 сентября 2020. № КУ 04/001/2020-0000724		
Кадастровый номер:	01:08:0100001:001	
1	Права собственности, принадлежащие:	1.1 Недвижимый имущественный объект принадлежит на праве собственности федеральному органу исполнительной власти
1	Имя, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Объект является собственностью: 01.08.0100001:001/001/01 01.11.2019 15.12.19
4	Наименование права и образование объекта недвижимости:	по земельному участку
4	Права собственности, принадлежащие:	
4.1	Имя:	Федеральное казенное бюро
	Имя государственной регистрации:	01.08.0100001:001/001/01
	Имя государственной регистрации:	01.08.0100001:001/001/01
	Имя, по которому осуществлено приобретение права и образование объекта недвижимости:	Сделка № 01/08/0100001:001/001/01 от 01.11.2019
	Имя, в котором осуществлено приобретение права и образование объекта недвижимости:	Объект недвижимости принадлежит на праве собственности "Тригубининский завод", ООО "НИИ" "НИИ"
	Имя государственной регистрации:	Согласно с выпиской государственного земельного участка и земельным участком, расположенным на территории государственного земельного участка, образованного в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.11.2019 № 01/08/0100001:001/001/01



17.09.2020 15:12:19
01:08:0100001:001/001/01

Лист 1			
Титул №01-06/22-001/2022			
Лист №01-Рисунки 1	Место оценки рисунки 1 1	Визуальные 1	Результаты оценки 1
11 октября 2022г. № КУИМ-001/2022-0001/22			
Кадастровый номер:		71:08/010/01/001	
1	Состояние и оценка рисунки об объекте оценки недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	анализ рисунки	
2	Состояние об объекте оценки государственной регистрации сделок, права, ограничения права без регистрации в связи с наличием признаков сделки купли-продажи.	анализ рисунки	



Лист 1 Лист 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Объекты недвижимости: объект недвижимости			
Титул №01-06/22-001/2022			
Лист №01-Рисунки 1	Место оценки рисунки 1 1	Визуальные 1	Место оценки рисунки 1
11 октября 2022г. № КУИМ-001/2022-0001/22			
Кадастровый номер:		71:08/010/01/001	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке			
Масштаб 1:5000	Описание объекта		

3.0.0.2

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

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

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

На основании запроса от 09.10.2022, исполненного на основании от 09.10.2022, сведений, находящихся в Едином государственном реестре недвижимости

Лист 1 из 1

Table with columns: Вид №1, Форма 1, Вид №2, Форма 2, Вид №3, Форма 3, Вид №4, Форма 4. Contains detailed data for object No. 50:01/001/2021/0000/02.

СВЕДЕНИИ ПОИСКОВОЙ ПРОГРАММОЙ С КОМПЛЕКТОМ СКРИНОВ С АННОТацией АУ ИИ "НСО ИИ" С.А. АРХИВЕР. 12.10.2022 09:00+



Исполнитель: Филиппов Леонид Р. В.

Лист 1 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with columns: Вид №1, Форма 1, Вид №2, Форма 2, Вид №3, Форма 3, Вид №4, Форма 4. Contains data for registered rights including ownership and lease agreements.



Исполнитель: Филиппов Леонид Р. В.

Формы			
Имя объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Виды помещений 1	Иные виды помещений 1
11 января 2020 № 01/001/001/2020/001/001			
Категория земель		01/001/001/001	
1	Сведения о составе земель об объекте недвижимости для географических и муниципальных целей	земельный участок	
2	Сведения об использовании государственной территории, земель, расположенных в границах государственного и иного земельного участка, территории	земельный участок	

Имя заказчика: _____ Имя исполнителя: _____



Формы Лист 4

Имя объекта недвижимости

Имя заказчика: _____ Имя исполнителя: _____



Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Имя №1. Этаж 1	Имя №2. Этаж 2	Имя №3. Этаж 3	Имя №4. Этаж 4
11 декабря 2020 № КУ/00-001/2020-00000141			
Идентификационный номер:		01-06-010001-01	
1	Списание в пользу держателя об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд	инициатива государства	
4	Списание об объекте недвижимости государственной собственности (земли, не включенные в кадастр недвижимости в связи с тем, что они являются частью территории, на которой расположены объекты недвижимости)	инициатива государства	

Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости
--------------------------	---	--------------------------

Рисунок 4 - Лист 4

Плановый кадастровый документ на объект недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Плановый кадастровый документ на объект недвижимости

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Имя №1. Этаж 4	Имя №2. Этаж 3	Имя №3. Этаж 2	Имя №4. Этаж 1
11 декабря 2020 № КУ/00-001/2020-00000141			
Идентификационный номер:		01-06-010001-01	
Схема размещения объекта недвижимости на территории участка недвижимости на земельном участке			
			
Масштаб 1:500	Имя объекта недвижимости		
Имя объекта недвижимости		Имя объекта недвижимости	

Федеральное государственное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом" (Федеральное агентство по управлению государственным имуществом)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

№ документа: черт. № 04/10/2022, внесено в Единый государственный реестр недвижимости № 10/003/2022, дата: 04.10.2022

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Name, Address, Date, and other details. Includes fields like 'Кад. номер', 'Площадь помещений', 'Объем помещений', etc.

Сделка подлежит государственной регистрации. Дата: 13.10.2022 09:00. Подпись: [Handwritten signature]



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Name, Address, Date, and other details. Includes fields like 'Сведения о зарегистрированных правах', 'Сведения о зарегистрированных лицах', etc.



Формы			
для объектов недвижимости			
Формы №1. Форма 1	Формы №2. Форма 2.1	Формы №3. Форма 3	Формы №4. Форма 4
12 января 2022 № КУМ/001/2021-2441/2021			
Подготовил отчет:			
7	Сведения о земельном разделе об объекте недвижимости для государственной в муниципальную службу	земельный участок	
8	Сведения об образованной государственной службе землеустроительной, кадастровой и/или инженерно-технической службы	земельный участок	



Формы 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в территориальном плане за объект недвижимости
Объекты недвижимости объекта недвижимости

Формы			
для объектов недвижимости			
Формы №1. Форма 4	Формы №2. Форма 4.1	Формы №3. Форма 3	Формы №4. Форма 4
12 января 2022 № КУМ/001/2021-2441/2021			
Подготовил отчет:			
Схема расположения объекта недвижимости (плана объекта недвижимости на земельном участке)			
Масштаб 1:1000	Планировка объектов		
Федеральное бюро технической регламентации Инженер-кадастровый Иванов Иван Иванович Подпись: Иван Иванович Иванов			

Лист 3			
Земельный участок для объектов недвижимости			
Лист №01-Р/участ. 1	Место оценки участка 1.1	Место участка 1	Место участка участка 4
11 августа 2020г. № КУСН/01-001/2019-2001710			
Кадастровый номер:		77:18:0100011:001	
1	1. Описание и площадь участка, обремененного ипотекой недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	земельный участок	
2	2. Наличие обременения ипотекой государственной регистрации залогов, зримо, с правом прохода для нужд населения и с/х, земель сельхозназначения, леса, с/угодья.	земельный участок	



Лист 4			
Платеж в Едином государственном реестре недвижимости об обременении государственной и муниципальной земельной доли в праве на объект недвижимости Описание государственной доли в праве на объект недвижимости			
Земельный участок для объектов недвижимости			
Лист №01-Р/участ. 4	Место оценки участка 4.1	Место участка 1	Место участка участка 4
11 августа 2020г. № КУСН/01-001/2019-2001710			
Кадастровый номер:		77:18:0100011:001	
3. Описание государственной доли в праве на объект недвижимости на земельном участке			
Масштаб 1:1000	Планировка участка		
Исполнитель: [подпись]		Исполнитель: [подпись]	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр оценки объектов недвижимости" (Федеральный центр государственной кадастровой оценки и оценки объектов недвижимости) (ФГБУ "ФЦО")

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запросов от 04.10.2022, поступивших на регистрацию от 14.10.2022, подпада, что details: выписка Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
11 октября 2022 № 01/004/002/2022 (0000014)			
Кадастровый номер:	77-38-0180011-114		
Идентификационный номер:	77-38-0180011		
Дата прекращения существования объекта:	04.10.2022		
Дата прекращения существования участка:	04.10.2022		
Участок кадастровый (участок земельный участок) номер:	Участок № 77-0030303-00-004-01-0-00		
Адрес (местонахождение):	Рязанская область, Касимовский район, с/поселение п/п. Успенское, д. 14		
Площадь, кв. м:	712,9		
Площадь:	Площадь		
Назначение:	Земельный участок		
Муниципальный район, в том числе муниципальный район:	1, в том числе районный 0		
Муниципальное образование, муниципальное образование:	районный округ 000000		
Тип территории (территория):	районный округ 002200000		
Кадастровый (идентификационный) номер:	1198213-00		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором объект недвижимости зарегистрирован:	77-38-0180011-114		
Кадастровый номер земельного участка, на котором объект недвижимости зарегистрирован:	районный округ 000000		
Идентификационный номер:	идентификационный		
Страна (или иная территория):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "незарегистрированные объекты"		
Субъект России:	районный округ 000000		
Подписанная выписка:	М.П. Подпись		

Сведения получены из программного комплекса ППОДА в рамках ГАУ ИИ МОУ ИИ "г.п. Азнаво" (г.п. Азнаво) 12.10.2022 09:00



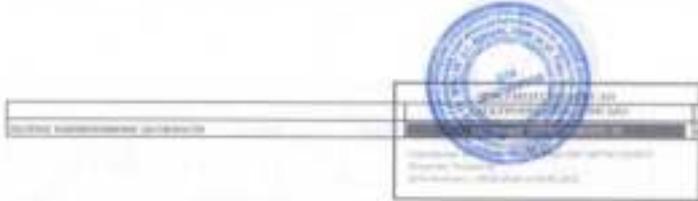
Главный специалист
Монсова Е.В.

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
11 октября 2022 № 01/004/002/2022 (0000014)			
Кадастровый номер:	77-38-0180011-114		
1	Права собственности (собственность)	1.1	Идентификационный номер кадастрового номера государственного фонда недвижимости "Идентификационный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Идентификационный номер государственной регистрации: 25-05-01/005/2014-717; 01.11.2014 08:49:36
3	Субъект права (обращение в органы государственной власти)	00-000000-000000	
4	Субъект права (обращение в органы государственной власти)		
A1	Имя:	Земельный участок	
	для государственной регистрации:	11.09.2020 14:49:31	
	номер государственной регистрации:	77-38-0180011-114-01/005/2020-1	
	дата, на которой зарегистрировано и зарегистрировано право в государственном реестре недвижимости:	04.10.2022 11:07:20	
	Имя, в котором зарегистрировано государственное право в государственном реестре недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансФонд Аэро Мобильности", ИНН 770704020	
	Идентификационный номер государственной регистрации:	Сведения о выезде государственной кадастровой оценки и кадастровой оценке, государственная кадастровая оценка, на которой зарегистрировано управление объектом государственного фонда недвижимости: М.П. Подпись 02.07.2022	
		Идентификационный номер государственной регистрации государственного фонда недвижимости "Идентификационный" под управлением Территориальной Федерации "ЮриФонд" (Идентификационный номер государственной регистрации государственного фонда недвижимости в реестре № 0403-04/01/018 от 02.08.2009 г., Выдача 02.08.2009)	
		Идентификационный номер государственной регистрации государственного фонда недвижимости "Идентификационный" под управлением Территориальной Федерации государственного фонда недвижимости "Идентификационный" Выдача 09.07.2020	



М.П. Подпись
02.07.2022

Лист 1

Учет			
для объектов недвижимости			
Лист №01. Раздел 1	Место учета раздел 1.1	Место учета раздел 1	Место учета раздел 4
11 октября 2022 № КУ780-002/2022-04002/26			
Кадстровый номер:		01-10-010001-011	
1	Сведения и описание расположения обременения объекта недвижимости для государственной и муниципальной земель	земельный участок	
2	Сведения об установленных государственных регистрационных правах, обременениях правах для государственной и муниципальной собственности и иных законных основаниях отчуждения, аренды, залога	земельный участок	



Лист 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении зарегистрированными и зарегистрированными правами на объект недвижимости
Описание зарегистрированных объектов недвижимости

Учет			
для объектов недвижимости			
Лист №01. Раздел 4	Место учета раздел 4.1	Место учета раздел 1	Место учета раздел 4
11 октября 2022 № КУ780-002/2022-04002/26			
Кадстровый номер:		01-10-010001-011	
Сведения об объектах недвижимости, расположенных на кадастровых участках			
Масштаб 1:1000	Система координат		

Лист 1

Земельный участок			
для объектов недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Штукатурка раздел 3.1	Водо раздел 3	Водо раздел 4
22 декабря 2020 № КУИ/001/2020/2020/01			
Категория земель:		23-08/007/2020/01	
1	Содержит и является частью из земель общего назначения для государственных и муниципальных нужд	земельная структура	
2	Содержит и является частью государственных земельных ресурсов (земли, переданные в пользование в целях размещения объектов транспортной инфраструктуры)	земельная структура	



Раздел 4 Лист 4

Плановый и ситуационный планы размещения объектов транспортной инфраструктуры в границах земельного участка для объектов недвижимости

Плановый ситуационный объект недвижимости

Земельный участок			
для объектов недвижимости			
Лист №1. Раздел 4	Штукатурка раздел 4.1	Водо раздел 3	Водо раздел 4
22 декабря 2020 № КУИ/001/2020/2020/01			
Категория земель:		23-08/007/2020/01	
Ситуационный план размещения объектов недвижимости на земельном участке			
Масштаб 1:5000	Плановый объект		

22.12

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом"
Федеральное казенное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом"
Федеральное казенное учреждение "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом"

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

№ документа: журнал № 09.03.2023, постановление № 09.03.2023, соглашение, №-документа: оценка
 Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Объект			
№ объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Место нахождения	Место размещения	Место учета объекта
02 января 2023 № 01/011/003/2023-2402/001			
Кадастровый номер	50:08:0080103:040		
Площадь земельного участка	13 30 0000000		
Дата прекращения кадастрового номера	13.08.2014		
Регистратор государственной регистрации	Иванов Александр		
Адрес государственности	Республика Крым, г. Симферополь, ул. Урицкого, д. 24		
Описание	1/1:1		
Назначение	Жилище		
Назначение	Жилище		
Количество этажей, в том числе надземный этаж	1, в том числе надземный 0		
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика	2014		
Срок строительства (строительный)	Иванов Александр		
Планировая площадь, кв.м	922460,00		
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в котором находится объект недвижимости	50:08:0080103:010		
Кадастровый номер помещений, помещений-частей помещений в здании или сооружении	Иванов Александр		
Вид разрешенного использования	Жилище		
Наименование объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер: "50:08:0080103:040"		
Идентификатор	00000000000000000000		
Идентификатор документа	№ 01/011/003/2023-2402/001		

СДЕЛКА ПОЛУЧЕНА ИЗ
 ПРОГРАММНОГО КОМПЛЕКСА
 ОНЛАЙН КАДАСТРА И АРХИВА
 "МОД. 301" В С. СИМФЕРОПОЛЬ
 13.10.2023 09:08:08
Иванов Александр

Лист 2 из 2

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

Сведения и зарегистрированные права

Объект			
№ объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Место нахождения	Место размещения	Место учета объекта
02 января 2023 № 01/011/003/2023-2402/001			
Кадастровый номер	50:08:0080103:040		
1	Права собственности на объект недвижимости	3.1	Иванов Александр
2	Идентификатор государственной регистрации права	3.1	Иванов Александр
3	Учредительный договор и оформление объекта недвижимости	Иванов Александр	
4	Сведения о правах и оформлении объекта недвижимости	Иванов Александр	
5	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
6	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
7	Срок действия государственного права и оформления объекта недвижимости	Иванов Александр	
8	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
9	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
10	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
11	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
12	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
13	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
14	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
15	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
16	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
17	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
18	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
19	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
20	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
21	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
22	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
23	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
24	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
25	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
26	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
27	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
28	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
29	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
30	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
31	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
32	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
33	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
34	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
35	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
36	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
37	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
38	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
39	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
40	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
41	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
42	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
43	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
44	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
45	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
46	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
47	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
48	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
49	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	
50	Идентификатор государственной регистрации	Иванов Александр	

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01 Раздел 1	Итого листов раздела 1. 1	Итого листов 1	Итого листов раздела 4
11 декабря 2020. № 01/001/001/2020/001/001			
Кладовый номер: 01/001/001/001			
1	Сведения о земельном участке об и балансе объектов недвижимости для государственной и муниципальной собственности	анализ документов	
2	Сведения об арестованном государственной регистрации земель, зданий, сооружений права собственности и иных вещных правах на объекты недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации	анализ документов	



Раздел 4 Лист 4

Плановая схема расположения объектов недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Плановая схема расположения объектов недвижимости

Заголовок			
Имя объекта недвижимости			
Лист №01 Раздел 4	Итого листов раздела 4. 1	Итого листов 1	Итого листов раздела 1
11 декабря 2020. № 01/001/001/2020/001/001			
Кладовый номер: 01/001/001/001			
Схема расположения объектов недвижимости (схема объектов недвижимости об основных характеристиках)			

Site plan showing building footprints and cadastral boundaries. The plan includes several rectangular building footprints of varying sizes and orientations. A prominent building footprint is outlined in a thicker line. To the right of this building, there are two shaded areas representing cadastral boundaries, labeled with their respective numbers: 23-08/010/001/031/02 and 23-08/010/001/031/03. A blue circular official stamp is located at the bottom center of the plan area.

Масштаб 1:5000			
Плановая схема			
Итого листов раздела 4. 1			
Итого листов 1			
Итого листов раздела 1			

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
целая, отдельная, объект государственного строительства

КП1

Лист №		Всего листов	
Этпик (вид объекта недвижимого имущества)			
[07 октября 2013 г. № 2343-12/13-00773]			
Кадастровый номер:	23:38:0100033:781		
Номер кадастрового листа:	23:38:0100033		
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	107,3	кв.м
		(тип)	(значения)	(единица измерения)
степень изношенности объекта государственного 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.):	1593278,78		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (бухгалтерские) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:02:1046:01А:07		
10	Способы отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федеральной государственной бюджетной организации "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

КАДАСТРОВ		
КРАСНОДАРСКИЙ РЕГИОН		
Генеральный директор	Исполнитель	Федеральный инспектор



11
07

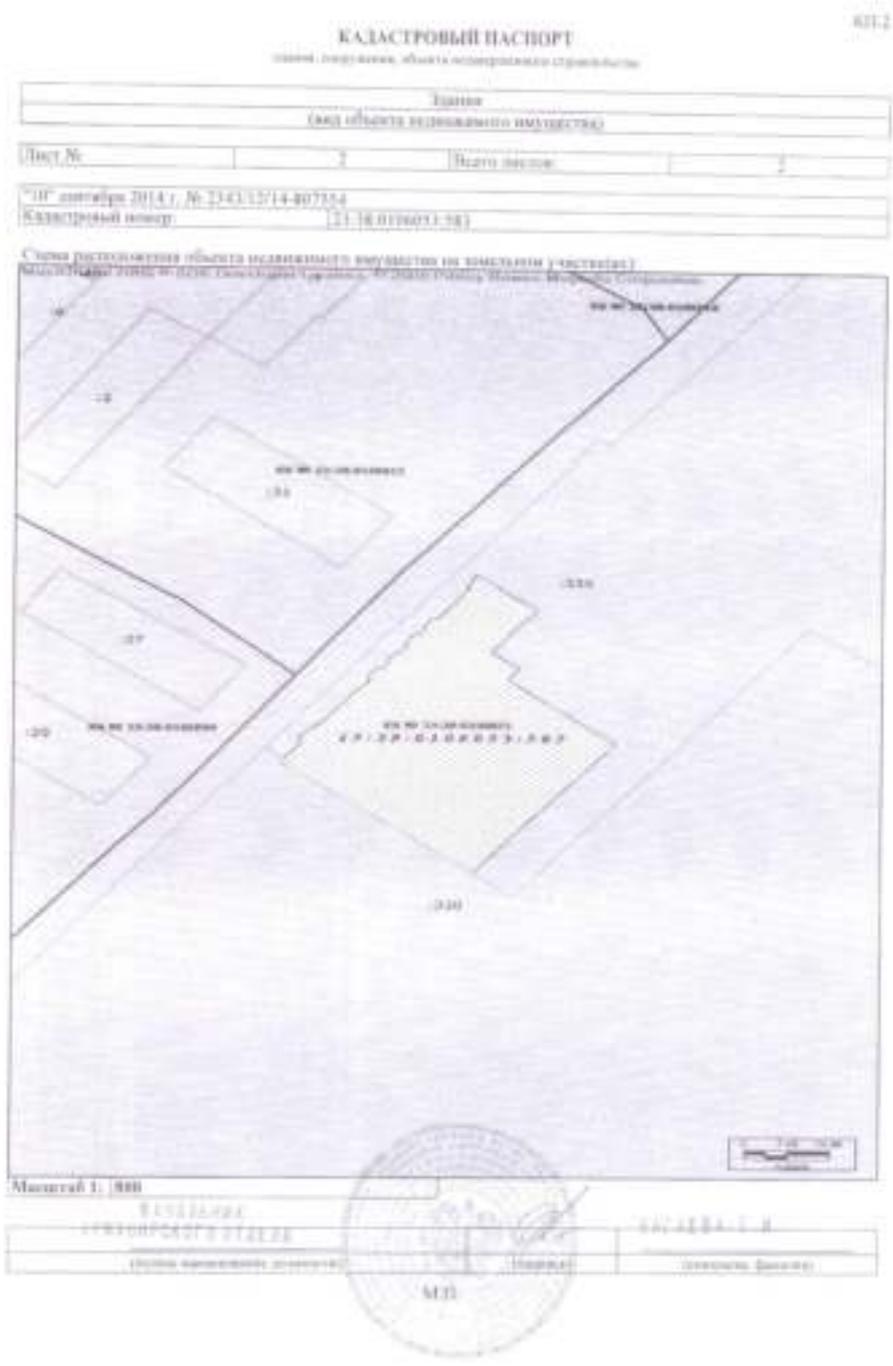
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

форма, утвержденная приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.07.2014 № 234/н

КП1

Лист №	1	Всего листов		2
Данные				
(№) объекта недвижимого имущества				
107/001/2014/002343/01/014-807554				
Кадастровый номер:	23-38/0106053-382			
Номер кадастрового квартала:	23-38/0106053			
Характеристики государственного кадастра недвижимости (статус земель и объектов):	---			
Описание объекта недвижимого имущества:				
1	Местонахождение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Оценочная характеристика:	площадь	2844 кв. м	кв. м
		(кв. м)	(кв. м)	(единицы измерения)
степень готовности объекта недвижимости (Г%)		---		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	---	
		количество этажей	количество надземных этажей	
5	Материал стен:	Из других материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1994		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6273011,32		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости (участка):	23-38/0106053/034		
9	Последнее кадастровое (учетное) номере объекта недвижимости (участка):	23-18-31-2000-404-12294, Д		
10	Свойственный объект:	---		
11	Наименование органа государственного учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
Итого листов: 1				
www.rosreestr.ru				
(подпись государственного кадастрового оценщика)		(подпись)	(подпись)	





Новый кадустровый паспорт (цена)

ИЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

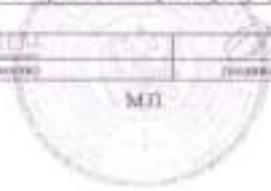
цены, образования, области государственного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Титул			
(вид объекта недвижимого имущества)			
18 номер 2013 г. № 2343/12/13-106575			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-180		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Крыловский край, г. Армавир, ул. Урупская, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	1125,1	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.):	18747349,82		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимого имущества:	23-38-0106053-333		
9	Предшлющие кадастровые (учетные) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23-38-0106053-035, Т		
10	Свободы отмены:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

Генеральный директор (подпись)	М.П.	Генеральный директор (подпись)
--------------------------------	------	--------------------------------



N 22

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, территории, объекта капитального строительства

КП12

Листы			
(Инд. объекты недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
<small>№ 18* ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006575</small> Кадастровый номер: 23:38:0106053:389			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

Масштаб 1:1250

М.П. <small>КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ</small> (Инд. объекты недвижимого имущества)	М.П. <small>КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ</small> (Инд. объекты недвижимого имущества)
--	--

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов	1
Здание			
(код объекта недвижимого имущества)			
11 октябрь 2013 г. № 2343/12/13-091832			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-008		
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. Урусова, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	14,5	кв.м
		(значение)	(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.):	311530,37		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00/00-03-1846-01А/03, Д		
10	Особые отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. В. ВОЛКОВИЧ	И. В. ВОЛКОВИЧ	И. В. ВОЛКОВИЧ
(подпись)	(подпись)	(подпись)



17

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП 1

Лист №	1	Всего листов:	1
Данные (вид объекта недвижимого имущества)			
11 октября 2013 г. № 2343/13/13-090657			
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. Уруцкая, д. 3а		
2	Основная характеристика: степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	площадь (кв.м)	с/т (значение)	к/м (единица измерения)
		—	—	—
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершенная строительством):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	696559 22		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предшлющие кадастровые (услубные) номера объекта недвижимого имущества:	23-00-00-01-1646-01А-13, О		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

23-38-0106053-696	23-38-0106053-696	23-38-0106053-696
(полное наименование документа)	(номер)	(серия, фамилия)



6

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов	1
Дата			
(№ 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	Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, а. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	63,2	кв.м
		(кв.м)	(назначение)	(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:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. И. МАКЕТОВ АДВОКАТ (подпись)		
И. И. МАКЕТОВ (подпись, фамилия)		



5

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
записи, содержащей объект незавершенного строительства

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	
Запись (вид объекта недвижимого имущества)			
26 ноября 2013 г. № 2343/12/13-103646			
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	Местонахождение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	106,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1571044,02		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00/00:03:1646:01A.05.Э		
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		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

АРМАВИРСКОГО ПОДРАЗДЕЛА

(полное наименование подразделения)

М.П.

113
13

новое здание

КШ 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Из всего листов	2
Здание			
(вид объекта недвижимости указывается)			
№14 от ноября 2013 г. № 2343/13/15-1003936			
Кадастровый номер	23:38:0106053:387		
Планер кадастрового кода	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания об объекте)	—		

Сведения объекта незавершенного строительства

1	Местоположение:	Кристалловский проезд, г. Армавир, ул. Урустская, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь:	129,2	кв. м
		(тип)	(стационар)	(единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—		
3	Назначение:	Жилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подвальных помещений	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершена строительство)	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.)	2123307,68		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости	—		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимости	22246, 23:38:0106053-033, С		
10	Специальные отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

НАЧАЛО ПЕЧАТ		
Исполнитель	Подпись	Подпись
(подпись исполнителя документа)	(подпись)	(подпись, фамилия)



N 23

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, расположенной, объекты незавершенного строительства

Участок (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов	2
№18 отбора 2011 г. № 2341/12/13-1003/96			
Кадастровый номер		23-38/0106003/087	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке

Масштаб 1:555

НАЧАЛЬНИК АДМИНИСТРАЦИИ (подпись)	П.П. СЕДИН (подпись)
(подпись)	(подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №	Всего листов
Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
№11 от 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. Урожайн, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	172,7	кв. м
		этаж	—	(единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—		
3	Назначение:	Нежилая земля		
4	Этажность:	—	—	—
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (совершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2359616,00		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-08/00.03:1640:01А,09, Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое ведомство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

С.С.В. КОЧАГУНОВА	С.С.В. КОЧАГУНОВА
Полное наименование должности:	Подпись, фамилия:



21

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цели, назначения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Данные (код объекта недвижимого имущества)			
11 октября 2013 г. № 2143/12/1-492154			
Кадастровый номер:	23:38:0106051:033		
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106051		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Труновка, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь (кв.м)	187,8	кв.м
		(значение)	(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 (завершенного строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2783415,53		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предпочтительный кадастровый (условный) номер объекта недвижимости:	23:03:003:1045:01A:04, Ж		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

ООО «ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ»	ИНН 60-01-0000000	ОГРН 1046000000000
ИНН 60-01-0000000	ИНН 60-01-0000000	ИНН 60-01-0000000
Сайт: www.vash-jurist.ru	ИНН 60-01-0000000	ИНН 60-01-0000000



18

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
земли, сооружения, объекта незавершенного строительства

№ П 1

Вид №	1	Виды земель	
Земля			
(вид объекта недвижимого имущества)			
"11" октября 2013 г. № 2343/12/13-89216/			
Кадастровый номер:	23-38-0106053-733		
Номер кадастрового квартала:	23-38-0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земельной территории):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	214,8	кв м
		(кв)	(значения)	(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	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00:03.1644-01A:06		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

О. В. ПЕТРОВИЧ	И. В. ПЕТРОВИЧ	И. В. ПЕТРОВИЧ
директор	заместитель	заместитель



12

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цены, площади, объемы незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
11 ^я октября 2013 г. № 2343/12/13-092135			
Кадастровый номер	23:38:0106053:053		
Номер кадастрового квартала	23:38:0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (случай записи об объекте)	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусовск, д. 1а		
2	Основная характеристика:	площадь	267,5	кв.м
		стены	оконченые)	(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.):	3904662,98		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в границах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Противоположные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23:00:00-03:1046:01А:08, А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ		№ 1
(полное наименование документа)	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ

20

Лобинская Мария

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ИЛ 1

земли, находящиеся, объекты незавершенного строительства

Лист №	1	Итого листов	1
Наименование			
(полн. наименование объекта недвижимого имущества)			
187 номер 2013 г. № 3443/12/13-1096602			
Кадастровый номер:	23.38.0106053.382		
Номер кадастрового документа:	23.38.0106053		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	---		

Описание объекта недвижимого имущества

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Уруцкая, д. 1а		
2	Сводная характеристика:	площадь	298,8	кв. м
		(кв. м)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
3	Назначение:	Жилые здания		
4	Этажность:	I	II	
		количество этажей	количество этажей в здании	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершенное строительство):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	4832613,70		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23.38.0106053.37		
9	Пределы кадастровых (земельных) зон(ов) объекта недвижимого имущества:	22246, 23.38.0106053.0.16, 194		
10	Объект ипотеки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
ВАСИЛИСА				
Исполнитель (подпись)		Исполнитель (подпись)		Исполнитель (подпись)
Исполнитель (подпись)		Исполнитель (подпись)		Исполнитель (подпись)



126

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.2

Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Листы №	2	Всего листов	2
№ 18 ^а ноября 2013 г. № 2343/12/13-1006602 Кадастровый номер: 23:08:0100603:382			

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

Масштаб 1:1200

ООО «Ваш юрисконсульт» (полное наименование юридического лица)	(подпись)	(подпись, фамилия)
---	-----------	--------------------

МП

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(для объектов недвижимости)

Лист №	1	Итого листов	1
Учasta			
(вид объекта недвижимого имущества)			
11 октябрь 2013 г. № 2343/12/13-490797			
Кадастровый номер:	23-08-0105053-633		
Номер кадастрового квартала:	23-08-0106053		
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 (кв.м)	609,1	кв.м (единица измерения)
		отношение площади объекта капитального строительства (%)	—	
3	Назначение:	Иж.наст. жилье		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество надземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	6027374,03		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости имущества:	—		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	23-08-00103-1640-01А-11, М		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Финанс. федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" (г. Краснодарский край)		

07-08-2013 10:00:00 07-08-2013 10:00:00 (дата государственной регистрации)	(подпись) М.П.	07-08-2013 10:00:00 (дата государственной регистрации)
--	-------------------	---

3

КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цели, содержания, объекта незавершенного строительства

Лист №	Всего листов:
Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
11 отсрочка 2013 г. № 2143/12/13-892156	
Кадастровый номер:	23:38:0106051-697
Номер кадастрового квартала:	23:38:0106051
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (отсутствует запись об объекте):	---

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусская, д. 1а		
2	Основная характеристика: площадь (тип) степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	площадь	662,7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	количество этажей	количество подземных полов	
		---	---	
5	Материал стен:	---		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	---		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	9816060,00		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
9	Предшлющие кадастровые условные номера объекта недвижимого имущества:	23:38-31.2002-404, В		
10	Особые отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

И. В. КОЛОДИЦКИЙ директор	С. В. КОЛОДИЦКИЙ директор	И. В. КОЛОДИЦКИЙ директор
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(подпись, должность)



1

КП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(форма, утвержденная приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.06.2013 № 234/н)

Лист №	1	Итого листов	1
Учлен			
(наименование объекта недвижимого имущества)			
21.06.2013 г. № 234/н от 11.06.2013			
Кадастровый номер	23:08:0060301:001		
Номер кадастрового квартала	23:08:0060301		
Характер сведений о государственном кадастре недвижимости (сведения о кадастровом объекте)	—		

Сведения об объекте недвижимого имущества:

1. Местонахождение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урицкого, д. 1а		
2. Основная характеристика:	площадь (кв. м)	23,36 кв. м	кв. м (единица измерения)
3. Степень готовности объекта недвижимого имущества (%)	—		
4. Назначение:	Нежилая здание		
5. Этажность:	количество этажей	0	количество поделенных этажей
6. Материал стен:	Кирпичные		
7. Год ввода в эксплуатацию (государственный кадастр недвижимости):	1999		
8. Кадастровая стоимость (руб.):	2013,587,31		
9. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10. Процедура кадастрового (рыночного) номера объекта недвижимого имущества:	22246, 23:08:0060301:001, 23:08:0060301:001-034, 33		
11. Особый отчет:	—		
12. Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю		

23.08.0060301 КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ		11.06.2013 Руководитель филиала
(подпись государственного кадастрового оценщика)	(подпись)	(подпись)

19

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

КП.1

Лист №		Всего листов:	2
Занято			
(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.):	8184230,07		
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:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		

Исполнитель: **САГАЕВА** (подпись)
 (полное наименование должности) **САГАЕВА** (подпись)
 М.П.

3101/2150

4311

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 объекта архитектуры, объекта инженерно-технической инфраструктуры

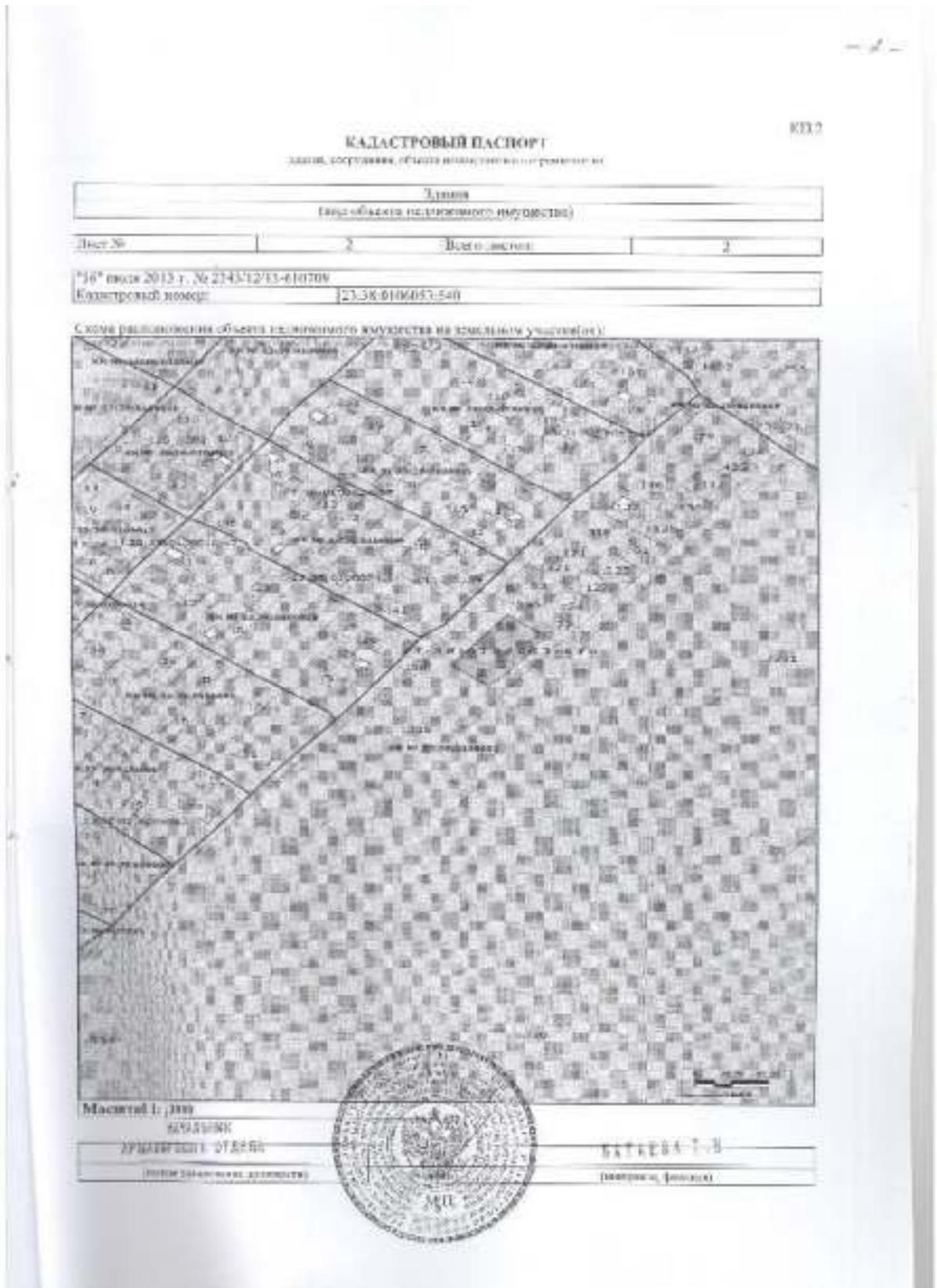
Лист №	1	Итого листов	1
Этажи			
(вид объекта недвижимого имущества)			
16 июля 2013 г. № 2341/12/13-610309			
Кадастровый номер	23:38:010603:540		
Номер кадастрового квартала	23:38:010603		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте)	---		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Краснодарский край, г. Армавир, ул. Урусова, д. 1а		
2	Основные характеристики:	площадь	2679,7	кв. м
		(тип)	(площадь)	(единица измерения)
	степень готовности объекта инженерно-технической инфраструктуры (%)	---		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	---	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	39114549,72		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	23:38:010603:335		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	22246		
10	Особые отметки:	---		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный центр кадастрового учета" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
	НАЧАЛЬНИК армавирского отдела	САРАКИНА		
	(подпись начальника отдела)	(подпись, фамилия)		



4311 № 1055



11267-1155
-1-

ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
Филиал ГУП КК «Крайгосхимгеология - 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
(инженерное обследование строения)

№ 1а, ул. Урупская
(инженерное обследование 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)

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

-4-

Литеры: **X** Год постройки: **2013** Число этажей: **1 (в т.ч. 0 подв.)**
 Группы капитальности: **II** Вид внутренней отделки: **Простая**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, зонирование, отделка и др.)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетв., плохо и др.)	Уд. вес по объему	Простая				
					а	б	в	г	д
1	Фундаменты	свайно-роствельный железобетонный	хорошо						
2	Стены и перегородки								
	Внешние	сэндвич-панель с теплоизоляцией и утеплением	хорошо						
	Внутренние								
3	Перекрытия								
	Чердачные	железобетонные с утеплением	хорошо						
	Полные								
4	Крыша								
	Обрешетка	металлическая	хорошо						
	Крыша	Слойная гидроизоляция	хорошо						
5	Полы	Бетонные	хорошо						
6	Двери								
	Окна	Металлопластиковые	хорошо						
	Двери	Металлические кованые	хорошо						
7	Отделочные работы								
	Наружные								
	Внутренние								
8	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства								
	Отделочные	Проем, утепление - газ	хорошо						
	Электротехника	Скрытая проводка							
	Ванная								
	Канализация								
	Газовое оборудование								
	Вентиляция								
	Системы отопления								
	Муфта								
	Дверь								
	Воздуховод								
9	Прочие работы								
	Лестница								
	Крыльцо								
	Двери								
	Полы								
	Потолок								
	Стены								
	Перекрытия								
	Крыша								
	Фундаменты								
	Двери								
	Окна								
	Сантехника								
	Электротехника								
	Прочие работы								
	Итого								

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

Прокладский проезд, г. Арзамас, 684, ул. Урюкова, №14.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Уруулская

Решение об объекте и строение (другой постройке): г. Армавир

№ 1а

Центр по плану	Этаж	Площадь по плану здания, комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, спальня, кабинет, кухня, ванная комната, туалет, бойлерная, коридор, прихожая и т.п.	Формула подсчета площади по архитектурному плану	Площадь в кв.м. среднезначенная для помещений			Оценка по методу сравнения	Оценка по методу затрат	Оценка по методу доходного подхода	Оценка по методу ликвидационной стоимости	Оценка по методу рыночной стоимости	Оценка по методу инвестиционной стоимости	Оценка по методу дисконтированных денежных потоков	Итого по плану
					в том числе жилая	нежилые	в том числе вспомогательные								
1	1	1	Нет в строении			2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1
2	1	1	Нет в строении			2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1	2 639,1
Итого по этажу															
Всего по зданию (строению)															

Кому Закрытому акционерному обществу
(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан,
«Кабельный завод «Кубанькабель»
или наименование организации - для юридических лиц),
352903 Краснодарский край, город Армавир,
улица Урупская, 1а
или фактический адрес 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, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)
 руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
 разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного
(срок/число завершения)
 объекта капитального строительства

здание склада

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией)
 расположенного по адресу Краснодарский край, город Армавир,
улица Урупская, 1а
(точный 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.) – <u>здание склада</u>			
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)

(подпись)

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



ПРОШУ П
РОНУМЕРОВАНО 217
ЛИСТОВ
(всего 217 листов)

ГЕНЕРАЛЬНИЙ

Гладкая Е. Ю.