РУСЬ

Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 26-О/2018

от 15 сентября 2018 года

справедливой стоимости права собственности на объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 12 сентября 2018 года

Заказчик: **ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»**

Исполнитель: **ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

Москва, 2018 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. 8(905)500-99-71,
e-mail: **fom@cfc-rus.com**

И.О. Генерального директора
ООО УК «Надежное управление»
г-ну Карабанову В.Н.

Уважаемый Владислав Николаевич!

В соответствии с Договором № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложением № 10-УН1/110-133-18 от 10.09.2018 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», на объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 12 сентября 2018 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

15.09.2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ 10
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ 10
1.2. ЗАКАЗЧИК 10
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 10
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 11
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ 13
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 13
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ 14
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 14
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ 15
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 15
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ 19
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 20
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 20
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ 20
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30
3.1. ОПИСАНИЕ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ 30
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 32
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ 45
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ 46
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 51
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 108
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 109
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ 110
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 117
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ 117
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА 117
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ 117
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 117
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 118
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ 118
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА 118
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ 118
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 118
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ 119
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 123
11. ПРИЛОЖЕНИЯ 124
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 124
11.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА 125
11.3. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ 129

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на: 1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:258; 2. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:262; 3. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:266; 4. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:268; 5. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:269; 6. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:270; 7. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект

	V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 8. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 9. **приемное приспособление склада №1**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 10. **склад и цех №4**, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171; 11. **подстанция**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145; 12. **весовая**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 13. **летнее кафе**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121; 14. **механические мастерские**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98; 15. **железнодорожные подъездные пути**, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт.,

	расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 16. **склад**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 17. **маслоэкстракционный завод**, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177; 18. **здание маслосливной**, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 19. **материальный склад**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 20. **склад №1**, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93; 21. **склад №2**, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172; 22. **приемное приспособление склада №2**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ,** кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Адрес объекта	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	75 358 133 (Семьдесят пять миллионов триста пятьдесят восемь тысяч сто тридцать три) рубля
Сравнительный подход	Не применялся

Доходный подход	Не применялся

Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 12 сентября 2018 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	647 913
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 476 831
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 149 743
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	2 844 886
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 573 326
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 319 387
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 214 183

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	1 046 746
9	Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 026 801
10	Склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 954 482
11	Подстанция, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	180 494
12	Весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	84 546
13	Летнее кафе, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	168 666
14	Механические мастерские, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	978 094
15	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 932 072
16	Склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 105 855
17	Маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К,	5 168 671

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
	кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	
18	Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 054 442
19	мМатериальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	840 032
20	Склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 060 399
21	Склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 488 164
22	Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 042 401

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Григина И.И.

Дата составления Отчета об оценке – 15 сентября 2018 года

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложение № 10-УН1/110-133-18 от 10.09.2018 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

1.2. Заказчик

ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
ИНН / КПП 7723625776 / 772501001
Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
р/с 40701810200000000233
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Григина Ирина Игоревна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Григина Ирина Игоревна, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков «РАО» и включена в реестр оценщиков 01.08.2018 г., регистрационный № 01137
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП-I №373333 от 28 июня 2009 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Григиной И.И. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210001/18/02411/9319002, выданный ООО Страховое общество "ВЕРНА", страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей, период действия полиса с 01.08.2018г. по 31.07.2019 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Григина И.И. – 11 лет
Степень участия в проекте
Григина И.И. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик

заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

Право собственности на:

1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:258;
2. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:262;
3. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:266;
4. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:268;
5. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:269;

6. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:270;
7. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:271;
8. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;
9. **приемное приспособление склада №1**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;
10. **склад и цех №4**, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;
11. **подстанция**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;
12. **весовая**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;
13. **летнее кафе**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;
14. **механические мастерские**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;
15. **железнодорожные подъездные пути**, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.
16. **склад**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.**

Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;

17. **маслоэкстракционный завод**, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;
18. **здание маслосливной**, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;
19. **материальный склад**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;
20. **склад №1**, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;
21. **склад №2**, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;
22. **приемное приспособление склада №2**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ,** кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

12 сентября 2018 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

12 сентября 2018 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 26-О /2018 от 15 сентября 2018 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемые объекты. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», находящихся в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление». Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не

лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: 1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:258; 2. **земельный участок**, категория земель: земли

	населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:262; 3. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:266; 4. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:268; 5. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:269; 6. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:270; 7. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 8. **земельный участок**, категория земель: земли

	населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 9. **приемное приспособление склада №1**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 10. **склад и цех №4**, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171; 11. **подстанция**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145; 12. **весовая**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 13. **летнее кафе**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121; 14. **механические мастерские**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98; 15. **железнодорожные подъездные пути**, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.

	16. **склад**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 17. **маслоэкстракционный завод**, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177; 18. **здание маслосливной**, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 19. **материальный склад**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 20. **склад №1**, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93; 21. **склад №2**, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172; 22. **приемное приспособление склада №2**, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ,** кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	12 сентября 2018 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Григина Ирина Игоревна

Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки,

[1] См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости.
2. Свидетельства о регистрации права (См.приложения)

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Макроэкономика

По данным Росстата, в марте – мае инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2,4% в годовом выражении, в июне – на уровне 2,3% г/г. Однако новые антироссийские санкции, введенные в апреле, повлекли за собой ослабление курса рубля: средний курс американского доллара в апреле составил 62 руб./долл., что на 6,5% выше, чем в марте. Также в июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что приведет к ускорению темпов инфляции уже в этом году. С учетом перечисленных факторов, ЦБ РФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018 г. – 7,25%.

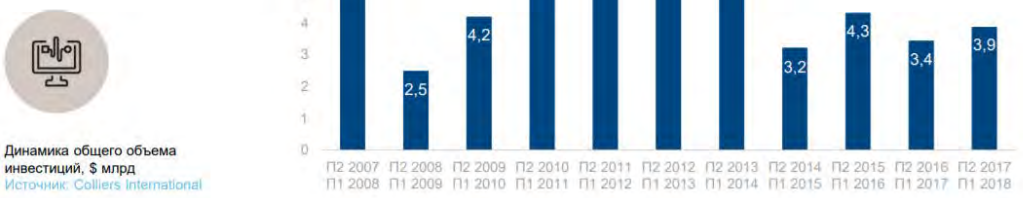
ЦБ РФ ожидает ускорения инфляции до 3,5–4% к концу 2018 г. на фоне грядущего повышения НДС

В июне Росстат обнародовал ранее опубликованные данные по темпам роста промышленности за период 2016–2018 гг. В результате пересмотра оценка роста промышленного производства была за 2017 г. повышена с 1% до 2,1% г/г, а за I квартал 2018 г. – с 1,9% до 2,8% г/г. В этой связи ожидается также и пересмотр оценки основных макроэкономических индикаторов за тот же период. По оценкам Минэкономразвития, пересмотр данных добавит еще 0,3 п.п. к текущей оценке роста ВВП за 2017 г. (1,5%). Министерство ожидает, что предстоящее увеличение НДС отразится на российской экономике уже в этом году, вследствие чего понизило прогноз по росту ВВП на 2018 г. с 2,1% до 1,9%.

Итоги I полугодия 2018

Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. составил $890 млн, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Последовавшее после введения нового пакета антироссийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС – эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года.

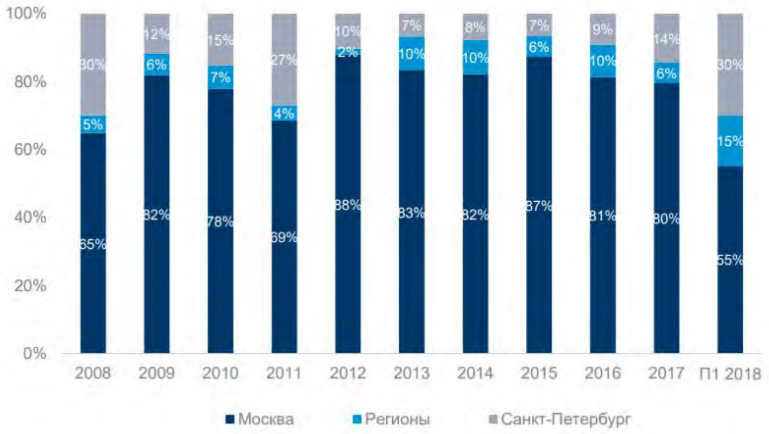
Несмотря на снижение объемов инвестиций в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., в 12-месячном выражении отмечается положительный тренд.



Динамика общего объема инвестиций, $ млрд
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

В первые шесть месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 55% – было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на петербургском рынке. За январь – июнь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 30%, или $270 млн. Значительное влияние на региональное распределение долей инвестиций оказала сделка по продаже 12 гипермаркетов K-Rauta в России, 8 из которых расположены в Северной столице.

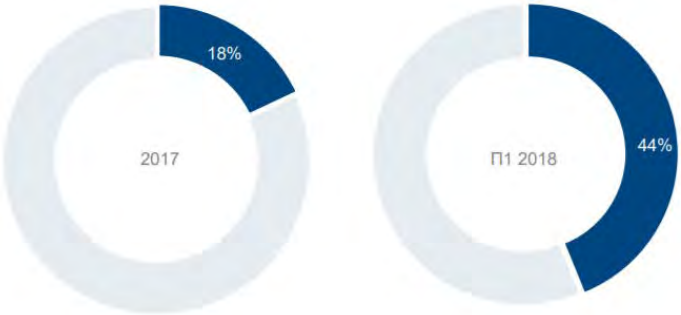


Региональное распределение инвестиций, %
Источник: Colliers International

Доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года стал офисный сегмент, привлекший $392 млн, или 44% совокупного объема транзакций. В торговую недвижимость было инвестировано $324 млн, что составило 37% общего объема. Доля складской недвижимости за прошедший год увеличилась в два раза – до 14%.

Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %
Источник: Colliers International

Доля иностранных инвесторов в первом полугодии составила 44%, увеличившись по сравнению с 2017 г. в 2,4 раза. Рост обусловлен закрытыми в этот период двумя крупными сделками с участием зарубежных инвесторов: покупка второго офисного здания комплекса «Метрополис» в Москве компаниями Hines и PPF Real Estate и ранее упомянутая покупка компанией Leroy Merlin 12 гипермаркетов K-Rauta в России.



Доля иностранных инвесторов в общем объеме инвестиций, %
Источник: Colliers International

Пауза ЦБ в снижении ключевой ставки будет оказывать сдерживающее влияние на снижение ставок капитализации

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»
Источник: Colliers International

Выводы: до конца 2018 г. превалирующими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. сопоставимого с прошлым годом общего объема инвестиций – порядка $4 млрд.

Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Инвестиции	Рост инвестиций, приток капитала в экономику – рост стоимости недвижимости, снижение объема инвестиций, отток капитала – стагнация или падение стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешение на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Источник: составлено Оценщиком

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее. На дату оценки макроэкономические факторы оказывали негативное воздействие на динамику цен на земельные участки, однако, в большей степени цены зависели и от локальных условий рынка.

3.2. Анализ рынка объекта оценки

Обзор рынка земельных участков Хабаровска и Хабаровского края

Годы советской власти и общенародной собственности выветрили у многих россиян тягу к земле, как объекту собственности. И сегодня далеко не все могут правильно определить ей цену. Но качество оценки земли с каждым годом повышается, что объективно влечет повышение цен на нее.

За год стоимость земельных участков в основных сегментах рынка выросла. В городской черте земля подорожала с апреля прошлого года в среднем на 22,7%, в ближайших пригородах - на 14,5%, а вот в отдаленных (свыше 10 километров от города) цена снизилась на символические 0,1%.

Из такой динамики цен напрашивается вывод, что наибольшим спросом пользуется земля в Хабаровске и в наименьшей степени в дальних пригородах, в том числе в районах края, которые и пригородами-то назвать нельзя.

Городские земли, предлагаемые на продажу, составляют сегодня около 35% от объема рынка.

Самое большое количество предложений в городе - участки под строительство (87%). Средняя цена за сотку земли в этом сегменте сегодня составляет почти 300 тысяч рублей (за год рост превысил 22%). Участки предлагаются как с документами на строительство и всеми согласованиями, так и без документов. И предлагаются они самого разного строительного предназначения - от многоквартирных и индивидуальных жилых домов до складов, промышленных объектов и предприятий сферы услуг. Соответственно определяются и цены. Если участок на магистральной улице и недалеко от центра, то за сотку могут просить до 8 миллионов рублей, а если на окраинах города и под

строительство индивидуального жилья или промышленное производство, то за сотку земли запрашивают от 10 тысяч рублей.

Все меньше остается в черте города мест для дачных участков. Да и то, как правило, это участки в уже давно сформировавшихся товариществах. А предлагаются они не как дача в комплексе, а как земельный участок потому, что домик если и есть, то ветхий, постройки полуразвалившиеся, посадки запущенные. И если они представляют для кого-то интерес, то скорее как будущая семейная база отдыха недалеко от дома, куда можно вывести детей побегать по травке, зажарить шашлыки в выходной и вырастить какую-нибудь зелень к ним.

Инфраструктура на таких участках хорошо развита - есть свет, вода, хорошие подъезды. Такие участки составляют в объеме предложений в городе около 20%. И поскольку их остается все меньше, то и цена на них растет. За год стоимость сотки земли в этом сегменте выросла на 27% и в среднем превысила 72 тысячи рублей.

Для земледелия и разведения домашних животных в городе не самые лучшие условия. Тем не менее, участки для сельскохозяйственного использования имеются в минимальных количествах - около одного процента от числа предложений в городе. Это земля на окраинах по средней цене около 17 тысяч рублей за сотку. При этом такие участки стали стоить за год дороже на 33%. Видимо, спрос на них есть, но удовлетворить его в городе все меньше возможностей, вот и растет цена с опережающим темпом относительно других сегментов рынка.

Стоимость земли в ближайших пригородах Хабаровска росла не так стремительно как в городе. Средняя цена выросла за год лишь на 14,5%.

Наиболее активно дорожали участки под строительство (в среднем, на 30%). Но здесь есть большая разница в росте цен в зависимости от направления. Так, если в северном направлении от города (Воронежское, Мичуринское, Фёдоровка, Заозерное и др.) рост цен за сотку земли под строительство составил 43%, то в восточном направлении прирост цены в этом сегменте за год получился в среднем около 18%. Эти направления пользуются спросом в основном для строительства жилья. Именно там предлагается большая часть участков под коттеджные городки и отдельные коттеджи.

В южных пригородах недалеко от города (Рощино, Корсаково, Сосновка и др.) участки под строительство несколько подешевели (–1,8%). Это можно объяснить большим количеством предложений в этом сегменте. Сказывается также и то, что инфраструктура в этих пригородах развита хорошо и участки под строительство сферы услуг (заправки, торговые точки, автосервис, общепит) предлагаются все меньше. А это, как правило, наиболее дорогостоящие участки.

Строительство загородных домов и предприятий сферы услуг на левом берегу Амура и островах (западное направление) не так популярно. Об этом свидетельствуют и объемы предложений (менее 40% от всех предложений западного направления), и цены, упавшие на 13,5%. Под строительство земля здесь в среднем предлагается по 38 тысяч рублей за сотку.

Ближайшие пригороды западного направления люди предпочитают использовать под дачные и огородные участки (более 50% предложений). Но и на них цены здесь за год упали на 12% и предлагаются по средней цене 38 тысяч рублей за сотку. В отличие от других направлений, где наблюдался активный рост. Садово-огородные участки в восточных пригородах подорожали на 46%, в северных - на 39,5, а в южных - на 33%. В абсолютных ценах дачные участки южного направления сохранили лидерство. Здесь сотка предлагается на продажу в среднем по 86,6 тысячи рублей. Сказываются престижность

района, хороший микроклимат, близость реки. На второе место выдвинулось восточное направление с ценой сотки почти 74,8 тысячи рублей. За год участки этого направления стали более престижными из-за активной застройки этих пригородов коттеджными городками и развития инфраструктуры.

Дачный сегмент в северном пригороде Хабаровска также активно развивается. Здесь много садовых товариществ, которые существуют десятки лет. Они хорошо обустроены, имеются и свет, и охрана, хорошие подъезды - это почти как в городе, даже на общественном городском транспорте можно добраться до большинства из них. При этом происходит естественная смена поколений дачников: люди преклонного возраста, те, кто создавал товарищества, постепенно передают участки своим потомкам, а молодое поколение не всегда имеет стремление копаться в земле, и выставляют участки на продажу. В этом сегменте средняя цена сложилась в размере 68,6 тысячи рублей за сотку.

Сельскохозяйственные земли в ближайших пригородах составляют малую часть предложений - от 10% до 14%. Но цены на такие участки подорожали очень значительно. Самая дорогая земля сельскохозяйственного назначения в южных пригородах (29,6 рубля за сотку). За год сельскохозяйственная земля здесь подорожала в два раза. И это объяснимо, так как в основном участки предлагаются на землях бывшего Краснореченского совхоза, который должным образом ухаживал за землей и правильно ее обрабатывал.

Значительно дороже стали предлагаться земли в западных пригородах (в 4,5 раза) и в северных (в 3 раза). При этом, даже значительно подорожав на левом берегу, сельскохозяйственные угодья отстают здесь по стоимости от других пригородов (13,6 тысячи рублей за сотку). В восточных ближайших пригородах за землю сельскохозяйственного назначения запрашивают 27,3 тысячи рублей, а в северных - 29,2 тысячи рублей за сотку.

На земельные участки, выставленные на продажу в дальних пригородах (более 10 километров от города), приходится лишь 20% предложений, и подавляющее большинство из них предназначены под строительство (более 70%). При этом рост цен был отмечен только в дальних пригородах восточного направления и на земли сельскохозяйственного назначения на левобережье.

В восточных пригородах земли сельскохозяйственного назначения выросли за год в цене почти в два раза и за сотку здесь запрашивают уже 10,5 тысячи рублей. Но самые дорогие участки в этом сегменте, конечно же, под дачные участки, которые подорожали за год на 38,6% и предлагались этой весной на продажу по 54 тысячи рублей за сотку. Не снижается в этом сегменте спрос и на участки под строительство. На них цены выросли на 26,4% - сегодня стоят 36,5 тысячи рублей.

Земли сельскохозяйственного назначения на левом берегу Амура каждый год прибавляют в цене. Это связано с доступностью участков благодаря мостовому переходу, хорошими почвами для растениеводства и богатыми лугами для выгула скота. За год сельскохозяйственная земля здесь подорожала в 4,5 раза, стоит 12 тысяч рублей за сотку. Дешевле только дальние пригороды восточного направления.

Земля в дальних пригородах южного направления дешевела во всех сегментах. Но наиболее активно под дачные участки (–46,6%). Это видимо, связано с тем, что год назад за них запрашивали совсем уж непомерную цену, сопоставимую с ценами в городе. Сказалось и то, что сегодня предлагаются больше участков необустроенных: без воды, без построек и без посадок. И хотя это направление довольно перспективное для садово-

огородной деятельности и создания семейных баз отдыха, цены этой весной более реальные, чем год назад.

Участки под строительство и сельскохозяйственную деятельность в дальних пригородах южного направления подешевели незначительно (на 1-2%).

Дальние пригороды левобережья, кроме земель сельскохозяйственного назначения, тоже потеряли в цене. И если дачные участки стали предлагаться за год дешевле на 9%, то под строительство на 19%. Снижение цен в этих сегментах, на наш взгляд, связано с более качественной оценкой участков. Конечно, это направление требует создания инфраструктурных объектов вдоль федеральной трассы, но предприниматели, создающие здесь кемпинги, шиномонтажки и объекты общепита, научились пользоваться услугами квалифицированных оценщиков, кадастровой информацией и не хотят переплачивать за землю лишние деньги.

Предложение дачных участков в этом направлении очень малочисленно, и, тем не менее, они тоже стали оцениваться ближе к реальной их стоимости. Хотя при этом цены остаются достаточно высокими, и есть хорошие перспективы их дальнейшего снижения.

Рынок производственно-складской недвижимости Амурской области.

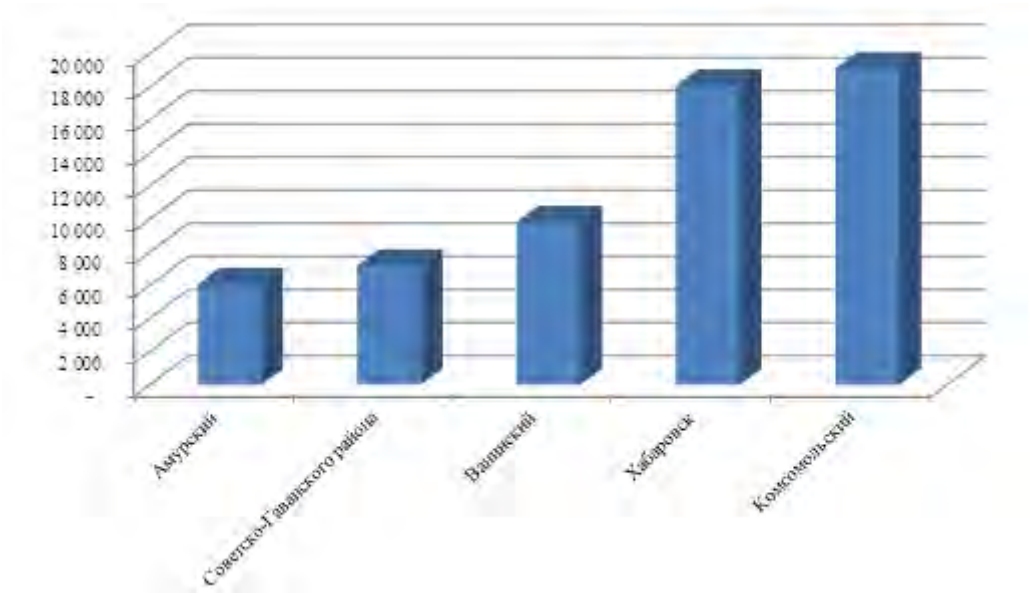
Анализ рынка по аренде производственно-складской недвижимости показал, что рынок аренды наиболее развит в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске. Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости составил 70-450 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды по городу составила – 232 руб./кв. м./мес.

Таблица 1 Средние цены предложений на рынке аренды промышленной недвижимости в зависимости от площади, руб./кв. м. в месяц

Район	Площадь кв. м							
	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000	Итого	Диапазон цен
Железнодорожный	315	237	256	198	150	-	236	140-330
Индустриальный	300	231	253	146	-	-	221	110-330
Кировский	325	239	-	-	-	-	296	140-450
Краснофлотский	-	203	330	125	-	-	200	70-330
Центральный	365	252	150	370	-	-	286	180-390
Всего по городу	**326**	**233**	**247**	**210**	-	-	**232**	

Диапазон стоимости продажи по Хабаровскому краю составил 2 960-40 541 руб./кв. м при этом средняя стоимость составила 15 950 руб. кв. м.

Рис. 6 Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.

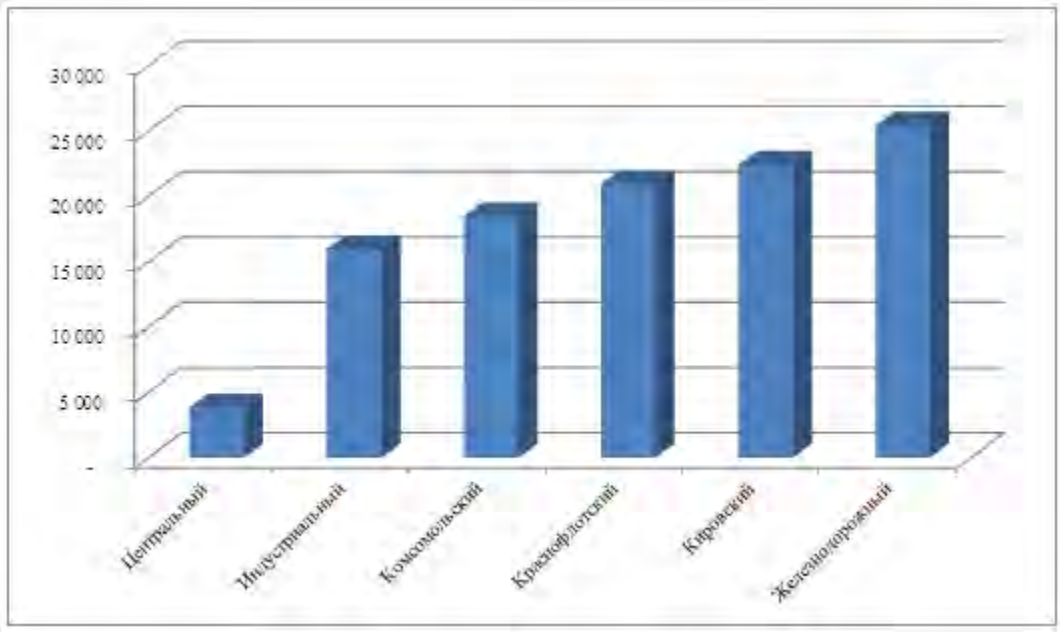


Лидирующими по средней удельной стоимости являются: Комсомольский и Хабаровский районы, где средняя стоимость составила 19 091 руб./кв. м и 18 060 руб./кв. м, соответственно.

Комсомольск-на-Амуре как и Хабаровск имеет выгодное географическое положение, он находится на пересечении транспортных путей, радиально расходящихся в направлениях: западном – Байкало-Амурская магистраль; северо-восточном – водный путь по реке Амур до г. Николаевск-на-Амуре и далее в Охотское море, автомобильная дорога до порта Де-Кастри, газо-нефтепроводы с о. Сахалин; восточном – железная дорога до портов Ванино и Советская Гавань; в юго-западном – река Амур, железная и автомобильные дороги до г. Хабаровска, и далее к побережью Тихого океана, портам Ванино, Владивосток и Находка. В городе имеется два аэропорта, способных принимать пассажирские и грузовые самолеты дальней авиации, железнодорожный и речной вокзал.

Диапазон стоимости продажи по г. Хабаровск составил 3 704-19 046 руб./кв. м при этом средняя стоимость составила 19 046 руб. кв. м.

Рис. 7 Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.



Лидирующими по средней удельной стоимости является: Железнодорожный район, где средняя стоимость составила 25 385 руб./кв.

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

Основные ценообразующие факторы оказывающие влияние в той или иной степени на стоимость производственно-складской недвижимости:

Местоположение: близость к потребителю, близость к основным транспортным магистралям, наличие удобных подъездных путей.

Общая площадь здания или помещения: чем больше площадь улучшения, тем меньше удельный показатель стоимости.

Общая площадь земельного участка: наличие большой площади избыточного земельного участка влияет на стоимость объекта в целом. Так как наличие избыточного земельного участка дает возможность организовать парковку, дает возможность подъезда и маневра большегрузного транспорта.

Физические характеристики: характеристики земельного участка, размеры и материалы строений, износ и потребность в ремонте строений, состояние окружающей застройки.

Коммуникации: наличие всех коммуникация, а так же вентиляции, пожарной сигнализации, телефона.

Режим доступа: защищенность от взлома, наличие сигнализации, пропускная система.

Конструктивная схема и оборудование: размер ворот, шаг колонн, наличие и грузоподъемность кран-балки.

Основные тенденции и прогнозы на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края.

- Визуально грузопотоки, проходящие через Хабаровск, можно представить в виде «рогатки». Одна «ветка» входит с Западного направления через Амурский мост, и разветвляясь внутри города. Две оставшиеся ветки уходят в Северном (Комсомольск-на-Амуре, Ванино, Сахалин) и Южном направлениях (Приморье). Соответственно, в зависимости от потребностей бизнеса, можно наиболее выгодным образом разместить складские мощности. Это отличный ресурс для развития в будущем современного логопарка;
- На рынке складской недвижимости хабаровского края отсутствует объекты высокого класса, возможно в ближайшем будущем крупные девелоперы и начнут развитие складов классов «А» и «В». Есть все условия для строительства и развития логистических центров в крупных городах с выгодным географическим положением и с выгодными транспортными путями.

Выводы:

Состояние дел со складской недвижимостью в Хабаровском крае весьма далеко от совершенства. На рынке отсутствуют предложения высококлассных складов. Те предложения, которые существуют, в зависимости от района расположения, имеют многочисленные проблемы (чаще всего, проблемы транспортной доступности). Рынок производственно-складской недвижимости Хабаровского края имеет все предпосылки к развитию и росту.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание Хабаровского края

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года.

Входит в число крупнейших по размерам административно-территориальных образований Российской Федерации, расположен в центральной части российского Дальнего Востока, простираясь с севера на юг на 1800 км, с запада на восток – от 125 до 750 км. С востока край омывается водами Охотского и Японского (Татарский пролив) морей. Береговая линия протяженностью более 2,5 тысяч километров изобилует множеством бухт и заливов. Помимо континентальной части в состав Хабаровского края входят несколько островов, самые крупные из которых - Шантарские.

Край имеет общие границы с Республикой Саха (Якутия), Приморским краем, Амурской, Магаданской, Еврейской автономной областями; проливы Невельского и Татарский отделяют его от Сахалинской области, а Охотское море – от Камчатского края.

На юго-западе по рекам Амур и Уссури проходит государственная граница с Китайской Народной Республикой.

Основную часть территории занимают многочисленные горные хребты (Сихотэ-Алинь, Джугджур, Баджал, Хинган и др.) и плоскогорья с высотами от 500 до 2500 м.

Климат континентальный с хорошо выраженными муссонными чертами. Климатические условия меняются при движении с севера на юг, зависят от близости к морю, формы и характера рельефа. Зима продолжительная, снежная, суровая. Холодный период года длится около 6 месяцев (с конца октября по конец апреля). Средняя температура января от −22 °С на юге и до −40 °С на севере, на побережье от −18 °С до −24 °С. Лето на большей части территории относительно теплое и влажное. Средняя температура июля на юге +20 °С, на севере около +15 °С. Годовая сумма осадков колеблется от 400-600 мм на севере и до 600—800 мм на равнинах и восточных склонах хребтов. На юге края до 90% осадков выпадает с апреля по октябрь, особенно много их в июле и августе.

Край богат лесными, минеральными, рыбными и другими природными ресурсами. В Красную книгу Хабаровского края внесены 167 видов растений и грибов, 127 видов животных. Среди них есть редчайшие виды, внесенные в Международную Красную книгу.

Речная сеть края насчитывает свыше 200 тыс. больших и малых рек и 55 тыс. озер. Все водотоки имеют четко выраженный горный характер, с глубоко врезанными долинами и стремительным течением в верхней и средней их части. Самые крупные реки - Амур, Амгунь, Тунгуска, Бурея, Тумнин, Анюй; озера - Чукчагирское, Болонь, Удыль, Орель, Большое Кизи. В реках и озерах насчитывается до ста видов рыб, в том числе осетровых. По рекам, впадающим в Японское и Охотское моря, идут на нерест проходные лососи. В северном Охотоморье обитает основное на Дальнем Востоке стадо тихоокеанской сельди. Промысловое значение имеют навага, камбала, минтай и другие виды рыб, моллюски, водоросли, а также морские животные.

Край является одним из самых лесных регионов Российской Федерации. На севере растительность представлена в основном стланиковыми формами лесов, лесотундрами и редколесьями. Южнее таежные типы растительности постепенно замещаются хвойными и кедрово-широколиственными лесами.

Для животного и растительного мира края характерно смешение северных и южных видов флоры и фауны.

Для сохранения естественных ландшафтов и углубленного их изучения в крае выделены особо охраняемые природные территории. Среди них 6 государственных заповедников (Буреинский, Ботчинский, Большехехцирский, Болоньский, Джугджурский и Комсомольский) общей площадью 1,7 млн. га.

Среди полезных ископаемых наиболее выгодны в экономическом отношении и стратегически важны каменный и бурый угли, углеводородное сырье, золото, платина, олово, медь, строительные материалы, подземные воды.

По состоянию на 1 января 2013г. в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено более 42 тысяч организаций, их филиалов и других обособленных подразделений. Большинство из них функционируют в сфере оптовой и розничной торговли (32%), 17% заняты операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг, 12% - в строительстве.

Важными составляющими промышленного производства в крае являются добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды. Развиты рыболовство и лесное хозяйство.

Хозяйства населения, сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства специализируются в растениеводстве (кормовые и зерновые культуры, соя, картофель, овощи) и животноводстве (молочно-мясное скотоводство, птицеводство, пчеловодство).

Хабаровский край занимает ключевые позиции в единой транспортной системе Дальнего Востока. Протяженность сети железных дорог общего пользования - 2,1 тыс. км. Основу ее составляют участки Транссибирской и Байкало-Амурской магистралей, связывающих Европу и центральные районы России со странами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР). Между материковой сетью железных дорог и о. Сахалин действует паромная переправа Ванино – Холмск.

Протяженность эксплуатируемых внутренних водных судоходных путей составляет 2,8 тыс. км. Наиболее крупные речные порты расположены в Хабаровске и Комсомольске-на-Амуре. По водным путям край имеет выход к Охотскому и Японскому морям. Крупные морские международные порты - Ванино, Советская Гавань и Де-Кастри. В Советской Гавани создана портовая особая экономическая зона, предусматривающая формирование международного многопрофильного портового центра, судоремонтного и судостроительного центра, строительство контейнерных терминалов, а также развитие переработки водно-биологических ресурсов.

Хабаровский край находится на пересечении международных воздушных транспортных коридоров. На территории эксплуатируются аэродромы различных классов. Крупнейший на Дальнем Востоке международный аэропорт Хабаровск (Новый) принимает воздушные суда всех типов. Предприятия местных воздушных линий предоставляют широкий спектр авиационных услуг.

Сеть автомобильных дорог сосредоточена, в основном, на юге Хабаровского края. Протяженность автомобильных трасс общего пользования составляет 6,6 тыс. км, из них 95%- дороги с твердым покрытием. По территории края проходят автомагистрали федерального значения: Хабаровск - Владивосток, Чита - Хабаровск, Хабаровск - Находка.

Между Хабаровским краем и российскими регионами осуществляется сотрудничество практически во всех сферах деятельности: экономика, образование, культура, спорт, туризм, здравоохранение, социальная защита населения, организуются и проводятся межрегиональные фестивали, конкурсы, научно-практические конференции.

Внешнеторговый оборот Хабаровского края в 2012 году составил 3233,2 млн. долларов США, в том числе экспорт – 2060,6 млн. долларов США, импорт – 1172,6 млн. долларов США. Основными торговыми странами-партнерами остаются Китай, Республика Корея, Япония.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на единое землепользование, состоящее из 14 земельных участков и комплекс зданий, расположенных на них.

Земельные участки представленные к оценке относятся к градостроительной зоне П-3 (http://docs.cntd.ru/document/995106404) которая:

1. Обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации,

шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Основные разрешенные виды использования недвижимости:

производственные и промышленные предприятия V класса вредности: химические, металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.

3. Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

4. административные организации, офисы, конторы; помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий; производственно-лабораторные корпуса; научно-исследовательские, проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; зеленые насаждения специального назначения; питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей; объекты пожарной охраны.

К оценке представлены следующие земельные участки:

1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:258;
2. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:262;
3. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:266;
4. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:268;

5. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:269;
6. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:270;
7. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:271;
8. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;

Объекты недвижимости

9. Приемное приспособление склада №1

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:151**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**461,6**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**2383025**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_ по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

Ш	Основная часть	10	49	м³	22,7	1,00	1,09						24,74	3291	81419	57	35010
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													3676068		1580702
								Итого: в ценах 1969г.							81419		35010
								Итого: в ценах 2010г.							3676068		1580702

Фотографии объекта

10. Склад и цех №4, лит. Л.

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:171**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**6203,8**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**36561941**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**5**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные, Деревянные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Л	Основная часть	10	45	м3	8,80	1,00	1,10					9,68	28740	278201	48	14466
											45,15			12560775,2		65316
Л1	Пристройка	18	26	м3	11,10	0,76	1,09					9,21	1512	13930	62	522
											41,58			579209		2172

Фотографии объекта

11. Подстанция лит. Ю.

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:145**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**68,5**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**477714**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

Ю	Основная часть	18	17	м³	35,0	1,00	1,09						38,15	469	17892	56	7872
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													807824		355421
								Итого: в ценах 1969г.							17892		7872
								Итого: в ценах 2010г.							807824		355421

Фотографии объекта

12. Весовая, лит. 1Я

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:120**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**21,8**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**650984**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**

(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

1Я	Основная часть	19	29	м³	46,6	1,00	1,06						49,40	132	6521	30	4565
	в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15														294423		206110
	Итого: в ценах 1969г.														6521		4565
	Итого: в ценах 2010г.														294423		206110

Фотографии объекта

13. Летнее кафе, лит. 2Я По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:121**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**53,4**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**681836**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Деревянные**
(ОКС) Исполнитель:	**КГУП Хабкрайинвентаризация**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

2Я	Основная часть	33	18	м³	62,7	1,00	1,14						71,48	193	13796	36	8829
	в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 42,43														585364		374614
2я	Холодная пристройка	28	164	м³	13,1	1,00	1,05						13,76	13	179	40	107
	в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 34,52														6179		3694
	Итого: в ценах 1969г.														13975		8936
	Итого: в ценах 2010г.														591543		378308

Фотографии объекта

14.Механические мастерские, лит. И

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:98**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**490,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**3301016**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
И	Основная часть	18	3	м3	16,10	1,00	1,09	1,00				17,55	2210	38786	55	17454
											45,150			*1751188*		*788048*

Фотографии объекта

15. Железнодорожные подъездные пути По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:125**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**Не определена**
Кадастровая стоимость:	**4500**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный р-н, ул. Краснореченская №74, водонасосной фильтрующей станции**
(ОКС) Тип:	**Сооружение**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Исполнитель:	**КГУП Хабкрайинвентаризация**
(ОКС) Завершение строительства:	**1954**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Раздел 1 **Общие сведения**

№№ п.п.	НАИМЕНОВАНИЕ	Измеритель	Итоговые данные на время проведения основной инвентаризации	Данные на время проведения основной инвентаризации путь № 1 Выставочный	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №2 Погрузочно-выгрузочный	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №3 Погрузочно-выгрузочный	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №4 Выгрузочный	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №5 Выгрузочный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Длина подъездного пути							
	полная	м	2522,0	517,0	378,0	434,0	114,0	88,0
	полезная	м	1252,0	255,0	178,0	228,0	114,0	38,0
2	Ширина колеи	мм	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0
3	Ширина земляного полотна	м	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
4	Род баласта	-	гравий щебень	гравий	гравий	щебень	гравий	гравий
5	Толщина балластного слоя	см	15	15	15	15	15	15
6	Кол-во шпал	шт.		539	371	452	150	90
7	Тип рельсов	-		Р-50	Р-50	Р-38,Р-50	Р-38	Р-43,Р-5
8	Переезд	шт.	6	2	1	1		
9	Стрелочный перевод	шт.	14	3	3	2	1	1
	а Номер стрелочного перевода			Стр №3; №16;№12	Стр №2;№6;№8	Стр №9;№10	Стр № 11	Стр № 1:
	б Марка крестовины			1/9	1/9	1/9	1/9	1/9
	в Тип рельсов			Р-50	Р-38;Р-50;	Р-50	Р-43	Р-50
10	Путевой упор	шт.	5			1	1	1

Данные на время проведения основной инвентаризации путь №6 Погрузочно-выгрузочный	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №7 Погрузочно-выгрузочный	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №8 Деповской	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №9 Весовой	Данные на время проведения основной инвентаризации путь №10 Погрузочный	Данные на время проведения основной инвентаризации склад 3-4 Ходовой	Данные на время проведения основной инвентаризации склад 5-9 Ходовой	Данные на время проведения основной инвентаризации склад 10-11 Ходовой	Данные на время проведения основной инвентаризации склад 15-16 Ходовой	Внесение текущих изменений 20..... г.	Внесение текущих изменений 20..... г.
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
108,0	98,0	130,0	243,0	312,0	22,0	26,0	32,0	20,0		
58,0	51,0	87,0	83,0	160,0						
1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0	1524,0		
5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50		
гравий	гравий	гравий	гравий	гравий	щебень	щебень	щебень	щебень		
15	15	15	15	15	15	15	15	15		
97	100	140	150	320	20	40	50	29		
Р-43	Р-65	Р-50	Р-65,Р-50	Р-65	Р-50	Р-50	Р-50	Р-50		
1				1						
1	1	1	1					15		
Стр № 4	Стр № 15	Стр № 7	Стр №14	Стр №8				31,0		
1/9	1/9	1/9	1/9	1/9						
Р-43	Р-65	Р-50	Р-50	Р-50				Р-65		
1	1							1		

Фотографии объекта

16. Склад лт. 2Н По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:137**
Условный номер:	**27:23:2301:74/11803 ЛИТ.2Н**
Этажность здания:	**1**
Этаж:	**1**
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	**2Н**
Площадь:	**498,4**

Единицы измерения площади:	**Квадратный метр**
Адреса (местоположение):	**Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская,д.74**
Наличие зарегистрированных прав:	**Зарегистрированы**
Форма собственности:	**Частная**
Дата обновления информации:	**30.09.2016**

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2Н	Основная часть	18	26	м3	9,90	0,99	1,09			49,140	10,68	2709	28932	11	25749
													1421718		*1265306*

Фотографии объекта

Фото 1.1. Склад лит.2Н

Фото 1.2. Склад лит.2Н

17. Маслоэкстракционный завод, лит. К. По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:177**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**8657,4**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**40924153**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**4**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные, Смешанные, Из прочих материалов**
(ОКС) Исполнитель:	**КГУП Хабкрайинвентаризация**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**07.10.2016**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
К	Основная часть	10	28	м3	16,20	1,00	1,17				18,95	4710	89255	45	49090
										45,15			*4029863,3*		*2216413,5*
К1	Пристройка	18	4	м3	21,10	0,88	1,09				20,24	250	5054	5	4824
										52,71			*266396*		*254273,04*
К2	Пристройка	18	2	м3	17,70	0,84	1,09				16,21	1823	29553	14	25331
										45,15			*1334318*		*1143694,7*
К3	Пристройка	8	48	м	300,00		1,05				315,00	28,65	9025	55	4061
										52,71			*475708*		*214055*
К4	Пристройка	8	48	м	300,00		1,05				315,00	57,10	17987	55	8094
										52,71			*948095*		*426635*

Данные технического паспорта БТИ

Фотографии объекта

18. Здание маслосливной,лит.Ч. По данным Росреестра:

Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**545,5**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**2722728**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**КГУП Хабкрайинвентаризация**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**05.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

Ч	Основная часть	10	38	м3	20,50	1,00	1,15	1,00				23,58	3590	84652	55	38093
Ч1	Пристройка	10	38	м3	20,50	0,91	1,15	1,00			45,150			*3822038*		*1719899*
Ч	Холодная пристройка	28	164	м3	13,10	1,00	1,07	1,23			45,150	21,45	154	3303	55	1486
												17,24	19	*149130*		*67093*
											45,150	778,39		328	50	164
														14809		*7405*

Фотографии объекта

19. Материальный склад, лит. Э

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:169**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**1055**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**8395836**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_ по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1954**

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8				11,77	1109,6	13060	56	5746
Э	Основная часть	18	22	м3	10,80	1,00	1,09	-		40,16			524490		230759

Фотографии объекта

20. Склад № 1,лит.Ж Поданным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:93**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**4781,4**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**27586621**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**8**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**КГУП Хабкрайинвентаризация**
(ОКС) Завершение строительства:	**1954**
Дата обновления информации:	**07.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Ж	Основная часть	10	46	м3	5,30	1,00	1,09	1,00	1,00			5,78	17178	99289	70	29787
											45,150	260,97		*4482898*		*1344883*
	башня и сушилка	10	46	м3	12,50	1,00	1,09	1,00	1,00			13,63	4709	64184	70	19255
											45,150	615,39		*2897908*		*869363*

Фотографии объекта

21. Склад №2, лит. З
По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:172**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**4828,8**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**27860679**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**7**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_ по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1954**
Дата обновления информации:	**07.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Основная часть	10	46	м3	5,30	1,00	1,10					5,83	21081	122905	56	54078
башня и сушилка	10	46	м3	12,50	1,00	1,10					13,75	4617	63479	56	27931
										45,15			8415238		3702696
Пристройка	28	84	м3	28,90	1,00	1,08					31,21	398	12426	46	6710
										45,15			561034		302958
олодная пристройка	28	159	м2	38,30	1,00	1,05	0,80				32,17	2,2	71	55	32
										40,16			2851		1285

Фотографии объекта

22. Приемное приспособление склада №2, лит. Щ. По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	**27:23:0050801:111**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.06.2012**
Площадь ОКС'а:	**466,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**4291371**
Дата утверждения стоимости:	**26.12.2012**
Адрес (местоположение):	**Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74**
(ОКС) Тип:	**Здание**
(ОКС) Этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Исполнитель:	**Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю**
(ОКС) Завершение строительства:	**1955**
Дата обновления информации:	**10.10.2016**

Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Щ	Основная часть	10	49	м3	22,70	1,00	1,09	1,00				24,74	3341	82656	52	39675
											45,150			*3731918*		*1791326*

Фотографии объекта

Основные выводы:
Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.
Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.
Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность,* рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. *Физическая возможность,* рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность,* рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

«….31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(a) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт ВЗ описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемые объекты недвижимости, в т. ч. земельные участки под ним, частично эксплуатируются по своему назначению (помещения для производства соевого масла) и соответствуют разрешенному использованию. Использование производственных зданий и сооружений в качестве логистического комплекса также представляется нецелесообразным ввиду физических и конструктивных особенностей оцениваемых зданий и сооружений. В настоящее время объекты не отвечают требованиям, предъявляемым к современным логистическим комплексам, а затраты на ремонт и реконструкцию зданий будут очень велики.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:
метод сравнительной стоимости единицы;
метод стоимости укрупненных элементов;
метод количественного анализа.
Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.
Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:
определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.
Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($\mathbf{C_{17г}}$):
$\mathbf{C_{18г.} = C_{зем.\ уч.} + (C_{ПВС} - И_{о})}$, где:
$\mathbf{C_{зем.\ уч.}}$ – стоимость земельного участка;
$\mathbf{C_{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;
Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.
Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.
Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.
При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.
Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.
Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.
При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.
В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».
Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.
Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее справедливой стоимостью на дату оценки.
Износ имущества определяют на основании:
его фактического состояния;
или по данным бухгалтерского и статистического учета.
Принято различать три вида износа:
физический износ;
функциональный (моральный) износ;
внешний (экономический) износ.
По характеру состояния износ подразделяют на:
устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
неустранимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
Физический износ бывает как устранимым, так и неустранимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.
Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.
Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.
Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.
Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.
В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

Поправка на время совершения сделки;
Поправка на местоположение;
Поправка на качество;
Поправка на износ;
Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;

Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;

Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.
Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.
Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:
либо с помощью метода прямой капитализации;
либо методом дисконтирования денежных потоков.
Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.
Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.
Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.
Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.
Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:
V = NOI/R, где:
NOI – чистый операционный доход год;
R – коэффициент капитализации.
Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:
1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, справедливая привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$\mathbf{R = I^0 + \Delta + К_л + К_р + К_у}$, где:

$\mathbf{I^0}$ – безрисковая ставка;

$\mathbf{\Delta}$ - норма возврата;

$\mathbf{К_л}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$\mathbf{К_р}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$\mathbf{К_у}$ – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Сравнительный подход базируется на основных трех принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих

объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.2

Сравнительный подход реализуется одним из методов.3

Первый метод (массовая оценка) – метод моделирования рыночного ценообразования – предусматривает построение зависимости типа

P* = F(f1, f2, ……, fj, ….., fk-1, fk)= F({fj}),

где:

P* – рыночная стоимость (равновесная цена);

fj – количественная характеристика j-го ценообразующего фактора;

k – исчерпывающее количество ценообразующих факторов,

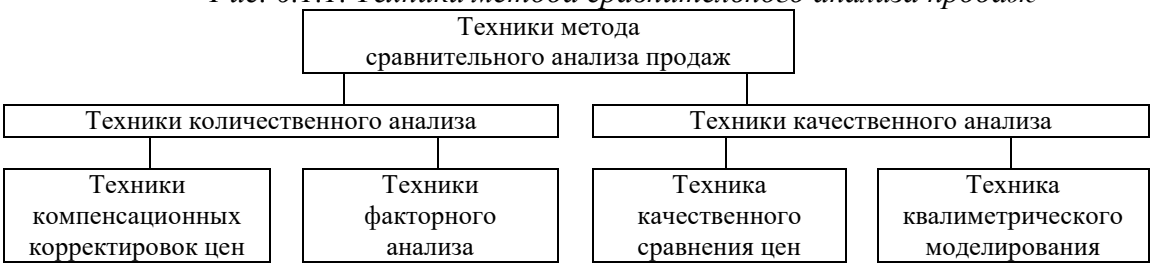
путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

Указанная зависимость предназначается для длительного использования при оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка.

Второй метод (индивидуальная оценка), именуемый методом сравнительного анализа продаж, опирается на анализ цен Pi небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в первом методе), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. В этом случае объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки.

Рис. 6.1.1. Техники метода сравнительного анализа продаж



Техники количественного анализа

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение в цену сделки с объектом-аналогом, имеющим некоторый недостаток в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого объекта-аналога.

---

[2] Оценка недвижимости: учебник / под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.

[3] Озеров Е. С. Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта: Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2004. 390 с.

Техники факторного анализа включают:

1. Техника парного сравнения цен сделок. Суть этой техники заключается в том, что стоимость объекта оценки получается путем корректировки цены Pi сделки с соответствующим i-тым объектом-аналогом по каждому j-тому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения. Для реализации этой техники необходимо, чтобы число n объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения: $n \geq k + 1$.

2. Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

3. Техники линейной алгебры (использование аппарата линейной алгебры). Для реализации этой техники необходимо, чтобы число n объектов-аналогов заметно превышало число элементов сравнения: $n > k + 1$.

4. Техника множественного регрессионного анализа. Множественный регрессионный анализ обеспечивает выбор вида корреляционной связи и определение величин соответствующих параметров корреляционной модели (коэффициентов регрессии) – коэффициентов, характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов и рыночной стоимости объекта. Для реализации этой техники необходимо, чтобы число n объектов-аналогов было значительно больше числа элементов сравнения, по крайней мере: $n \geq 5 * k$.

Техники качественного анализа

В условиях развивающегося рынка недвижимости условие существенного превышения числа сделок над числом элементов сравнения не всегда удается реализовать, поэтому нередко приходится ограничиваться применением техник качественного анализа (техника качественного сравнения цен, техника квалиметрического моделирования).

Выбор методики техники анализа

При подборе объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка оценщиком было отобрано 3 объекта, различающихся по нескольким ценообразующим факторам.

Парных продаж не выявлено (объектов, различающихся только по одному ценообразующему фактору). Объем информации для расчетов полностью соответствует текущему состоянию рынка земельных участков.

Исходя из объема выявленной информации, оценщик в качестве техники расчета применяет технику качественного сравнения цен, которая позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и оцениваемый объект, по основным ценообразующим признакам, а затем использовать регрессионный метод.

Подбор объектов-аналогов

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Одной из характерных особенностей рынка земельных участков является отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках (обнародования результатов сделок), поэтому при определении стоимости земельных участков оценщик воспользовался данными по предложениям продажи земельных участков, опубликованным в открытых источниках. Исполнителем были

проанализированы предложения, опубликованные на специализированных сайтах земельных участков за период, приближенный к дате проведения оценки (август 2018 г.).

Проанализировав открытые источники информации по продаже земельных участков, к расчетам были отобраны наиболее приближенные по площади земельные участки к площади оцениваемых объектов. Иные земельные участки, выставленные на продажу, на дату оценки, имеют либо другое назначение и разрешенное использование или менее подходящее местоположение, чем оцениваемые объекты. В связи с этим, Оценщик с учетом принципа осторожности, принял решение в расчетах использовать часть аналогов существенно отличающих по площади, однако в последующих расчетах применить корректировку на площадь.

Ниже представлены выявленные аналоги. Все указанные объекты являются земельными участками, выставленными на продажу и предназначенными для ведения сельскохозяйственного производства.

Поправка на уторгование (торг)

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг. Корректировка на торг определялась на основе рекомендуемых значений скидок на торг, приведенных в Справочнике расчетных данных экспертизы и консалтинга (СРД №18, НЦПО, 2017, табл.1.3.2). Рекомендуемое значение скидки на торг при определении стоимости земельных участков в средних по численности городах, составляет 10,8%.

Таблица 6.1.1. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %

Таблица 48. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии, западной Европы и США

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)
Ростов-на-Дону	-	6-8 (7)	-	5-8 (6,5)	-	6-11 (8,5)	-	6-10 (8)	5-8 (6,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	5-9 (7)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)
Среднее по крупным городам	**4,5**	**6,4**	**7,5**	**8,5**	**5,2**	**8,7**	**10**	**10,3**	**8,9**
Минск	-	3-5 (4)	-	6-10 (8)	-	5-9 (7)	-	10-14 (12)	4-5 (4,5)
	Средние города								
Владивосток	2-6 (4)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-9 (7)	6-12 (9)	-	11-14 (12,5)	9-14 (11,5)
Пермь	-	5-8 (6,5)	-	10-11 (10,5)	-	7-10 (8,5)	9-10 (9,5)	9-11 (10)	-
Рязань	-	6-8 (7)	-	-	-	-	-	10-14 (12)	-
Тамбов	2-4 (3)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	-	6-9 (7,5)	-	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	3-6 (4,5)	4-6 (5)	-	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-11 (10)	8-12 (10)
Уфа	-	5-7 (6)	-	-	-	9-13 (11,5)	-	10-12 (11)	-
Среднее по средним городам	**3,8**	**6,8**	**7**	**10,4**	**6,7**	**9,3**	**9,2**	**10,4**	**10,8**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область	4-8 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-16 (13)	6-10 (8)	8-15 (11,5)	8-10 (9)

Данная поправка применялась в том случае, если представителями собственников объектов или агентом подтверждалась возможность торга.

Выбор единицы сравнения

В оценочной практике единицами сравнения земли, как правило, выступают[4]:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Таким образом, в качестве единицы сравнения выступает показатель «руб./кв. м».

Ниже представлены выявленные аналоги. Земельные участки не имеют обременений.

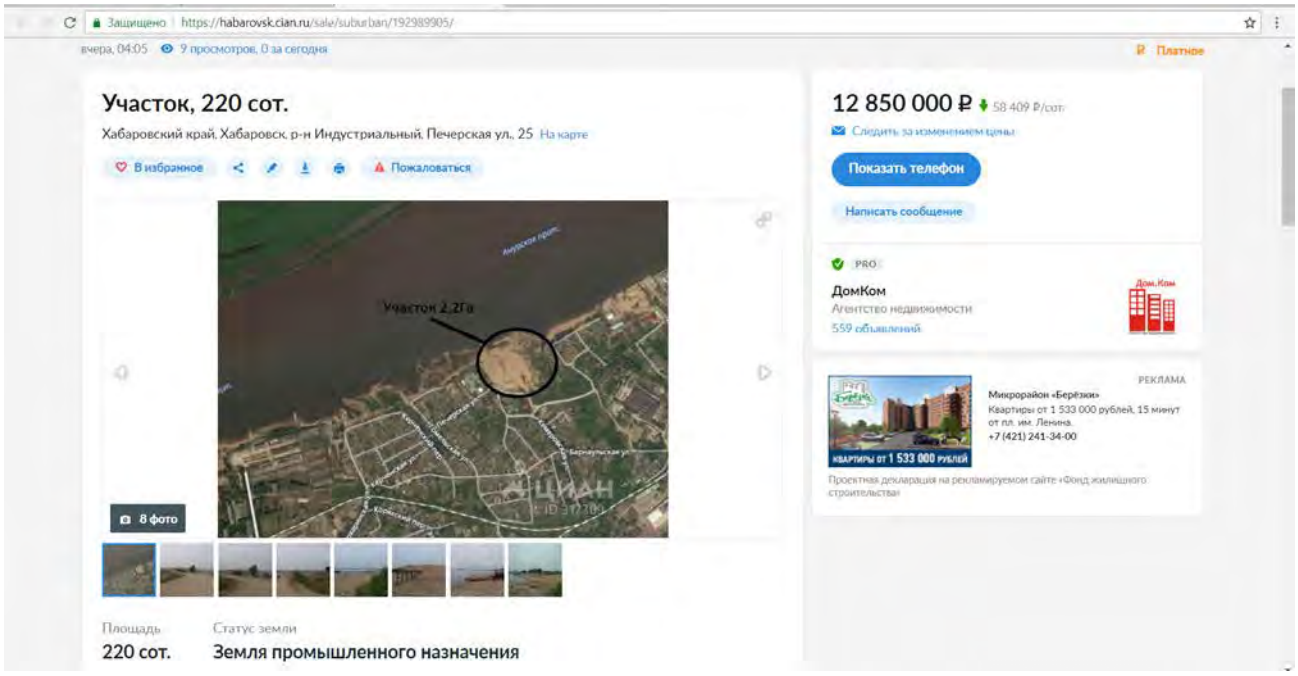
[4] Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004 г.

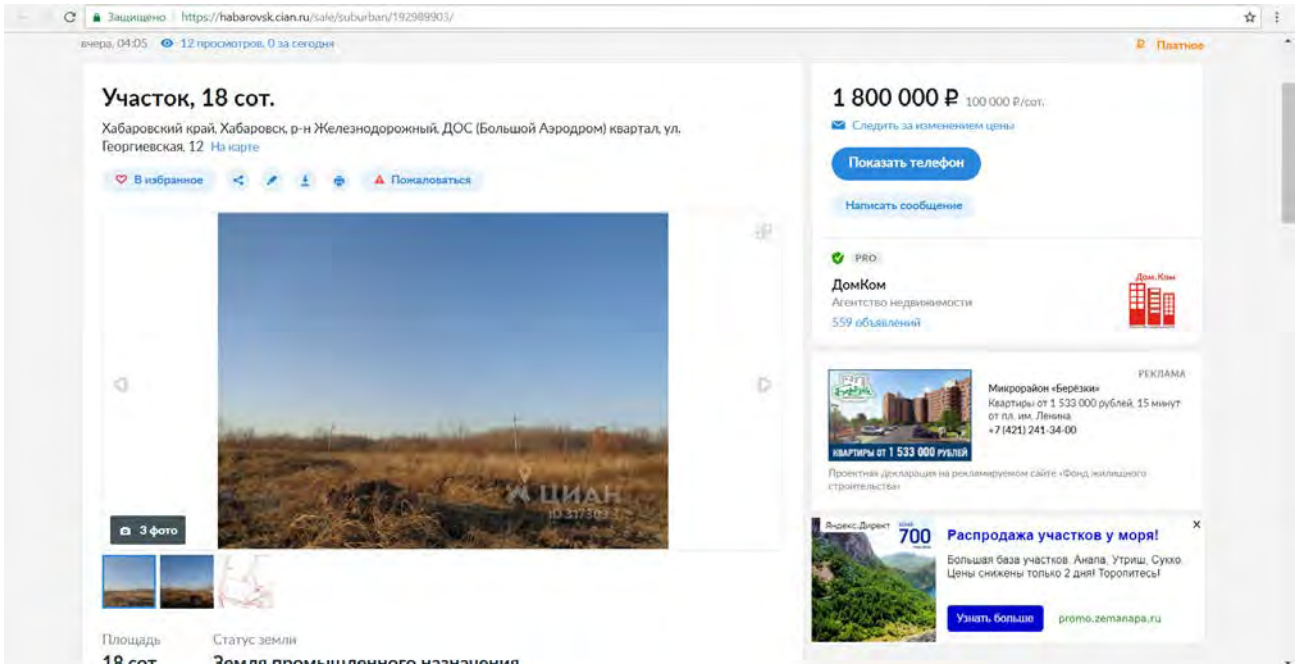
Таблица 6.1.2. Таблица характеристик аналогов

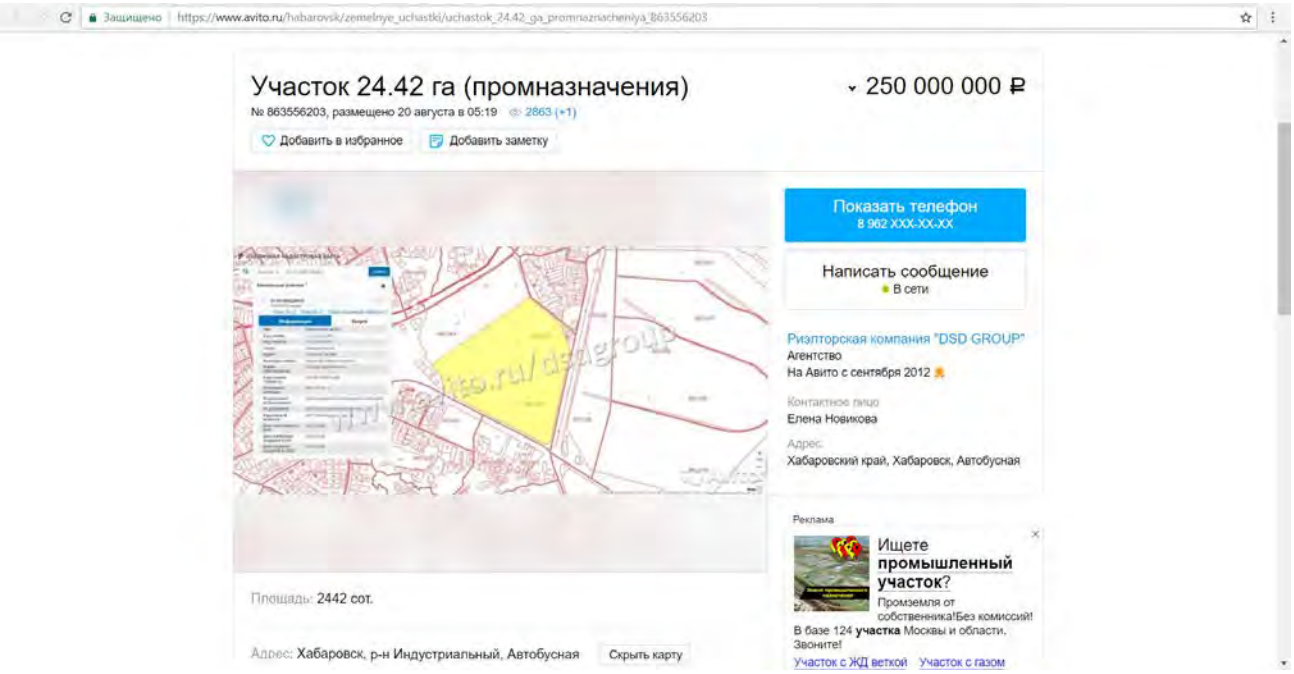
Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, руб.		12 850 000	1 800 000	250 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.		584	1 000	1 024
Цена с учетом закрытия сделки за 1 кв. м., руб.		521	892	913
Общая площадь, кв. м.		22 000	1 800	244 200
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленного назначения	Земли промышленного назначения
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Источник информации	-	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/192989905/	https://habarovsk.cian.ru/sale/suburban/192989903/	https://www.avito.ru/habarovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_24.42_ga_promnaznacheniya_863556203

Далее в цены аналогов вносились поправки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Принтскрины объектов-аналогов приведены ниже







Описание внесенных корректировок

Аналоги рассматриваемого объекта имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения[5], которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- *набор прав на недвижимость*: цены на объекты недвижимости определяются выгодой от переданных прав на них. В данном разделе рассматриваются случаи передачи права собственности, поэтому в данном отчете корректировка на права не требуется.
- *условия финансирования сделки:* стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Оценщик предполагает, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;
- *условия сделки:* корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка по продаже может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия сделок соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;
- *время совершения сделки:* корректировка учитывает изменения рыночных условий, происходящее с течением времени. Поскольку все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (сентябрь 2018 г.), данная корректировка не проводилась;
- *месторасположение объекта*: корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения объекта оценки. В данном случае аналоги расположены в г. Хабаровск, в связи с этим, в

[5] Е. И. Тарасевич «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007 г.

данном Отчете необходимо применение корректировки на местоположение;

- *физические характеристики объекта:* в данном случае необходимо обратить внимание на различие в таких характеристиках, как размер земельного участка;
- *экономические характеристики объекта недвижимости:* данный элемент сравнения обычно применяется к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода – текущие затраты, качество управления, скидки. В данном отчете при подборе объектов-аналогов оценщик исходил из допущения, что эти характеристики для объектов-аналогов соответствуют рыночным, таким образом, корректировка не проводилась;
- *компоненты цены, не связанные с объектом сделки:* принимая во внимание тот факт, что в качестве объектов-аналогов рассматривались предложения на земельные участки свободные от застройки, данная корректировка не проводится.

Вносимые поправки делятся на *последовательные и кумулятивные*. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект. Корректировки по последовательным элементам сравнения определяют цену продажи аналогов объекта оценки и являются базой для остальных корректировок.

Далее приведено описание корректировок, применяемых к объектам-аналогам в процессе расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения (условия финансирования сделки, условия сделки, время совершения сделки) равна нулю. Обоснование приведено выше.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

В расчетах используется метод качественного анализа[6]. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая оцениваемый объект, по основным ценообразующим факторам, к которым относятся: площадь, физические характеристики объектов и прочие характеристики.

В рамках техники качественного сравнения, которая относится к качественным методам анализа, для определения стоимости оценщик применил модели расчета средневзвешенной величины скорректированных цен объектов-аналогов и расчета стоимости с использованием регрессионного анализа.

Описание техники качественного сравнения

Расчет начинается с кодирования характеристик оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Процесс кодирования происходит по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

Таблица 6.1.3. Описание кодировок

Категория земель	
Земли промышленного назначения	2
Земли населенных пунктов	1

[6] 1) Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб.: Издательство «МКС», 2003, стр. 254-257;
2) Кузнецов Д. Д. «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалиметрической модели». СПб;
3) Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие – Владимирский государственный университет, 2007, www.vladimirpost.ru/clients/subschet.nsf/docs/10B4FCE4994FA353C3257 23400557C04.html
4) Пупенцова С. В. «Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС», 2007

Кодировка площади объекта недвижимости производилась с помощью натурального численного показателя. Учет указанного ценообразующего фактора в натуральном численном выражении, без кодировок, позволяет учесть отличия объектов-аналогов от рассматриваемого объекта в полном объеме.

По остальным ценообразующим факторам корректировка не проводилась, так как подобранные объекты-аналоги и оцениваемый земельный участок имеют сходные характеристики по данным факторам.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение, т. е. производят нормирование закодированных факторов. После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице.

Обоснование примененных весов факторов

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

Существует метод определения весов факторов с использованием регрессионно-корреляционного анализа, результатом которого является уравнение множественной линейной регрессии:

$$Yi=m1*X1+ m2*X2+ m3*X3+ m4*X4+ m5*X5+ m6*X6+ m7*X7+ m8*X8+b,$$

где:

Yi – известные цены объектов-аналогов,

Xi – кодированные и нормированные факторы, примененные к выборке аналогов оцениваемого объекта,

mi – коэффициенты, соответствующие каждой независимой переменной X (искомые величины для определения влияния каждого фактора на цену объекта),

b – константа (свободный член уравнения), равная 0.

Однако использование этой статистической модели для определения весов факторов серьезно затруднено. Это связано, прежде всего, с оптимальностью подбора объектов-аналогов для сравнения, т. е. выбранные объекты должны быть максимально сопоставимы, а различия между выборкой и оцениваемым объектом – минимальны. В противном случае полученные результаты будут иметь серьезные погрешности. Поэтому в данном отчете статистическая модель для расчета весов факторов не применялась, вес фактора определялся на основе анализа рыночной ситуации.

Площадь участка влияет на ликвидность. С учетом разницы величин площадей объекта оценки и подобранных объектов-аналогов данному фактору был присвоен вес 0,2.

Фактору «Вид разрешенного использования» был присвоен вес в размере 0,8.

По результатам кодирования и нормирования закодированных факторов с учетом весов влияния, рассчитывается суммарный коэффициент качества или «индекс потенциала» объектов-аналогов, как сумма кодов для каждого объекта. В данной работе его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно оцениваемого объекта. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально уровню их цен. То есть, чем выше индекс потенциала, тем выше цена объекта.

Далее рассчитываем степень близости объекта-аналога к объекту оценки (a^i), которая определяется по следующей формуле:

$$a^i = \frac{1}{\left|И_a^i - И_o\right|},$$

где:

$И_o$ – индекс потенциала объекта оценки;

$И^i{}_a$ – индекс потенциала i-го аналога.

При этом разница в индексах потенциала объекта оценки и объекта-аналога по отношению к индексу аналога является, по сути, процентом корректировки, вносимой к исходной стоимости аналога, а показатель a^i характеризует долю исходной стоимости аналога, не подвергшуюся корректировке.

Исходя из индекса потенциала каждого объекта-аналога и степени близости каждого объекта-аналога к объекту оценки определяется весовой коэффициент каждого объекта-аналога (N_i).

Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a^i)}$$

где:

N_i – весовой коэффициент i-го аналога;

Таким образом, веса объектов-аналогов распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости земельных участков как средневзвешенной величины приведенных цен объектов-аналогов

Исходя из предположения, что цены объектов соотносятся между собой так же, как их суммарные коэффициенты состояния (индексы потенциала), определяются приведенные стоимости каждого объекта-аналога.

Таким образом, приведенная стоимость объекта-аналога ($C_{пр.i}$) будет определяться по следующей формуле:

$$C_{пр.i} = C_i * И_o / И^i{}_a$$

где:

$C_{пр.i}$ – приведенная стоимость i-го аналога;

C_i – скорректированная стоимость i-го аналога;

$И_o$ – индекс потенциала объекта оценки;

$И^i{}_a$ – индекс потенциала i-го аналога.

Стоимость за объект недвижимости равна сумме произведений приведенных стоимостей аналогов и их весовых коэффициентов:

$$C_o = \sum(C_{пр.i} * N_i),$$

где:

C_o – стоимость объекта оценки;

$C_{пр.i}$ – приведенная стоимость i-го аналога;

N_i – весовой коэффициент i-го аналога.

В представленных ниже таблицах приведен расчет рыночной стоимости за земельный участок, как средневзвешенной величины приведенных цен за объекты-аналоги.

Таблица 6.1.4.Кодировка характеристик объектов-аналогов

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб./кв. м	Общая площадь, кв.м.	Корректировка на общую площадь	Категория земель
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	22 000	0,0455	1
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	1 800	0,5556	2
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	244 200	0,0041	2
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	705	1,4184	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	7 974	0,1254	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	13 066	0,0765	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	4 865	0,2055	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	15 778	0,0634	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	5 769	0,1733	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	20 809	0,0481	1
О.О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	1 431	0,6988	1
	Максимальное значение			1,418	2

Таблица 6.1.5. Кодировка с нормировкой факторов

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб./кв. м	Корректировка на общую площадь	Категория земель
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	0,032	0,50
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	0,392	1,00
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	0,003	1,00

О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	1,000	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,088	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,054	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,145	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,045	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,122	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,034	0,50
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,493	0,50

Таблица 6.1.6.Кодировка с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб./кв. м	Корректировка на общую площадь	Разрешенное использование	Индекс
	Вес		0,40	0,60	1,000
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	0,013	0,300	0,313
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	0,157	0,600	0,757
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	0,001	0,600	0,601
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,400	0,300	0,700
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,035	0,300	0,335
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,022	0,300	0,322
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,058	0,300	0,358
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,018	0,300	0,318
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,049	0,300	0,349
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,014	0,300	0,314

№ п/п	Аналоги	Цена объекта, руб./кв. м	Корректировка на общую площадь	Разрешенное использование	Индекс
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	?	0,197	0,300	0,497

Таблица 6.1.7. Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	0,313	0,387	2,583	0,085	1 166	99
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	0,757	0,057	17,647	0,582	825	480
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	0,601	0,099	10,117	0,333	1 063	354
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		0,700		30,347	1,000		934

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[7].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.8. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	1 018,1
Стандартное отклонение, руб./кв. м	174,778
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	139,8
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

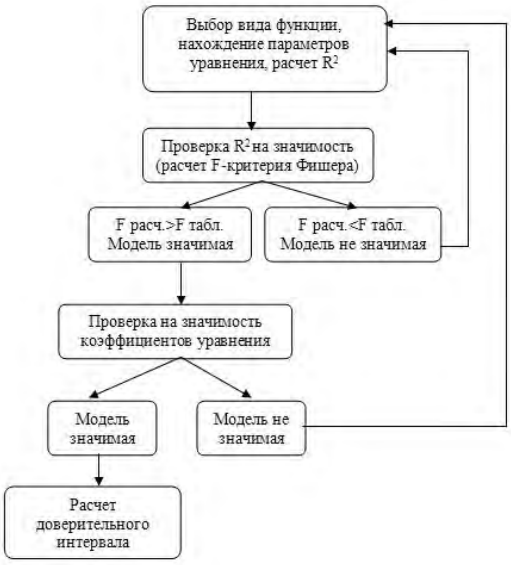
[7] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом, можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.2. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем

построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

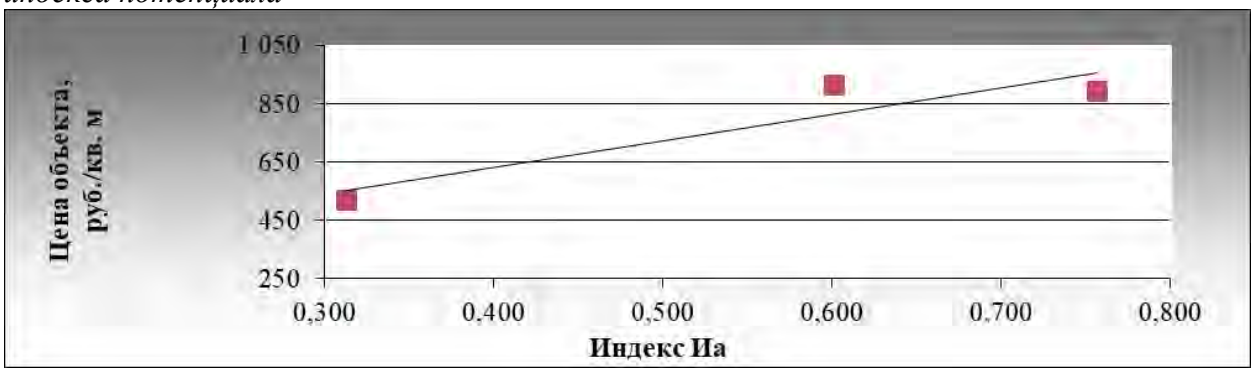
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.3. удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 904,5 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.9.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	933,6	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	904,5	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	919	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	705	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	647 913	

Таблица 6.1.10.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	0,313	0,023	44,352	0,878	559	491
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	0,757	0,421	2,374	0,047	395	19
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	0,601	0,266	3,762	0,075	509	38
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		0,335		50,488	1,000		547

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[8].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.11. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	487,8
Стандартное отклонение, руб./кв. м	83,735
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	67,0
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

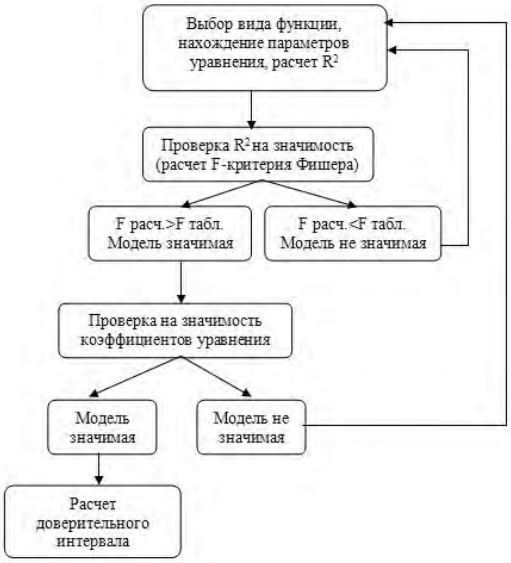
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[8] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.4. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

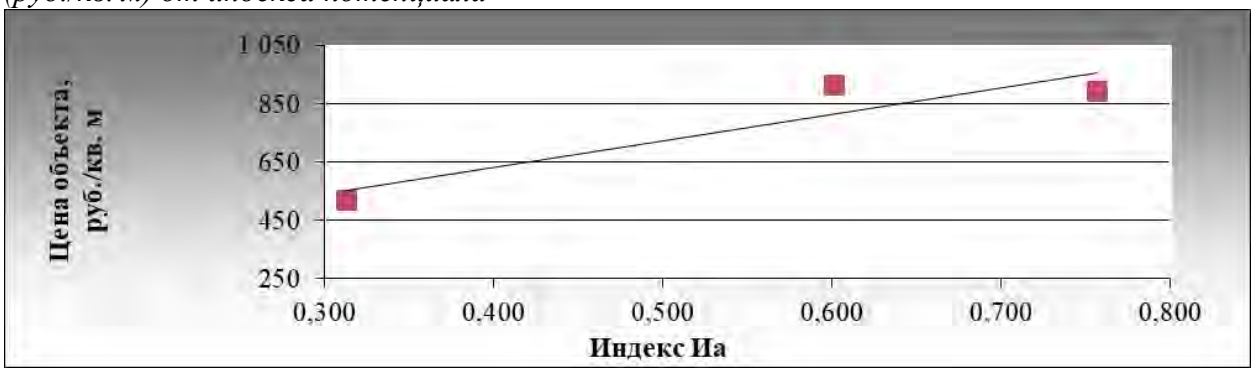
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.5. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 575,5 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.12.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	547,2	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	575,6	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	561,4	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	7 974	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	4 476 831	

Таблица 6.1.13.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	0,313	0,009	114,096	0,951	536	509
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	0,757	0,435	2,298	0,019	379	7
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	0,601	0,280	3,577	0,030	489	15
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		0,322		119,971	1,000		531

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[9].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.14. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	467,7
Стандартное отклонение, руб./кв. м	80,294
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	64,2
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

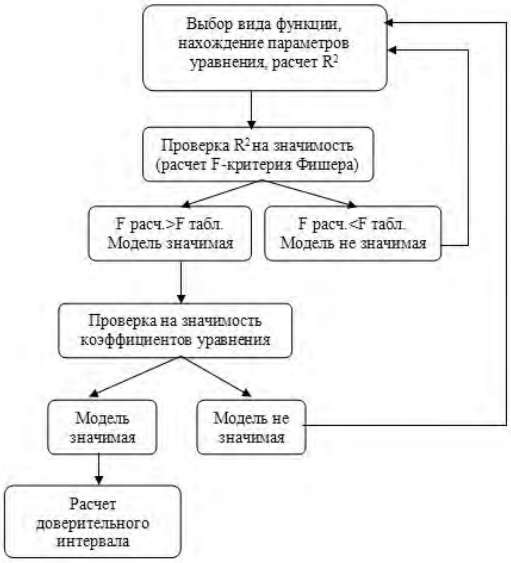
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[9] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.6. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

$Yi=a + b*Xi$,

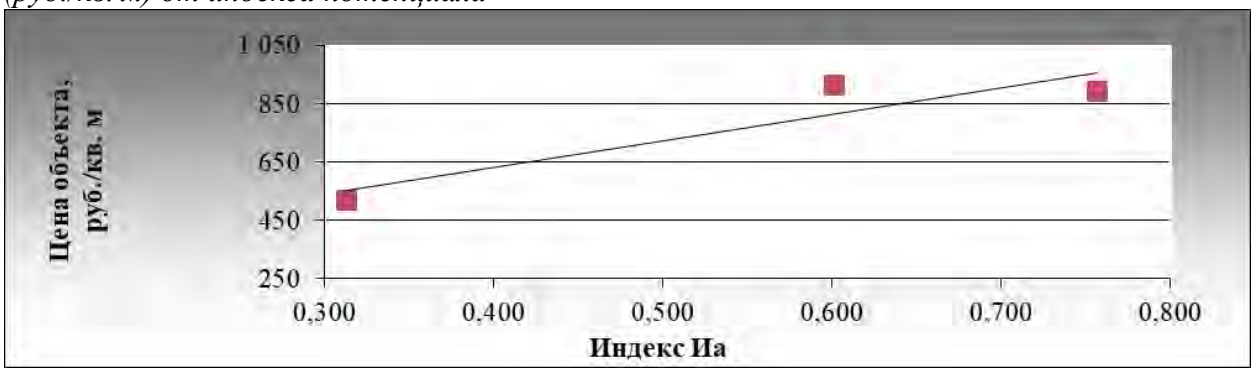
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.7. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 563,2 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.15.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	531,2	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	563,2	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	547,2	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	13 066	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	7 149 743	

Таблица 6.1.16.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	521	0,313	0,045	22,150	0,770	596	459
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	892	0,757	0,399	2,508	0,087	422	37
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	913	0,601	0,243	4,112	0,143	544	78
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		0,358		28,770	1,000		574

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[10].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.17. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	520,7
Стандартное отклонение, руб./кв. м	89,378
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	71,5
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

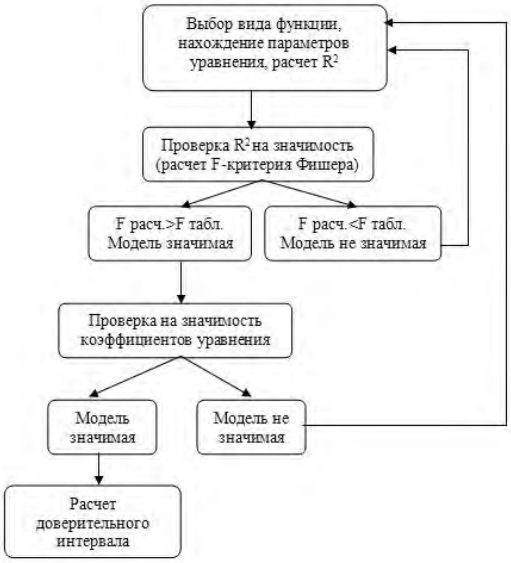
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[10] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.8. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

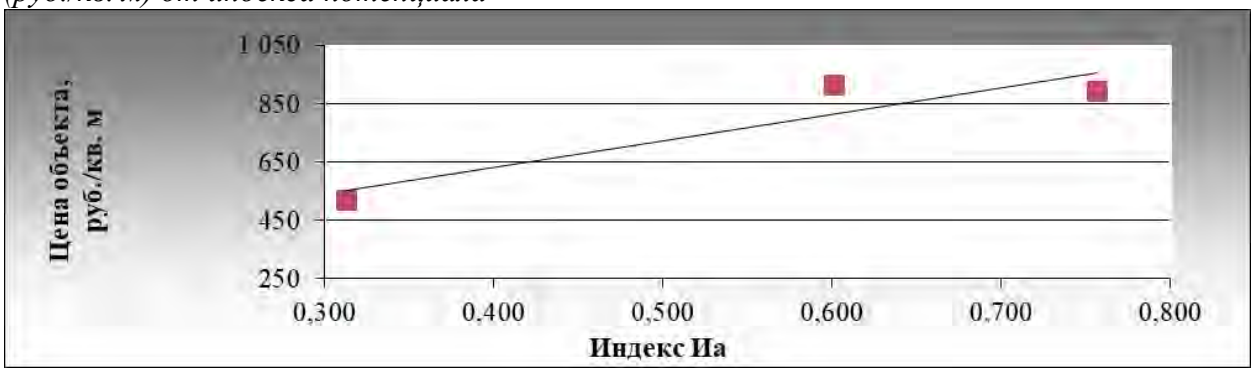
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.9. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 596,0 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.18.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	573,5	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	596,0	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	584,8	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	4 865	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	2 844 886	

Таблица 6.1.19.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	**521**	0,313	0,005	197,832	0,971	529	514
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	**892**	0,757	0,439	2,279	0,011	375	4
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	**913**	0,601	0,283	3,530	0,017	483	8
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		**0,318**		**203,641**	**1,000**		**527**

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[11].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.20. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	462,3
Стандартное отклонение, руб./кв. м	79,367
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	63,5
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

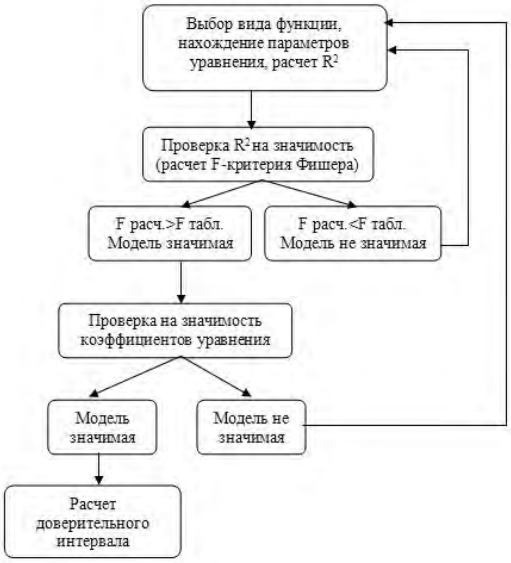
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[11] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.10. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

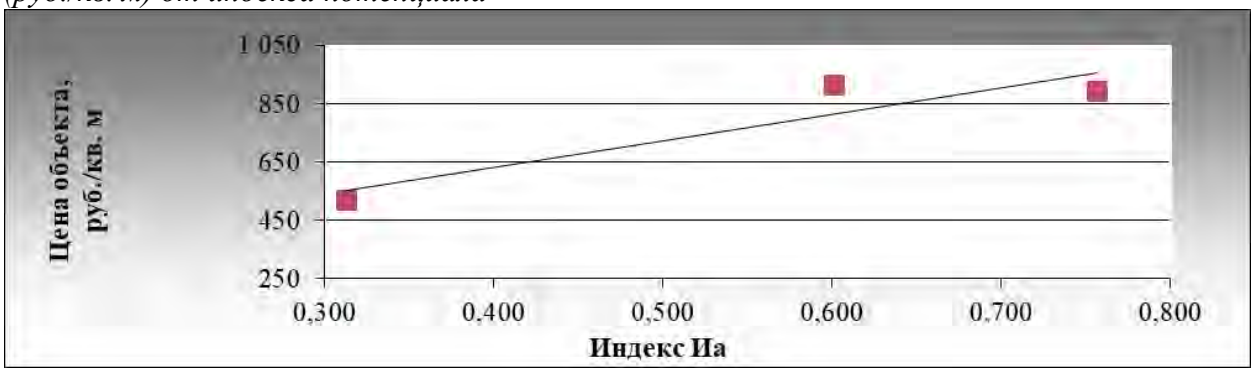
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.11. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 559,9 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.21.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	526,9	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	559,9	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	543,4	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	15 778	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	8 573 326	

Таблица 6.1.22.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	**521**	0,313	0,036	27,729	0,812	581	472
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	**892**	0,757	0,408	2,452	0,072	411	30
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	**913**	0,601	0,252	3,964	0,116	530	62
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		**0,349**		**34,145**	**1,000**		**563**

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[12].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.23. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	507,4
Стандартное отклонение, руб./кв. м	87,110
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	69,7
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

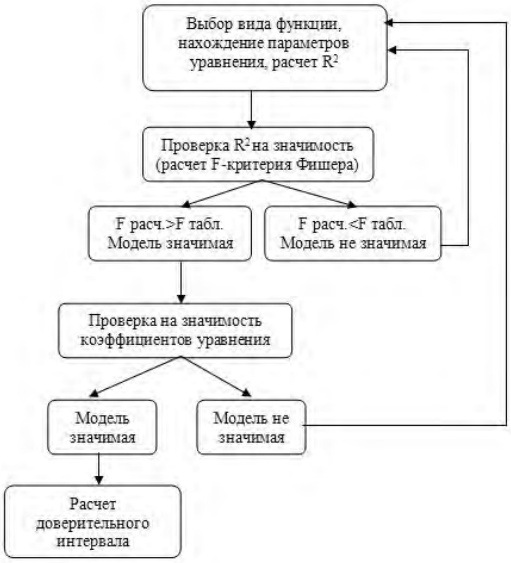
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[12] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.12. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

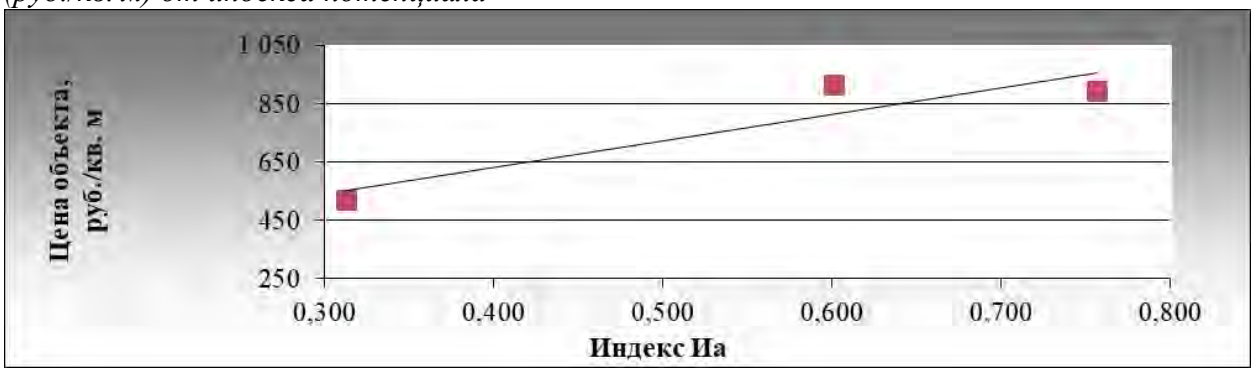
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.13. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 587,8 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.24.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	562,9	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	587,8	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	575,4	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	5 769	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	3 319 387	

Таблица 6.1.25.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	**521**	0,313	0,001	1363,054	0,996	522	520
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	**892**	0,757	0,443	2,257	0,002	370	1
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	**913**	0,601	0,288	3,477	0,003	476	1
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		**0,314**		**1368,788**	**1,000**		**522**

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[13].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.26. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	456,1
Стандартное отклонение, руб./кв. м	78,288
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	62,6
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

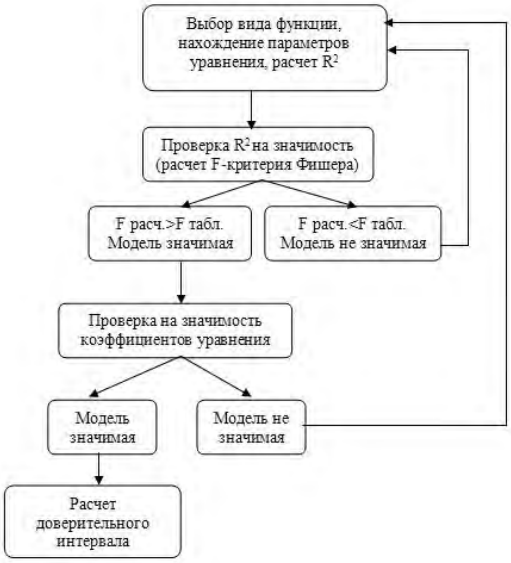
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[13] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.14. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

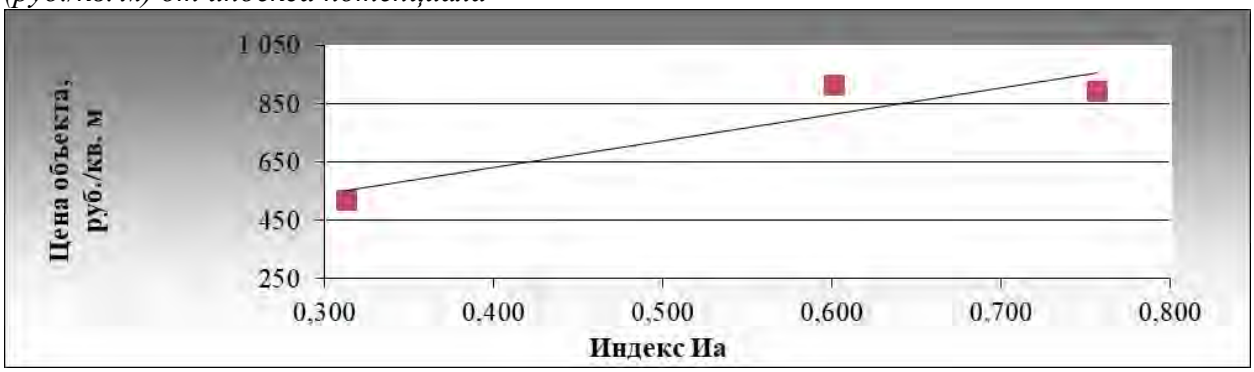
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.15. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 556,0 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.27.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	521,9	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	556,0	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	538,9	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	20 809	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	11 214 183	

Таблица 6.1.28.Расчет стоимости объекта оценки как средневзвешенной величины приведенных стоимостей объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	Индекс потенциала, Иа	Разность Иа - Ио	Степень близости, $a^i = \frac{1}{\lvert И_a^i - И_o \rvert}$	Весовой коэффициент, $N_i = \frac{a^i}{\sum_{i=1}^{n}(a}$	Приведенная стоимость объекта-аналога, Спр., руб./кв. м	Расчетная величина, Со=∑(Спр.* N), руб./кв. м
1	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Индустриальный, Печерская ул., 25	**521**	0,313	0,184	5,428	0,287	828	238
2	Хабаровский край, Хабаровск, р-н Железнодорожный, ДОС (Большой Аэродром) квартал, ул. Георгиевская, 12	**892**	0,757	0,260	3,852	0,204	586	120
3	Хабаровск, р-н Индустриальный, Автобусная	**913**	0,601	0,104	9,607	0,509	755	384
О. О.	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74		**0,497**		**18,887**	**1,000**		**742**

Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации.

Среднее квадратичное отклонение представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности. Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической.

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(d_i - d_{cp})^2}{n-1}}$$

где:

δ – среднее квадратичное отклонение;

d_{cp} – среднее арифметическое значение приведенных арендных ставок объектов-аналогов;

d_i – значение приведенной арендной ставки i-того объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Коэффициент вариации – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему). Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%[14].

Доверительный интервал – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

Погрешность – разность x-a, где a – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно x. Разность x-a называется также абсолютной погрешностью. Отношение x-a к a называется относительной погрешностью числа a. Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

Таблица 6.1.29. Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости

Показатель	Значение
Среднее арифметическое значение приведенных стоимостей аналогов, руб./кв. м	723,0
Стандартное отклонение, руб./кв. м	124,108
Коэффициент вариации, %	17%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	99,3
Относительная погрешность, %	13,7%

Погрешность вычислений 13,7 % (<20%) говорит о допустимой точности полученных значений. Таким образом, полученный результат можно признать достоверным. Коэффициент вариации составляет 17% (<33%) что так же говорит о приемлемой точности вычислений.

Расчет рыночной стоимости за земельных участков с применением регрессионного анализа

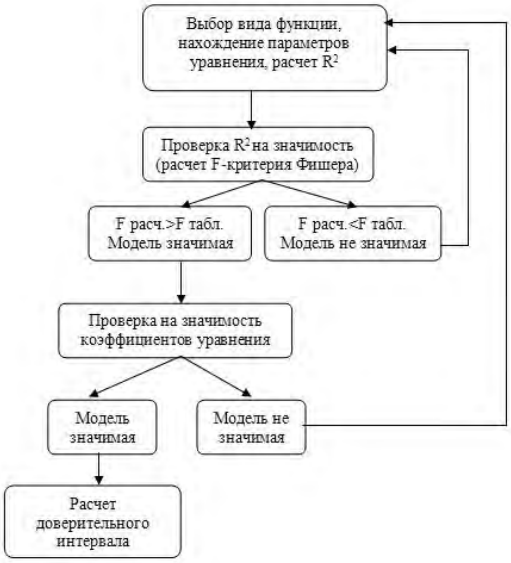
Применение регрессионного анализа в методе сравнения продаж позволяет выявить зависимость стоимости/арендной платы объекта от основных ценообразующих факторов. Наиболее часто в оценке используют парную линейную регрессионную модель для построения зависимости цены от Индекса потенциала объекта (Иа). Таким образом,

[14] Васнев С. А. Статистика: учебное пособие. http://hi-edu.ru/e-books/xbook096/01/index.html?part-006.htm

можно проанализировать зависимость между индексом потенциала объекта и стоимостью/арендной платой за него, вывести уравнение регрессии, построив тренд на основании имеющихся данных.

Для того чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета стоимости земельного участка, необходимо предварительно выполнить ряд следующих этапов:

Рис. 6.1.16. Алгоритм регрессионного анализа



После выбора функции и нахождения параметров уравнения (автоматизированный процесс в электронных таблицах Excel) следует оценить значимость уравнения регрессии. Это означает установить, соответствует ли математическая модель зависимости экспериментальным данным.

Для проверки значимости уравнении регрессии вычисляют статистику F-критерий Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР»), то уравнение регрессии принято считать значимым.

Проверка значимости коэффициентов регрессии (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) осуществляется с помощью критерия Стьюдента. Расчетное значение критерия Стьюдента сравнивают с табличным, если расчетное значение больше критического (рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР»), то коэффициент принято считать значимым.

Процесс проверки производится с помощью утилита «Регрессия» из пакета «Анализа» в Excel.

Функция Excel «Тенденция» возвращает значение стоимости объекта оценки по имеющимся данным в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов.

В соответствии с описанной методикой Исполнитель вывел уравнение регрессии (зависимость удельной стоимости объектов-аналогов от индекса потенциала Иа) путем построения тренда по имеющимся данным. В данном случае использовалась линейная зависимость, оценка значимости которой приведена ниже.

Модель зависимости стоимости от фактора имеет вид:

Yi=a + b*Xi,

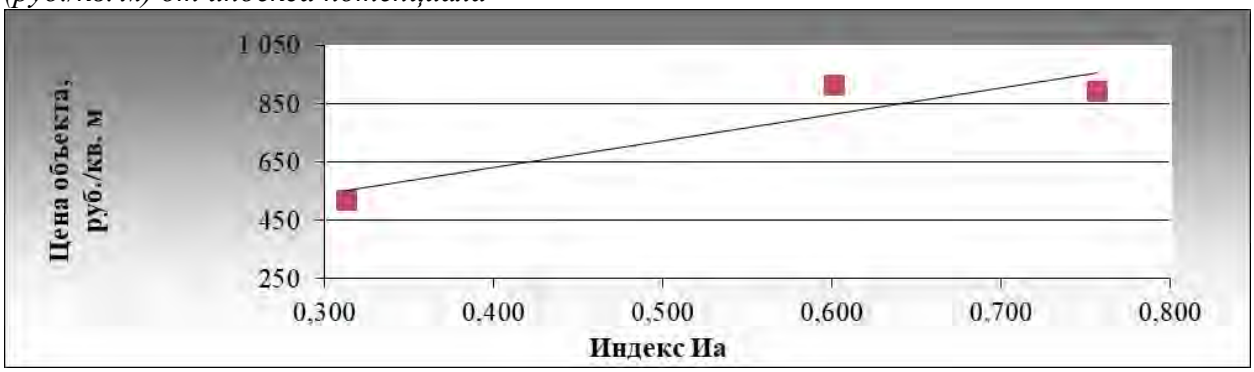
где:

Yi – стоимость объекта,

Xi – индекс потенциала объекта,

a и b – коэффициенты уравнения регрессии.

Рис. 6.1.17. Зависимость удельного показателя стоимости объекта оценки (руб./кв. м) от индекса потенциала



Так как представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, мы можем применить приведенное на диаграмме выше уравнение для расчета удельного показателя стоимости объекта оценки, используя функцию Excel «Тенденция», возвращающую значение стоимости в соответствии с линейной аппроксимацией по методу наименьших квадратов: 721,5 руб./кв. м.

Согласование результатов, полученных в рамках метода сравнения продаж и расчет стоимости объекта оценки

В ходе анализа расчетов, учитывая сопоставимую достоверность полученных разными способами результатов, величина удельного показателя стоимости определена с равными весами для использованных методов расчета. Согласование результатов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.1.30.Расчет стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	Вес
Величина удельного показателя, рассчитанная как средневзвешенная величина откорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв. м,	741,5	0,5
Величина удельного показателя, рассчитанная с использованием уравнения линейной регрессии, руб./кв. м	721,5	0,5
Удельный показатель, расчетное значение, руб./кв. м/год, без НДС	731,5	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м	1 431	
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	1 046 746	

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что стоимость оцениваемых земельных участков, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно: 39 273 015 (Тридцать девять миллионов двести семьдесят три тысячи пятнадцать) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. на 12.09.2018
1	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	647 913
2	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 476 831
3	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 149 743
4	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	2 844 886
5	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 573 326
6	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 319 387
7	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 214 183
8	**Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект	1 046 746

	V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	

Расчет стоимости нежилых строений

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного проектируемому, определена с использованием метода сравнительной единицы.

За основную формулу расчета полной восстановительной стоимости здания принимаем:

ПВС = С1969 × О × К1 × И69-84 × И84-18 × К2 × НСП × Кндс

где:

ПВС – Полная восстановительная стоимость, руб.;

С1969 – Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС). Справочный показатель стоимости 1 ед. измерения объекта-аналога в ценах на 01.01.1969 г. (на каждое здание подбирался свой аналог из соответствующего справочника УПВС;

О – строительный объем (площадь, длина, количество) здания (сооружения), куб. м (кв.м., м., шт.);

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

К1 – Поправка на удельный вес объекта;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

И69-84 – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1969 г. на 01.01.1984 г.

Пересчет уровня цен с 1969 г. на 1984 осуществлен с помощью «Постановления Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно- монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»;

Приложение N 1 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей

Масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность = 1,16

Приложение N 2 Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости троительно - монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

I. Области, края, автономные республики, союзные республики, не имеющие областного деления, в границах ЕРЕР-84

Хабаровский край = 1,01

Итого коэффициент перехода с 1969 года на 1984 г. составляет (масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность), для Хабаровского края (1,01) = 1,16 *1,01 = **1,1716**

И84-16 – Индекс перевода цен на строительно-монтажные работы с 01.01.1984 г. на дату оценки.

Пересчет уровня цен с 1984 г. на дату оценки осуществлен с помощью «Международного информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве» №97.

Значение индекса для хабаровского края составляет **135,74**

К2 – Поправка на наличие инженерных сетей;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том 1 часть 1» таблица 63 под ред. Л.А. Лейфера.

Значение индекса составляет **0,73**

НСП – Поправка на прибыль предпринимателя;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Том 1 часть 2» таблица 15 под ред. Л.А. Лейфера.

Значение индекса составляет **1,14**

Кндс – НДС;

Значение индекса составляет **1,18**

Расчет полной восстановительной стоимости административно-бытового корпуса представлен в Таблице 6.1.31.

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш, в том числе:	27:23:005080 1:151	3 291				74 705,70	165,16	**12338393**
	Литер Ш (Основная часть)		3 291	сборник УПВС №10, табл. №49	22,7	1	74 705,70		
2	Склад и цех №4, лит. Л, в том числе:	27:23:005080 1:171	30 253				265 667,23	165,16	**43877600**
	Литер Л (Основная часть)		28 740	сборник УПВС №10, табл. №49	8,8	1	252 912,00		
	Литер Л1 (Пристройка)		1 512	сборник УПВС №10, табл. №49	11,1	0,76	12 755,23		

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
3	Подстанция лит. Ю, в том числе:	27:23:0050801:145	469				16 415,00	165,16	**2711101**
	Литер Ю (Основная часть)		469	сборник УПВС №18, табл. №17	35	1	16 415,00		
4	Весовая, лит. 1Я, в том числе:	27:23:0050801:120	132				6 151,20	165,16	**1015932**
	Литер 1Я (Основная часть)		132	сборник УПВС №19, табл. №29	46,6	1	6 151,20		
5	Летнее кафе, лит. 2Я, в том числе:	27:23:0050801:121	206				12 271,40	165,16	**2026744**
	Литер 2Е (Основная часть)		193	сборник УПВС №33, табл. №18	62,7	1	12 101,10		
	Литер 2е (Холодная пристройка)		13	сборник УПВС №28, табл. №164	13,1	1	170,3		
6	Механические мастерские, лит. И, в том числе:	27:23:0050801:98	2 210				35 581,00	165,16	**5876558**
	Литер И (Основная часть)		2 210	сборник УПВС №18, табл. №3	16,1	1	35 581,00		
7	Железнодорожные подъездные пути, в том числе:	27:23:0050801:125	2 522,00		18,2		129 971,94	165,16	**21466166**
	Путь №1 Выставочный (Р-50)		0,517	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	25 901,70		
	Путь №2 Погрузочно-выгрузочный (Р-50)		0,378	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	18 937,80		
	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р-38)		0,23	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	41 100	1	9 453,00		
	Путь №3 Погрузочно-		0,204	сборник УПВС №19,	50 100	1	10 220,40		

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
	выгрузочный (Р-50)			табл. №7(д)					
	Путь №4 Выгрузочный (Р-38)		0,114	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	41 100	1	4 685,40		
	Путь №5 Выгрузочный (Р-43)		0,012	сборник УПВС №19, табл. №7(з)	44 100	1	529,2		
	Путь №5 Выгрузочный (Р-50)		0,076	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	3 807,60		
	Путь №6 Погрузочно-выгрузочный (Р-38)		0,108	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	44 100	1	4 762,80		
	Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (Р-65)		0,098	сборник УПВС №19, табл. №7(п)	62 000	1	6 076,00		
	Путь №8 Деповский (Р-50)		0,13	сборник УПВС №19, табл. №7(б)	50 100	1	6 513,00		
	Путь №9 Весовой (Р-65)		0,213	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	62 000	1	13 206,00		
	Путь №9 Весовой (Р-50)		0,03	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 503,00		
	Путь №10 Погрузочный (Р-65)		0,312	сборник УПВС №19, табл. №7(п)	62 000	1	19 344,00		
	Съезд 3-6 Ходовой (Р-50)		0,022	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 124,24		

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
	Съезд 5-9 Ходовой (Р-50)		0,026	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 302,60		
	Съезд 10-11 Ходовой (Р-50)		0,032	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 603,20		
	Съезд 15-16 Ходовой (Р-50)		0,02	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 002,00		
8	Склад, лит. 2Н, в том числе:	27:23:005080 1:137	2 709				26 819,10	165,16	**4429443**
	Литер 2Н (Основная часть)		2 709	сборник УПВС №18, табл. №26	9,9	1	26 819,10		
9	Маслоэкстракционный завод, лит. К, в том числе:	27:23:005080 1:177	46 426	сборник УПВС №10, табл. №28	16,2		752 101,20	165,16	**124217034**
10	Здание маслосливной, лит. Ч, в том числе:	27:23:005080 1:109	3 763				76 716,77	165,16	**12670542**
	Литер Ч (Основная часть)		3 590	сборник УПВС №10, табл. №38	20,5	1	73 595,00		
	Литер Ч1 (Пристройка)		154	сборник УПВС №10, табл. №38	20,5	0,91	2 872,87		
	Литер ч (Холодная пристройка)		19	сборник УПВС №28, табл. №164	13,1	1	248,9		
11	Материальный склад, лит. Э, в том числе	27:23:005080 1:169	5 659				61 117,20	165,16	**10094117**
	Литер Э (Основная часть)		5 659,00	сборник УПВС №18, табл. №22	10,8	1	61 117,20		
12	Склад №1, лит Ж, в том числе:	27:23:005080 1:93	21 887	сб. УПВС №1, табл.			149 905,90	165,16	**24758458**

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
				22					
	Литер Ж (Основная часть)		17 178	сборник УПВС №10, табл. №46	5,3	1	91 043,40		
	Литер Ж (Башня и сушилка)		4 709	сборник УПВС №10, табл. №46	12,5	1	58 862,50		
13	Склад №2, лит. З, в том числе:	27:23:005080 1:172	26 102				181 028,26	165,16	**29898627**
	Литер З (Основная часть)		21 081	сборник УПВС №10, табл. №46	5,3	1	111 729,30		
	Литер З (Башня и сушилка)		4 617	сборник УПВС №10, табл. №46	12,5	1	57 712,50		
	Литер 31 (Пристройка)		398	сборник УПВС №28, табл. №84	28,9	1	11 502,20		
	Литер з (Холодная пристройка)		2,2	сборник УПВС №28, табл. №159	38,3	1	84,26		
14	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ, в том числе:	27:23:005080 1:111	3 341				75 840,70	165,16	**12525850**
	Литер Щ (Основная часть)		3 341	сборник УПВС №10, табл. №49	22,7	1	75 840,70		

,

Таблица 6.1.32. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

п/п	Наименование	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. На инж. сети	Прибыль Предп.	НДС	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	12 338 394	-27%	14%	18%	10 268 012
2	Склад и цех №4, лит. Л	43 877 600	-27%	14%	18%	36 514 939
3	Подстанция лит. Ю	2 711 101	-27%	14%	18%	2 256 179
4	Весовая, лит. 1Я	1 015 932	-27%	14%	18%	845 459
5	Летнее кафе, лит. 2Я	2 026 744	-27%	14%	18%	1 686 657
6	Механические мастерские, лит. И	5 876 558	-27%	14%	18%	4 890 472
7	Железнодорожные подъездные пути	21 466 166	-27%	14%	18%	17 864 143
8	Склад, лит. 2Н	4 429 443	-27%	14%	18%	3 686 182
9	Маслоэкстракционный завод, лит. К	124 217 034	-27%	14%	18%	103 373 416
10	Здание маслосливной, лит. Ч	12 670 542	-27%	14%	18%	10 544 425
11	Материальный склад, лит. Э, в том числе	10 094 117	-27%	14%	18%	8 400 324
12	Склад №1, лит Ж	24 758 458	-27%	14%	18%	20 603 989
13	Склад №2, лит. З	29 898 627	-27%	14%	18%	24 881 638
14	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	12 525 850	-27%	14%	18%	10 424 012
	Итого	**307 906 567**				**256 239 845**

Расчет совокупного износа объекта оценки

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. ***Физический износ*** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
2. ***Функциональный износ*** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.
3. ***Внешний (экономический) износ*** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$И_{сов} = 1 - ((1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{внш}))$$, где:

$И_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;
$И_{физ}$ – физический износ объекта оценки;
$И_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;
$И_{внш}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

В настоящем Отчете при определении величины физического износа после визуального осмотра объекта оценщик применил экспертный метод.

Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятии или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Расчет функционального износа объекта оценки

Объект оценки соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности, что проявляется в архитектуре здания, в его планировке, инженерном обеспечении. Таким образом, функциональный износ определялся на основе анализа рынка аналогичных объектов, а также на основе профессионального опыта оценщика и составил 0 %.

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости

оцениваемых объектов, не отмечено. С учётом изложенного величина внешнего износа принимается равной нулю.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.33.

Таблица 6.1.33. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ объекта оценки, %	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ, %
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	90	0	0	90
2	Склад и цех №4, лит. Л	70	0	0	70
3	Подстанция лит. Ю	92	0	0	92
4	Весовая, лит. 1Я	60	0	0	90
5	Летнее кафе, лит. 2Я	90	0	0	90
6	Механические мастерские, лит. И	90	0	0	80
7	Железнодорожные подъездные пути	85	0	0	50
8	Склад, лит. 2Н	80	0	0	70
9	Маслоэкстракционный завод, лит. К	85	0	0	95
10	Здание маслосливной, лит. Ч	50	0	0	90
11	Материальный склад, лит. Э, в том числе	70	0	0	90
12	Склад №1, лит Ж	90	0	0	90
13	Склад №2, лит. З	90	0	0	90
14	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	90	0	0	90

Таблица 6.1.34. Расчет справедливой стоимости нежилых объектов недвижимости

п/п	Наименование	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.	Износ %	Справедливая ст-сть с НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	10 268 012	90	1 026 801
2	Склад и цех №4, лит. Л	36 514 939	70	10 954 482
3	Подстанция лит. Ю	2 256 179	92	180 494
4	Весовая, лит. 1Я	845 459	90	84 546
5	Летнее кафе, лит. 2Я	1 686 657	90	168 666
6	Механические мастерские, лит. И	4 890 472	80	978 094
7	Железнодорожные подъездные пути	17 864 143	50	8 932 072

п/п	Наименование	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.	Износ %	Справедливая ст-сть с НДС, руб.
8	Склад, лит. 2Н	3 686 182	70	1 105 855
9	Маслоэкстракционный завод, лит. К	103 373 416	95	5 168 671
10	Здание маслосливной, лит. Ч	10 544 425	90	1 054 442
11	Материальный склад, лит. Э, в том числе	8 400 324	90	840 032
12	Склад №1, лит Ж	20 603 989	90	2 060 399
13	Склад №2, лит. З	24 881 638	90	2 488 164
14	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	10 424 012	90	1 042 401
	Итого	**256 239 845**		**36 085 119**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, составляет на дату оценки округленно:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	647 913
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 476 831
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 149 743
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	2 844 886

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 573 326
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 319 387
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 214 183
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	1 046 746
9	Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 026 801
10	Склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 954 482
11	Подстанция, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	180 494
12	Весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	84 546
13	Летнее кафе, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	168 666

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
14	Механические мастерские, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	978 094
15	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 932 072
16	Склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 105 855
17	Маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 168 671
18	Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 054 442
19	мМатериальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	840 032
20	Склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 060 399
21	Склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 488 164
22	Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 042 401

6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

– методом сравнения продаж;

– методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Сравнительный подход не применялся, поскольку на рынке отсутствуют объекты-аналоги, подобные объекту оценки по техническому состоянию (отсутствуют объекты по продаже производственных баз в ветхом состоянии), следовательно, не предоставляется возможным произвести расчет объекта оценки на основании той открытой информации которая присутствует на рынке по продаже производственно-складской недвижимости. Так же, на основании произведенных оценщиком выводов, самым ценным объектом из всех представленных для проведения оценки – является земельный участок (остальные объекты находятся в ветхом или неудовлетворительном состоянии) в связи с этим оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода.

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать

достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи таких объектов в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки недвижимости, показывает, что реальная стоимость такой недвижимости значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке объекта недвижимости были применены два подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	647 913
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 476 831

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 149 743
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	2 844 886
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 573 326
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 319 387
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 214 183
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	1 046 746
9	Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 026 801
10	Склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 954 482

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
11	Подстанция, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	180 494
12	Весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	84 546
13	Летнее кафе, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	168 666
14	Механические мастерские, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	978 094
15	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 932 072
16	Склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 105 855
17	Маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 168 671
18	Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 054 442
19	мМатериальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	840 032
20	Склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 060 399
21	Склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 488 164

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
22	Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 042 401

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная справедливая информация о сопоставимых сделках.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен вне гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 12 сентября 2018 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	647 913
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 476 831
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 149 743
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	2 844 886
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 573 326
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 319 387
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 214 183
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	1 046 746

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
9	Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 026 801
10	Склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 954 482
11	Подстанция, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	180 494
12	Весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	84 546
13	Летнее кафе, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	168 666
14	Механические мастерские, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	978 094
15	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 932 072
16	Склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 105 855
17	Маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 168 671
18	Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 054 442

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
19	мМатериальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	840 032
20	Склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 060 399
21	Склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 488 164
22	Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 042 401

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 12 сентября 2018 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	647 913
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 476 831
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 149 743
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	2 844 886
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 573 326
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 319 387
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 214 183

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	1 046 746
9	Приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 026 801
10	Склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 954 482
11	Подстанция, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	180 494
12	Весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	84 546
13	Летнее кафе, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	168 666
14	Механические мастерские, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	978 094
15	Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 932 072
16	Склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 105 855
17	Маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4- этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К,	5 168 671

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
	кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	
18	Здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 054 442
19	мМатериальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	840 032
20	Склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 060 399
21	Склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 488 164
22	Приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 042 401

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом

Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Григина И.И.

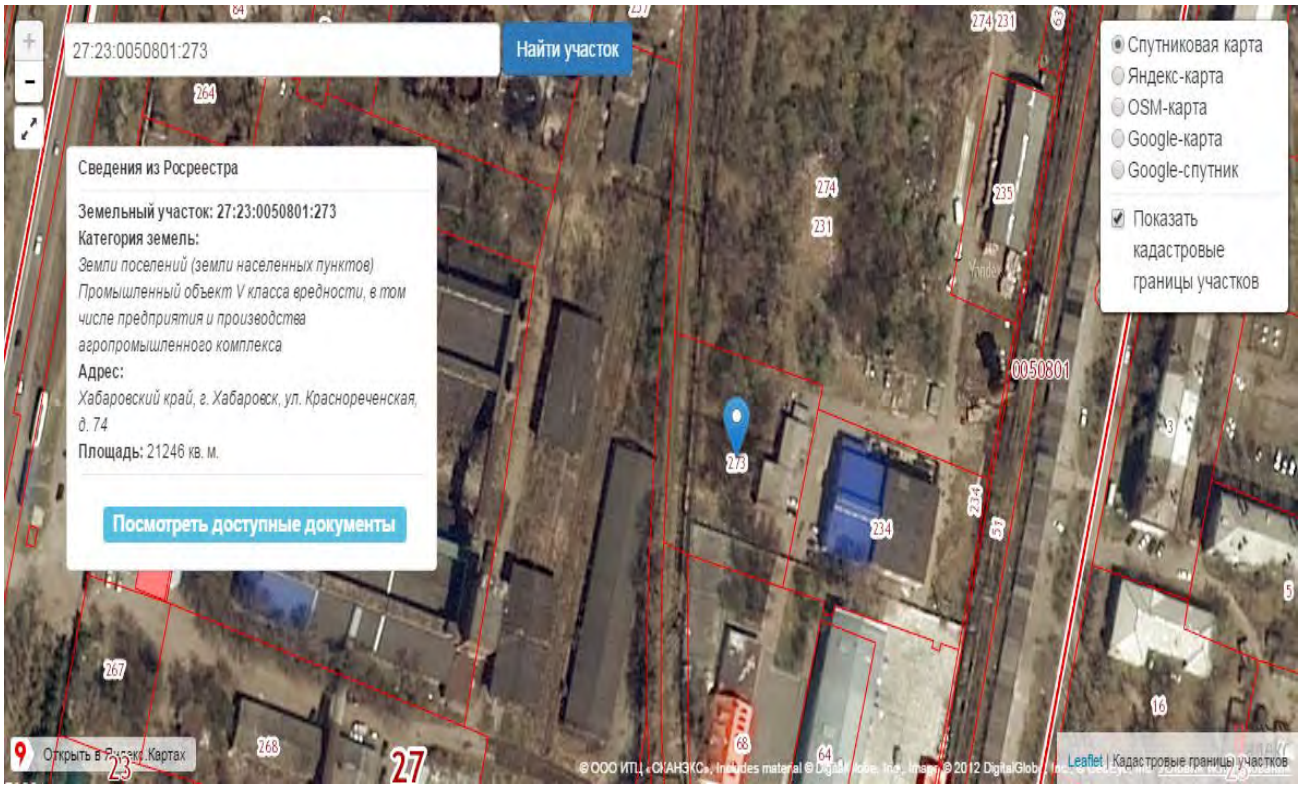
15.09.2017 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
    Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки



11.2. Копии документов Оценщика

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Григиной Ирины Игоревны
(ФИО заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Григина Ирина Игоревна**
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «**01**» **августа 2018**года за регистрационным номером **№ 01137.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» августа 2018г.

Дата составления выписки «01» августа 2018г.

Президент СРО РАО К. И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012849-1 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григиной Ирине Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2021 г.

0115502

VERNA
страховое общество

ПОЛИС № 210001/18/02411/9319002
страхования ответственности оценщиков

г. Краснодар

«01» августа 2018 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании устного Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.08.2018 г. и «Правил страхования ответственности оценщиков» утвержденных Приказом от «31» декабря 2014 г. № 28 (Приложение №1), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Григина Ирина Игоревна**, 31.01.1986 года рождения, паспорт: серия 7805 № 466527, выдан: 15.02.2006 г., Управлением внутренних дел Кировского района города Ярославля, к/п: 762-001, зарегистрирована: гор. Ярославль, ул. Свободы, д. 75/37, кв. 63. Тел.: +7-980-659-07-13
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	**Григина Ирина Игоревна**, 31.01.1986 года рождения, паспорт: серия 7805 № 466527, выдан: 15.02.2006 г., Управлением внутренних дел Кировского района города Ярославля, к/п: 762-001, зарегистрирована: гор. Ярославль, ул. Свободы, д. 75/37, кв. 63. Тел.: +7-980-659-07-13
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	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 является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,1 %
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	300,00 (Триста) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	☑ по безналичному расчету;☑ единовременно в срок до «31» августа 2018 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 09 часов «01» августа 2018 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «31» июля 2019 г.

Даю согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование и уничтожение) моих персональных данных (в том числе фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, адреса, иной информации) в ООО СО «ВЕРНА», с целью заключения и исполнения ООО СО «ВЕРНА» договоров страхования, а также обработки статистической информации в течение пяти лет с момента последнего поступления информации. Информирован, что отзыв согласия на обработку персональных данных оформляется письменным заявлением, поданным по адресу местонахождения ООО СО «ВЕРНА» с уведомлением о вручении.

СТРАХОВЩИК:
ООО СО «ВЕРНА»
350015, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, 40
тел.: +7 (861) 212-64-10
ИНН / КПП: 7723011286 / 231001001
ОГРН: 1027700136265
ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"
г. КРАСНОДАР
к/с: 30101810900000000556, БИК 040349556
р/с: 40701810726000000000

Начальник ОСГОЗ

_____ / Сасин С.Ю. /
Подпись М.П.
на основании Доверенности № 495 от 29.12.17

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григина Ирина Игоревна,
31.01.1986 года рождения, паспорт: серия 7805 № 466527, выдан: 15.02.2006 г., Управлением внутренних дел Кировского района города Ярославля, к/п: 762-001, зарегистрирована: гор. Ярославль, ул. Свободы, д. 75/37, кв. 63.
Тел.: +7-980-659-07-13

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

_____ / Григина И.И. /
Подпись

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 373333

Настоящий диплом выдан Григиной Ирине Игоревне

в том, что он(а) с «1» октября 2008 г. по «28» июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»

по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от «28» июня 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Григиной Ирины Игоревны

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2009

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0406

11.3. Сопроводительные документы

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:137
Объект права: Склад, назначение: нежилое, площадь 498,4 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. 2Н , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5846/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.
(подпись, М.П.)
27-27/001-27/074/201/2016-5846/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:005080[illegible]:177

Объект права: маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, площадь 8 657,4 кв.м., количество этажей: 4, инв.№ 11803, лит. К , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5852/2

Государственный регистратор _____ Лебанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5852/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:109

Объект права: Здание маслосливной, назначение: нежилое, площадь 545,5 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Ч , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5855/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5855/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:169
Объект права: материального склада, назначение: нежилое, площадь 1 055 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Э , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5857/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5857/2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю

Дата выдачи: 16.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 31.12.2014 №1

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ", ИНН: 7704189669, ОГРН: 1027700033107

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:116

Объект права: сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 7,7 кв. м, инв.№ 11803, лит. 2Л , адрес (местонахождение) объекта: Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, лит. 2Л

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" марта 2015 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/200/2015-4223/7

Государственный регистратор _____ Карпочева О. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/200/2015-4223/7

27-АГ 111265

Изготовлено ЗАО «ЛИТ», г.Владивосток, 2014 год, уровень «Б», лицензия ФНС России

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:104

Объект права: Склад, назначение: нежилое, площадь 955,5 кв.м., количество этажей: 1, инв.№11803, лит.Ф , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5860/2

Государственный регистратор Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5860/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:174

Объект права: Холодильник, назначение: нежилое, площадь 3 867,9 кв.м., количество этажей: 6, в том числе подземных: 1, инв.№ 11803, лит. Б , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5861/2

Государственный регистратор Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5861/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:005080193

Объект права: Склад №1, назначение: нежилое, площадь 4 781,4 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 1, инв.№ 11808, лит. Ж , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5862/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5862/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:005080l:172

Объект права: Склад №2, назначение: нежилое, площадь 5 081,7 кв.м., количество этажей: 7, в том числе подземных: 1, инв.№11803, лит.З , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5865/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5865/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:005080I:111
Объект права: приемного приспособления склада № 2, назначение: нежилое, площадь 466,2 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Щ , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5868/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5868/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:151

Объект права: приемное приспособление, назначение: нежилое, площадь 461,6 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Ш , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5872/2

Государственный регистратор Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5872/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:171

Объект права: склад и цех №4, назначение: нежилое, площадь 6 147,6 кв.м., количество этажей: 4, инв.№ 11803, лит. Л , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5874/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5874/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:145
Объект права: подстанция, назначение: нежилое, площадь 68,5 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Ю , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5877/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.
(подпись, М.П.)
27-27/001-27/074/201/2016-5877/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:146

Объект права: подстанция, назначение: нежилое, площадь 65,8 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Я , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5878/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5878/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:005080 1:115

Объект права: проходная, назначение: нежилое, площадь 76,8 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. 2Е , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5880/2

Государственный регистратор _____ Лобанова М. А.

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5880/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:97
Объект права: Здание флотации, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 345 кв. м, инв.№ 11803, лит. У , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, Лит. У.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5888/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5888/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:005080I:120
Объект права: весовая, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 21,8кв.м, инв.№11803, лит.1Я , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, город Хабаровск ул. Краснореченская, д.74, Лит. 1Я.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5889/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5889/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:121
Объект права: летнего кафе, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 53,4 кв. м, инв.№ 11803, лит. 2Я , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, лит. 2Я.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5890/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5890/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:103
Объект права: депо отстойни тепловозов, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 207 кв. м, инв.№ 11803, лит. Х , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, лит. Х.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5891/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5891/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:98
Объект права: Механические мастерские, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 490,2 кв. м, инв.№ 11803, лит. И , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул Краснореченская, д.74, лит. И.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5892/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5892/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:240
Объект права: Сооружение водонасосной фильтрующей станции, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 249,7 кв. м, инв.№ 11803, лит. 2Д, 2Д1 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, лит. 2Д, 2Д1.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5893/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5893/2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Хабаровскому краю (Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 27.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:125
Объект права: Железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв.№ 11803, длина подъездного пути: полная - 2522 м., полезная - 1252 м., ширина колеи - 1524 мм., ширина земляного полотна - 5,50 м., род баласта - гравий щебень, толщина балластного слоя 15 см., переезд - 6 шт., стрелочный перевод - 14 шт., путевой упор - 5 шт. , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" мая 2016 года сделана запись регистрации № 27-27/001-27/074/201/2016-5894/2

Государственный регистратор _____ Закревская Е. В.
(подпись, м.п.)
27-27/001-27/074/201/2016-5894/2

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 9	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:271**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	20809 +/- 50кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	52648850.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:109, 27:23:0050801:111, 27:23:0050801:120, 27:23:0050801:125, 27:23:0050801:151, 27:23:0050801:169
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

152

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:271**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:271-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:271, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 20 809 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:271-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

26.04.2017

Кадастровый номер: **27:23:0050801:271**

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ
(полное наименование должности)

(подпись)

Пуляр О. А.
(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:262**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	7974 +/- 31кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	20175017.40
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

155

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:262**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:262-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:262, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 7 974 кв. м
4.1.1.	дата государственной регистрации:		26.04.2017
4.1.1.	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:262-27/001/2017-2
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
4.1.1.	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 2 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:262**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:261**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	3463 +/- 20кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8761736.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:104
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:261**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:261-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:261, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 3 463 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:261-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:261**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:267**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	1287 +/- 17кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3256238.70
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:115
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

161

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:267**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:267-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:267, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 1 287 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:267-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:267**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:268**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	4865 +/- 24кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12308936.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:98, 27:23:0050801:121
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

164

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:268**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:268-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:268, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 4 865 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:268-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

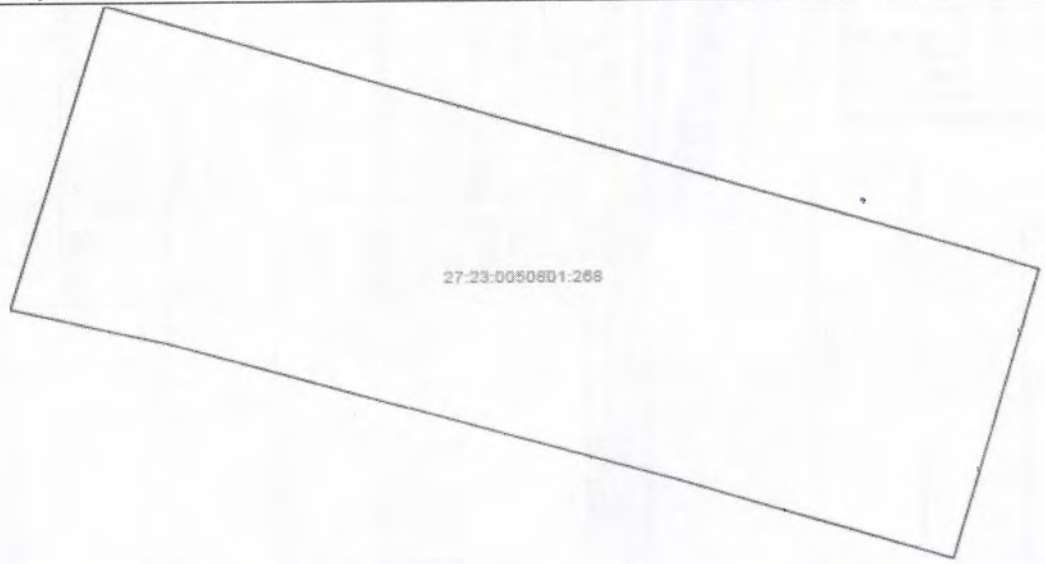
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:268**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:269**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	15778 +/- 44кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	39919917.80
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:177
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:269**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:269-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:269, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 15 778 кв. м
	4.1.1. дата государственной регистрации:		26.04.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		27:23:0050801:269-27/001/2017-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:269**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:270**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	5769 +/- 26кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14596146.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:171
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

170

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:270**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:270-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:270, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 5 769 кв. м
	4.1.1. дата государственной регистрации:		26.04.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		27:23:0050801:270-27/001/2017-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:270**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:266**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	13066 +/- 40кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33058286.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:93, 27:23:0050801:172
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

173

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:266**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:266-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:266, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 13 066 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:266-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

26.04.2017

Кадастровый номер: **27:23:0050801:266**

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:265**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	2245 +/- 16кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5680074.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:240
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

176

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:265**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:265-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:265, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 245 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:265-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:265**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:264**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	913 +/- 10кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2309981.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

179

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

26.04.2017

Кадастровый номер: **27:23:0050801:264**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:264-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:264, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 913 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:264-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

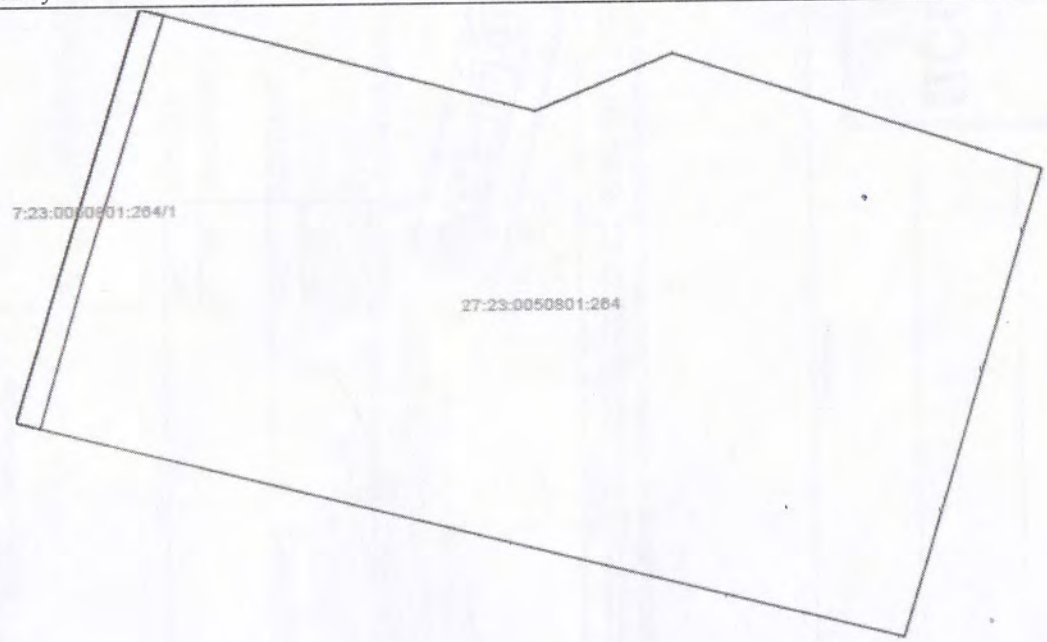
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 9	Всего листов выписки: 2
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:264**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:259**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	2292 +/- 17кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5798989.20
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:97
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

182

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:259**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:259-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:259, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 292 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:259-27/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

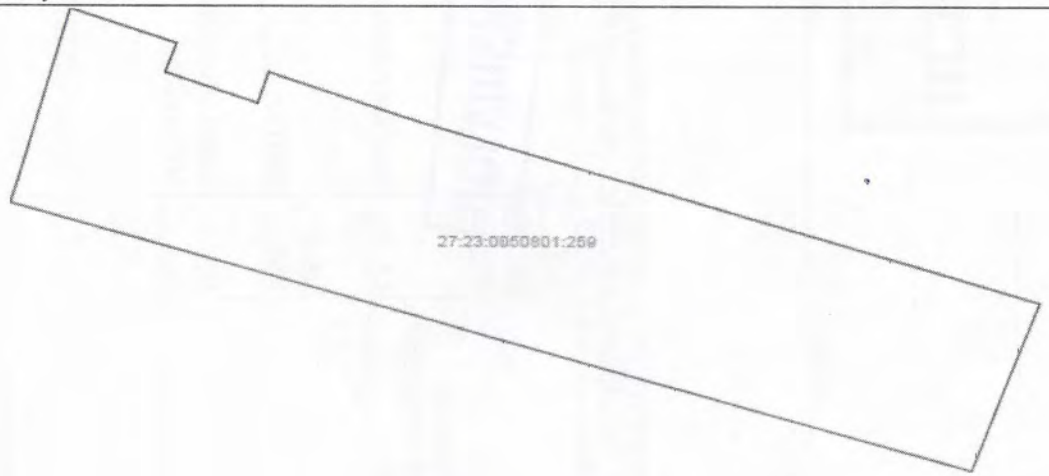
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:259**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:260**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	400 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1012040
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:146
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

185

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:260**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:260-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:260, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 400 кв. м
	4.1.1. дата государственной регистрации:		26.04.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		27:23:0050801:257-27/001/2017-3
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:260**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:257**	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	4776 +/- 24кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12083757.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:174
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

188

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:257**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:257-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:257, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 4 776 кв. м
	дата государственной регистрации:		26.04.2017
	номер государственной регистрации:		27:23:0050801:257-27/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.05.2016 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:		**27:23:0050801:257**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

СПЕЦИАЛИСТ		Пуляр О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23»« декабря »«2008» **за основным государственным регистрационным номером**
(число) (месяц (прописью) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20274/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ **ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА** ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва	15 августа 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с “Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков”, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»** РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 ИНН: 7701814650
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **16 августа 2018 г.** и действует по 23 часа 59 минут **15 августа 2019 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **5000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 августа 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период 16 августа 2018 г. по 15 августа 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является

	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: Сумма страхового возмещения, руб. — Максимальный срок выплаты (рабочие дни) До 40 000 000 — 5 (Пять) От 40 000 001 до 200 000 000 — 10 (Десять) Свыше 200 000 000 — Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»**	**СТРАХОВЩИК:** **АО "АльфаСтрахование"**
в лице Генерального директора Фомичева Геннадия Алексеевича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21"марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
193 (Сто девяносто три) листа

«15» сентября 2018 года

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»» _____ **Г.А. Фомичев**