

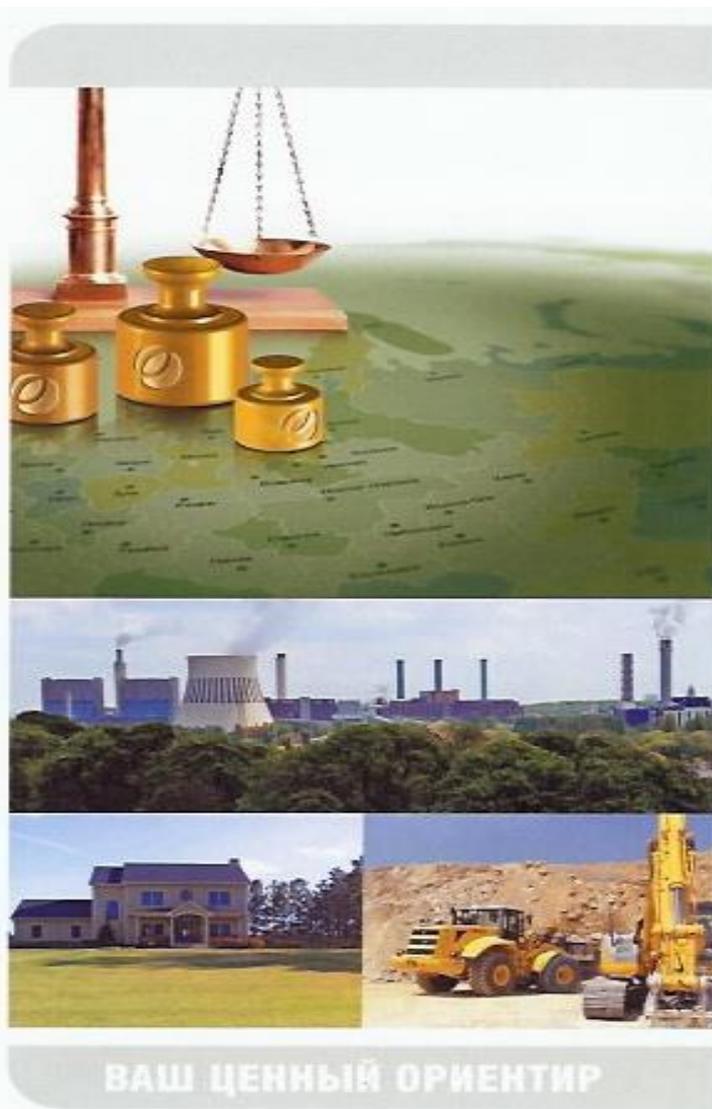


## ОТЧЕТ № 1-УН1/110-133-17

Отчет по оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости расположенных по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская 74. Работа выполнена по состоянию на 03.04.2017 г. Дата составления отчета 10.04.2017 г.

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

**ОЦЕНЩИК:** ООО «ОБИКС»



МОСКВА  
Апрель 2017 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8  
 тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14  
 факс: (495) 380 11 38  
 e-mail: info@obiks.ru  
 www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору УК «Надежное управление»  
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

Г-же Савиной Н.Г.

В соответствии с приложением № 1-УН1/110-133-17 от 31 марта 2017 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объектов недвижимости расположенных по адресу г Хабаровск, ул. Краснореченская 74, которая составляет на 03.04.2017 г:

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Справедливая стоимость с НДС, округленно руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 1 431 кв.м.	27:23:0050801:235	1 431,0	1 419 000	1 419 000,00	НДС не облагается
2	Земельный участок площадью 90 474 кв.м.	27:23:0050801:252	90 474,0	59 765 000	59 765 000,00	НДС не облагается
3	Склад, лит. 2Н	27:23:0050801:137	498,4	1 384 000	1 172 881,36	211 118,64
4	Маслоэкстракционный завод, лит. К	27:23:0050801:177	8 657,40	14 358 000	12 167 796,61	2 190 203,39
5	Здание маслосливной, лит. Ч	27:23:0050801:109	545,50	1 407 000	1 192 372,88	214 627,12
6	Материальный склад, лит. Э	27:23:0050801:169	1 055,0	2 124 000	1 800 000,00	324 000,00
7	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	27:23:0050801:116	7,7	63 000	53 389,83	9 610,17
8	Склад, лит. Ф	27:23:0050801:104	955,50	2 252 000	1 908 474,58	343 525,42
9	Здание холодильника, лит. Б	27:23:0050801:174	3 867,90	6 384 000	5 410 169,49	973 830,51
10	Склад №1, лит Ж	27:23:0050801:93	4 781,40	2 605 000	2 207 627,12	397 372,88
11	Склад №2, лит. З	27:23:0050801:172	5 081,70	3 170 000	2 686 440,68	483 559,32
12	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	27:23:0050801:111	466,20	1 318 000	1 116 949,15	201 050,85
13	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	27:23:0050801:151	461,60	1 298 000	1 100 000,00	198 000,00
14	Склад и цех №4, лит. Л	27:23:0050801:171	6 147,60	13 970 000	11 838 983,05	2 131 016,95
15	Подстанция лит. Ю	27:23:0050801:145	68,50	570 000	483 050,85	86 949,15
16	Подстанция лит. Я	27:23:0050801:146	65,80	534 000	452 542,37	81 457,63
17	Проходная, лит. 2Е	27:23:0050801:115	76,80	1 052 000	891 525,42	160 474,58
18	Здание флотации, лит. У	27:23:0050801:97	345,00	547 000	463 559,32	83 440,68
19	Весовая, лит. 1Я	27:23:0050801:120	21,80	104 000	88 135,59	15 864,41
20	Летнее кафе, лит. 2Я	27:23:0050801:121	53,40	223 000	188 983,05	34 016,95
21	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	27:23:0050801:103	207,00	977 000	827 966,10	149 033,90
22	Механические мастерские, лит. И	27:23:0050801:98	490,20	1 237 000	1 048 305,08	188 694,92
23	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д, 2Д1	27:23:0050801:240	249,70	643 000	544 915,25	98 084,75
24	Железнодорожные подъездные пути	27:23:0050801:125	длина 2 522 м.	10 565 000	8 953 389,83	1 611 610,17
	<b>Итого</b>			<b>127 969 000</b>	<b>117 781 457,61</b>	<b>10 187 542,39</b>

Итого, справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет с НДС округленно:

**127 969 000 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч рублей)**

В том числе:

справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет без НДС:

**117 781 457,61 (Сто семнадцать миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча четыреста пятьдесят семь рублей 61 копейка)**

НДС:

**10 187 542,39 (Десять миллионов сто восемьдесят семь тысяч пятьсот сорок два рубля 39 копеек)**

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «ОБИКС»  
10 апреля 2017 г.



Слуцкий Д.Е.

## Оглавление

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА</b>	<b>6</b>
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2	РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	8
1.3	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.4	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
1.5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	11
1.6	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	13
1.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	14
1.8	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	15
1.9	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	15
1.10	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	17
1.11	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	20
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>22</b>
2.1	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	22
2.2	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	25
2.3	СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ	54
2.4	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	55
<b>3.</b>	<b>ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ</b>	<b>59</b>
<b>4.</b>	<b>ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>66</b>
4.1	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	67
4.2	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАБАРОВСКА	69
<b>5.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>75</b>
<b>6.</b>	<b>ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>77</b>
6.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА	81
<b>7.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>82</b>
7.1	ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ	82
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ	82
7.4	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	91
7.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	97
7.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	99
<b>8.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>101</b>
8.1	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	101
<b>9.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>103</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ</b>	<b>104</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>106</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА</b>	<b>164</b>

## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Право собственности на: <b>земельный участок</b>, 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: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;</li><li>2. <b>земельный участок</b>, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 90 474 кв. м., расположенного по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:252;</li><li>3. <b>склад</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н</b> кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;</li><li>4. <b>маслоэкстракционный завод</b>, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв.№11803, лит. К, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;</li><li>5. <b>здание маслосливной</b>, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;</li><li>6. <b>материальный склад</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;</li><li>7. <b>сторожевая будка №4</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв.№11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Л</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;</li><li>8. <b>склад</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 955,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ф, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ф</b> кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:104;</li><li>9. <b>здание холодильника</b>, назначение: нежилое,6-этажный, общая площадь 3 867,9 кв. м., инв. №11803, лит. Б, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:174;</li><li>10. <b>склад №1</b>, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;</li><li>11. <b>склад №2</b>, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;</li><li>12. <b>приемное приспособление склада №2</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:111;</li><li>13. <b>приемное приспособление склада №1</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;</li><li>14. <b>склад и цех №4</b>, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;</li><li>15. <b>подстанция</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;</li><li>16. <b>подстанция</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 65,8 кв. м., инв. №11803, лит. Я, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Я</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:146;</li></ol>
---------------	---

	<p>17. <b>проходная</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;</p> <p>18. <b>здание флотации</b>, назначение: нежилое,2-этажный, общая площадь 345 кв. м., инв. №11803, лит. У, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. У</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:97;</p> <p>19. <b>весовая</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 19А, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 19А</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;</p> <p>20. <b>летнее кафе</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 29А, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 29А</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;</p> <p>21. <b>депо отстойни тепловозов</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Х</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;</p> <p>22. <b>механические мастерские</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;</p> <p>23. <b>сооружение водонасосной фильтрующей станции</b>, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 249,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Д,2Д1, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Д,2Д1</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:240;</p> <p>24. <b>железнодорожные подъездные пути</b>, 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: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.</p>
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)	03.04.2017 г.
Дата составления отчета	10.04.2017 г.
Тип объекта:	Здания, сооружения, земельные участки бывшего имущественного комплекса масложирового комбината «Хабаровская соя»
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

## 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

<b>Состояние объекта оценки</b>	Частично пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.				
<b>Характеристика местоположения, транспортная доступность</b>	Транспортная доступность хорошая				
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки</b>	Текущее				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки.</b>	<b>П/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь кв. м.</b>	<b>Справедливая стоимость с НДС, округленно руб.</b>
	1	Земельный участок площадью 1 431 кв.м.	27:23:0050801:235	1 431,0	1 419 000
	2	Земельный участок площадью 90 474 кв.м.	27:23:0050801:252	90 474,0	59 765 000
	3	Склад, лит. 2Н	27:23:0050801:137	498,4	1 384 000
	4	Маслоэкстракционный завод, лит. К	27:23:0050801:177	8 657,40	14 358 000
	5	Здание маслосливной, лит. Ч	27:23:0050801:109	545,50	1 407 000
	6	Материальный склад, лит. Э	27:23:0050801:169	1 055,0	2 124 000
	7	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	27:23:0050801:116	7,7	63 000
	8	Склад, лит. Ф	27:23:0050801:104	955,50	2 252 000
	9	Здание холодильника, лит. Б	27:23:0050801:174	3 867,90	6 384 000
	10	Склад №1, лит. Ж	27:23:0050801:93	4 781,40	2 605 000
	11	Склад №2, лит. З	27:23:0050801:172	5 081,70	3 170 000
	12	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	27:23:0050801:111	466,20	1 318 000
	13	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	27:23:0050801:151	461,60	1 298 000
	14	Склад и цех №4, лит. Л	27:23:0050801:171	6 147,60	13 970 000
	15	Подстанция лит. Ю	27:23:0050801:145	68,50	570 000
	16	Подстанция лит. Я	27:23:0050801:146	65,80	534 000
	17	Проходная, лит. 2Е	27:23:0050801:115	76,80	1 052 000
	18	Здание флотации, лит. У	27:23:0050801:97	345,00	547 000
	19	Весовая, лит. 1Я	27:23:0050801:120	21,80	104 000
	20	Летнее кафе, лит. 2Я	27:23:0050801:121	53,40	223 000
	21	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	27:23:0050801:103	207,00	977 000
	22	Механические мастерские, лит. И	27:23:0050801:98	490,20	1 237 000
	23	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1	27:23:0050801:240	249,70	643 000
	24	Железнодорожные подъездные пути	27:23:0050801:125	длина 2 522 м.	10 565 000
	<b>Итого</b>			<b>127 969 000</b>	

### 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p><b>Основание для проведения оценки</b></p>	<p>Приложение № 1-УН1/110-133-17 от 31.03.2017 г. к договору № УН1-О/2015-ОБИКС от 23.09.2015 года.</p>
<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>1. Право собственности на: <b>земельный участок</b>, 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: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;</p> <p>2. <b>земельный участок</b>, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 90 474 кв. м., расположенного по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:252;</p> <p>3. <b>склад</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н</b> кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;</p> <p>4. <b>маслоэкстракционный завод</b>, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;</p> <p>5. <b>здание маслосливной</b>, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;</p> <p>6. <b>материальный склад</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;</p> <p>7. <b>сторожевая будка №4</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м. инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;</p> <p>8. <b>склад</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 955,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ф, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ф</b> кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:104;</p> <p>9. <b>здание холодильника</b>, назначение: нежилое, 6-этажный, общая площадь 3 867,9 кв. м., инв. №11803, лит. Б, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Б</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:174;</p> <p>10. <b>склад №1</b>, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;</p> <p>11. <b>склад №2</b>, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;</p> <p>12. <b>приемное приспособление склада №2</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:111;</p> <p>13. <b>приемное приспособление склада №1</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;</p> <p>14. <b>склад и цех №4</b>, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;</p> <p>15. <b>подстанция</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;</p>

	<p>16. <b>подстанция</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 65,8 кв. м., инв. №11803, лит. Я, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Я</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:146;</p> <p>17. <b>проходная</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;</p> <p>18. <b>здание флотации</b>, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 345 кв. м., инв. №11803, лит. У, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. У</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:97;</p> <p>19. <b>весовая</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;</p> <p>20. <b>летнее кафе</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;</p> <p>21. <b>депо отстойни тепловозов</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Х</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;</p> <p>22. <b>механические мастерские</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;</p> <p>23. <b>сооружение водонасосной фильтрующей станции</b>, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 249,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Д, 2Д1, расположенная по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Д, 2Д1</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:240;</p> <p>24. <b>железнодорожные подъездные пути</b>, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: <b>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74</b>, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.</p>
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки (дата определения стоимости объектов оценки)</b>	03 апреля 2017 г.
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1».
<b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта</b>	н/д
<b>Срок проведения оценки</b>	С 03 апреля 2017 г. по 10 апреля 2017 г.
<b>Дата составления отчета</b>	10 апреля 2017 г.

## 1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

<b>Заказчик</b>	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» 127055, г. Москва, Новослободская ул., дом 31, строение 4, пом. 8 ИНН 7723625776 КПП 770701001 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года. р/с 40701810200000000233 в ПАО "МТС-Банк" г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон:(495) 58-58-124
<b>Исполнитель</b>	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8,стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 40702810203000370774, Банк АКБ «РосЕвроБанк», к/с 30101810800000000777, БИК 044585777, ОГРН 1057746429696, от 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14.
<b>Адрес Исполнителя</b>	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
<b>Сведения о независимом оценщике</b>	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в СОАО «ВСК», полис №. 160FOB40R2046 от 30.05.20 16 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017 г.
<b>Гарантии Исполнителя</b>	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

## 1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

– Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

– Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.

– Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителе не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

– Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

– Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

– Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

– Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

## 1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 03 апреля 2017 г.

## 1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

## 1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

## 1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

### Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Лейфер Л.А. Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости (<http://rosbisnes.ru/leifer.pdf>).
- Справочник оценки недвижимости, Том 1-3. (Нижний Новгород 2014 под ред. Лейфера Л.А):
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.

- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. -- М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

#### **1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:**

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru), [www.arenduem.ru](http://www.arenduem.ru) и другие специализированные Интернет-сайты.

#### **1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:**

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права; на объекты недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
2. Копия кадастровых паспортов на объекты недвижимости по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74;
3. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

## 1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аренда** – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Возврат (возмещение) капитала** – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

**Затраты на воспроизводство** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Затраты на замещение** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

**Земельный участок** – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

**Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного Исполнителем согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Кадастровая стоимость** – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Коммерческая недвижимость** – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

**Корректировка** – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в ситуации, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Недвижимое имущество** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Ставка безрисковая** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

**Стоимость** – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает.

Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

**Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

## 1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 в соответствии с приложением № 1-УН1/110-133-17 от 07.10.2016 г. к договору № УН1-О/2015-ОБИКС от 23.09.2015 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

### **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

### **Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования**

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

- затратный подход;

- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

#### **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

#### **Составление и передача Заказчику Отчета**

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 2.1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

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:

- **Земельный участок кадастровый номер: 27:23:0050801:235**, категории земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

По данным Росреестра, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

1. Статус: Учетный
2. Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
3. Категория земель: Земли населённых пунктов
4. Форма собственности: Частная собственность
5. Кадастровая стоимость: 3 564 134,46 руб.
6. Уточненная площадь: 1 431 кв. м
7. Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов
8. по документу: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса

- **Земельный участок кадастровый номер: 27:23:0050801:252**,

По данным Росреестра:

1. Статус: Учетный
2. Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
3. Категория земель: Земли населённых пунктов
4. Форма собственности: Частная собственность
5. Кадастровая стоимость: 228 908 267,40 руб.
6. Уточненная площадь: 90 474 кв. м
7. Разрешенное использование: Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий
8. по документу: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса

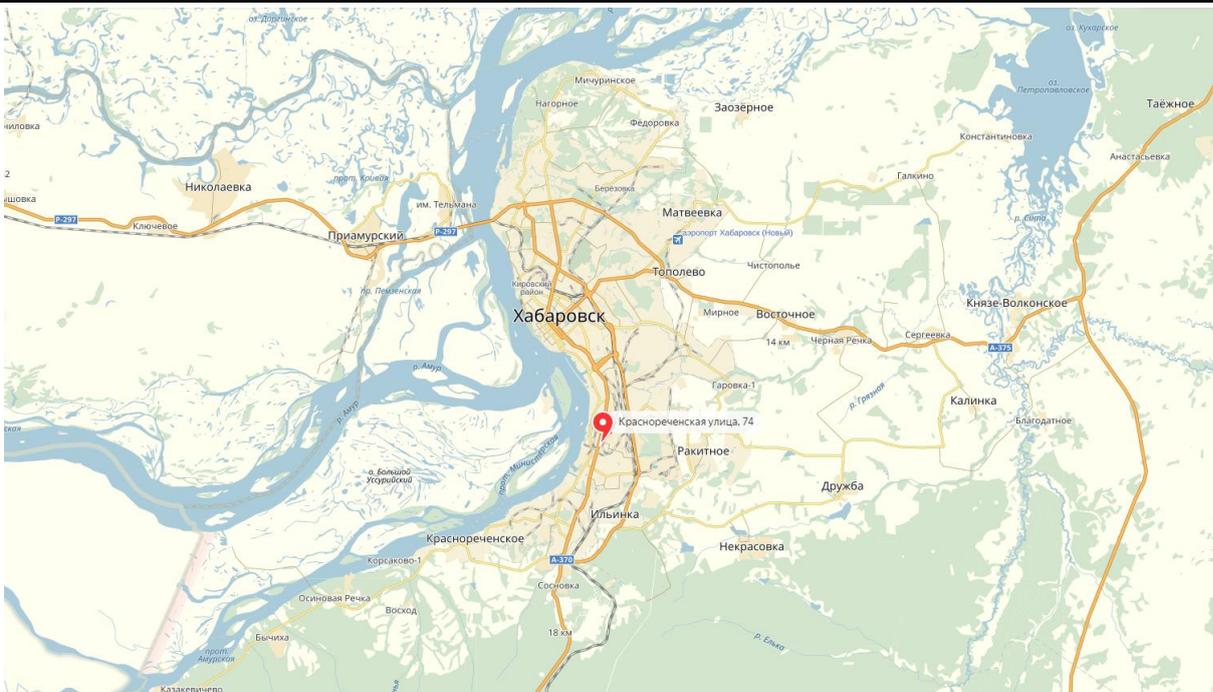


Рис.2.1. Объект оценки на карте г. Хабаровск

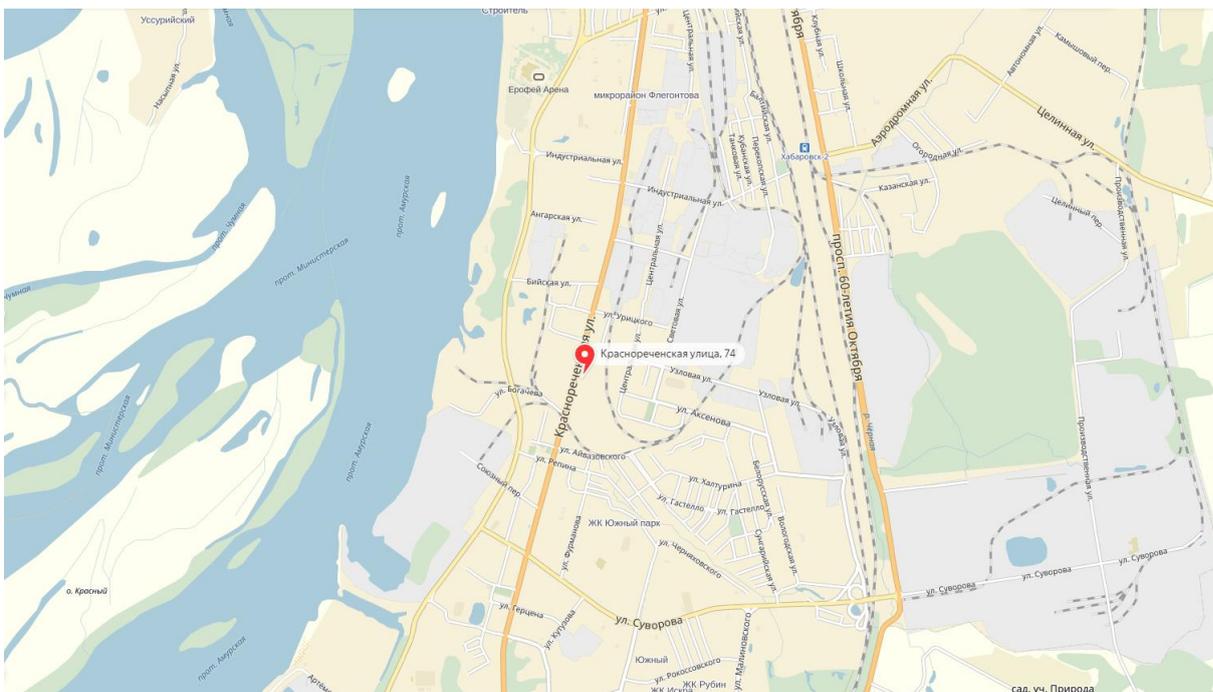


Рис.2.2. Объект оценки на карте г. Хабаровск

## 2.2. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

### 1. Склад, лит. 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
2Н	Основная часть	18	26	м3	9,90	0,99	1,09			10,68	2709	28932	11	25749
									49,140			1421718		1265306

### Фотографии объекта



Фото 1.1. Склад лит.2Н



Фото 1.2. Склад лит.2Н



Фото 1.3. Склад лит.2Н

Фото 1.4. Склад лит.2Н

Состояние ветхое, средний износ 70%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 2. 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

### Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
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

## Фотографии объекта



Фото 2.1. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.2. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.3. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.4. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.5. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.6. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.7. Маслоэкстракционный завод Литер К



Фото 2.8. Маслоэкстракционный завод Литер К

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 3. 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	11	12	13	14	15	16	17
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			3303	55	1486
											17,24	19	328	50	164
										45,150	778,39		14809		7405

## Фотографии объекта



Фото 3.1. Здание маслосливной Литер Ч



Фото 3.2. Здание маслосливной Литер Ч

Состояние **негодное**, средний износ **90%**, сети отключены, отопление отсутствует.

## 4. 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	9	10	11	12	13	14	15
Э	Основная часть	18	22	м3	10,80	1,00	1,09	-	40,16	11,77	1109,6	13060	56	5746
												524490		230759

## Фотографии объекта



Фото 4.1. Материальный склад, лит. Э



Фото 4.2. Материальный склад, лит. Э

Состояние ветхое, средний износ 80%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 5. Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:116
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	7,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	107492
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:	1971
Дата обновления информации:	10.10.2016

### Данные технического паспорта БТИ

2Л	Основная часть	18	61	м3	43,10	1,00	1,09	1,00			46,98	42	1973	18	1618
											40,160		79236		64979

## Фотографии объекта



Фото 5.1. Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л



Фото 4.2. Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л

Состояние ветхое, средний износ 80%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 6. Склад, лит. Ф

#### По данным Росреестра

Кадастровый номер:	27:23:0050801:104
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	955,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14375877
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:	Из прочих материалов
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1987
Дата обновления информации:	05.10.2016

#### Данные технического паспорта БТИ

№	2	Ж	К	К	С	Г	Р	К	Г	10	11	12	13	14	15	16	17
1													8,28	8528	70612	15	60020
Ф	Основная часть	18	26	м3	7,60	1,00	1,09					49,140			3469874		2949383

## Фотографии объекта



Фото 6.1. . Материальный склад, лит. Ф



Фото 6.2. . Материальный склад, лит. Ф

Состояние ветхое, средний износ 80%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 7. Здание холодильника, лит. Б.

### По данным Росреестра

Кадастровый номер:	27:23:0050801:174
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	3867,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	34027299
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	6
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1958
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
Б	Основная часть	10	35	м3	21,20	1,00	1,14	1,00				24,17	16118	389570	49	198681
											45,150	1091,28		17589086		8970447
Б1	Пристройка	10	37	м3	12,70	0,80	1,14	1,00				11,58	305	3527	43	2028
											45,150			159244		91564
Б2	Пристройка	10	37	м3	12,70	0,80	1,14	1,00				11,58	639	7400	23	5698
											45,150			334110		257265

## Фотографии объекта



Фото 7.1. Здание холодильника лит Б



Фото 7.2. Здание холодильника лит Б



Фото 7.3. Здание холодильника лит Б



Фото 7.4. Здание холодильника лит Б



Фото 7.5. Здание холодильника лит Б



Фото 7.6. Здание холодильника лит Б

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 8. Склад № 1, лит. Ж

По данным 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



Фото 8.1.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.2.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.3.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.4.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.5.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.6.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.7.Склад № 1 Лит. Ж



Фото 8.8.Склад № 1 Лит. Ж

Состояние **негодное**, средний износ **90%**, сети отключены, отопление отсутствует.

## 9. Склад №2, лит. 3

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
плотная 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



Фото 9.1.Склад № 2 Лит. 3



Фото 9.2. Склад № 2 Лит. 3



Фото 9.3. Склад № 2 Лит. 3



Фото 9.4. Склад № 2 Лит. 3



Фото 9.5. Склад № 2 Лит. 3



Фото 9.6. Склад № 2 Лит. 3



Фото 9.7. Склад № 2 Лит. 3

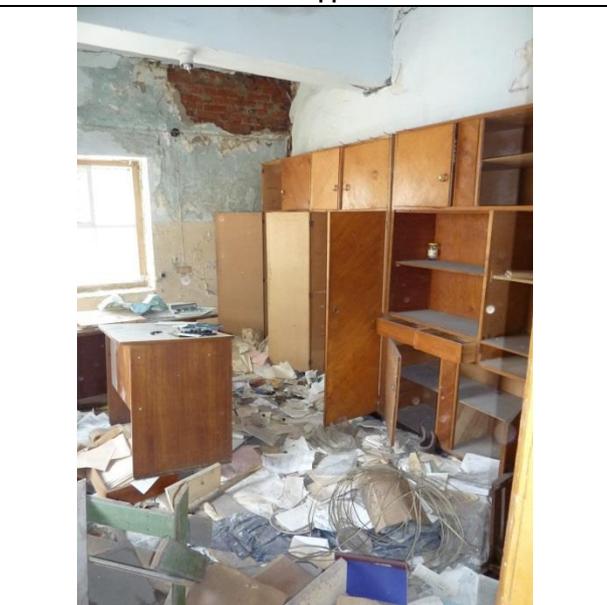


Фото 9.8. Склад № 2 Лит. 3

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 10. 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



Фото 10.1. Приемное приспособление склада №2 Лит. Щ

Фото 10.2. Приемное приспособление склада №2 Лит. Щ



**Фото 10.3. Приемное приспособление склада №2 Лит. Щ**



**Фото 10.4. Приемное приспособление склада №2 Лит. Щ**

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 11. Приемное приспособление склада №1, лит. Щ.

По данным Росреестра:

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	м <sup>3</sup>	22,7	1,00	1,09													
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15																		
		Итого: в ценах 1969г.																		
		Итого: в ценах 2010г.																		

## Фотографии объекта



**Фото 11.1. Приемное приспособление склада №1 Лит Ш**



**Фото 11.2. Приемное приспособление склада №1 Лит Ш**

Состояние **негодное**, средний износ **90%**, сети отключены, отопление отсутствует.

## 12. Склад и цех №4, лит. Л.

По данным Росреестра:

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

№	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				45,15	9,68	28740	278201	48	14460
Л1	Пристройка	18	26	м3	11,10	0,76	1,09				41,58	9,21	1512	13930	62	52278
														579209		2172

## Фотографии объекта



Фото 12.1 .Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.2 Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.3. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.4. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.5. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.6. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.7. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.8. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.9. Склад и цех №4 Лит. Л



Фото 12.10. Склад и цех №4 Лит. Л

Состояние ветхое, средний износ 70%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 13. 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	м <sup>3</sup>	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



Состояние ветхое, средний износ 80%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 14. Подстанция лит. Я

#### По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:146
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	65,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	487345
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:	1956
Дата обновления информации:	10.10.2016

### Данные технического паспорта БТИ

Я	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Сто с лс	Колп. м.ку	Восс стоим	% изн.	Дефис стоим.
Основная часть	18	17	м <sup>3</sup>	35,0	1,00	1,09						38,15	15	16	17	18
в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													439	16748	54	7704
													756172			347836
Итого: в ценах 1969г.														16748		7704
Итого: в ценах 2010г.														756172		347836

### Фотографии объекта



Фото 14.1. Подстанция лит. Я

Состояние ветхое, средний износ 80%, сети отключены, отопление отсутствует.

### 15. Проходная, лит. 2Е

#### По данным Росреестра:

Площадь ОКС'а:	76,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	363038,98
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	18
2Е	Основная часть	18	55	м <sup>3</sup>	37,5	1,00	1,09						40,88	401	16393	20	13114
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15													740144	592097	
2е	Холодная пристройка	28	164	м <sup>3</sup>	13,1	1,00	1,05						13,76	7	96	25	72
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 38,00													3648	2736	
		Итого: в ценах 1969г.													16489	13186	
		Итого: в ценах 2010г.													743792	594833	

## Фотографии объекта



Фото 15.1. Подстанция лит. Я



Фото 15.2. Подстанция лит. Я



Фото 15.1. Подстанция лит. Я



Фото 15.2. Подстанция лит. Я

Состояние **неудовлетворительное**, средний износ **60%**, сети отключены, отопление отсутствует.

## 16. Здание флотации, лит. У.

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:97
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	345
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1780817
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1970
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
У	Основная часть	10	37	м3	12,70	1,00	1,14	1,00				14,48	2369	34303	43	19553
											45,150			1548780		882818

### Фотографии объекта



Фото 16.1. Здание Флотации Лит. У

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 17. 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	5	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	КС мл	15	Во сто	16	% к	17	Дей сто	18
		19	29	м <sup>3</sup>	46,6	1,00	1,06							49,40	132	6521	16	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



Фото 17.1. Весовая Лит. 1Я



Фото 17.1. Весовая Лит. 1Я

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 18. 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	м <sup>3</sup>	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	м <sup>3</sup>	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



Фото 18.1. Летнее кафе Лит. 2Я



Фото 18.2. Летнее кафе Лит. 2Я

Состояние негодное, средний износ 90%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 19. Депо отстойни тепловозов, лит. X

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:103
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	207
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6742256
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:	1987
Дата обновления информации:	10.10.2016

### Данные технического паспорта БТИ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	С	к	ш	к	с	ш	В	с	%	Д	с	
X	Основная часть	19	20	м3	21,50	1,00	1,06	1,00				22,79	1792	40840	23	31447							
												45,150						1843926				1419832	

### Фотографии объекта



Фото 19.1. Депо отстойни тепловозов Лит. X



Фото 19.2. Депо отстойни тепловозов Лит. X

Состояние негодное, средний износ 85%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 20. 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



Фото 20.1. Механические мастерские Лит. И



Фото 20.1. Механические мастерские Лит. И

Состояние ветхое, средний износ 80%, сети отключены, отопление отсутствует.

## 21. Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:240
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	05.02.2014
Площадь ОКС'а:	Не определена
Кадастровая стоимость:	
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Д, 2Д1
(ОКС) Тип:	Сооружение
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	10.10.2016

### Данные технического паспорта БТИ

О Б Я Е К Т											О Б Ъ Е К Т											
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
14.12.06	2Д	Основная часть	27	82	м3	17,60	1,00	1,09			19,18	1265	24268	24	38	12019	46046					
	2Д1	Пристройка	27	82	м4	17,60	1,00	1,09			19,18	136	2609	21		2061						
											Итого:											
													26877		17107							
													34,96		939612		598066					
													45,28		1216990		444825		331700			

По территориальным индексам 2006г.

Состояние **негодное**, средний износ **85%**, сети отключены, отопление отсутствует.

## 22. 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

## Данные технического паспорта БТИ

### Раздел 1

### Общие сведения

№№ п.п.	НАИМЕНОВАНИЕ	Единица измерения	Итоговые данные на время проведения основной инвентаризации					Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2020 г.					Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2021 г.					
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
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	-	P-50	P-50	P-38, P-50	P-38	P-43, P-50											
8	Перевоз	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; №5, №6	Стр №8; №10	Стр № 11	Стр № 12										
б	Марка крестовины			1/9	1/9	1/9	1/9	1/9										
в	Тип рельсов			P-50	P-38, P-50;	P-50	P-43	P-50										
10	Путевой упор	шт.	5			1	1	1										

Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2020 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2021 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2022 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2023 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2024 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2025 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2026 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2027 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2028 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2029 г.		Данные на время проведения основной инвентаризации по состоянию на 01.01.2030 г.		
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
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														
P-43	P-65	P-50	P-65, P-50	P-65	P-60	P-50	P-50	P-50														
1	1	1	1	1																		
Стр № 4	Стр № 15	Стр № 7	Стр №14	Стр №8																		
1/9	1/9	1/9	1/9	1/9																		
P-43	P-65	P-50	P-50	P-50																		
1	1																					

### Фотографии объекта



Фото 22.1. Железнодорожные подъездные пути



Фото 22.2. Железнодорожные подъездные пути



**Фото 22.3. Железнодорожные подъездные пути**



**Фото 22.4. Железнодорожные подъездные пути**



**Фото 22.5. Железнодорожные подъездные пути**



**Фото 22.6. Железнодорожные подъездные пути**

Состояние **неудовлетворительное**, средний износ **50%**.

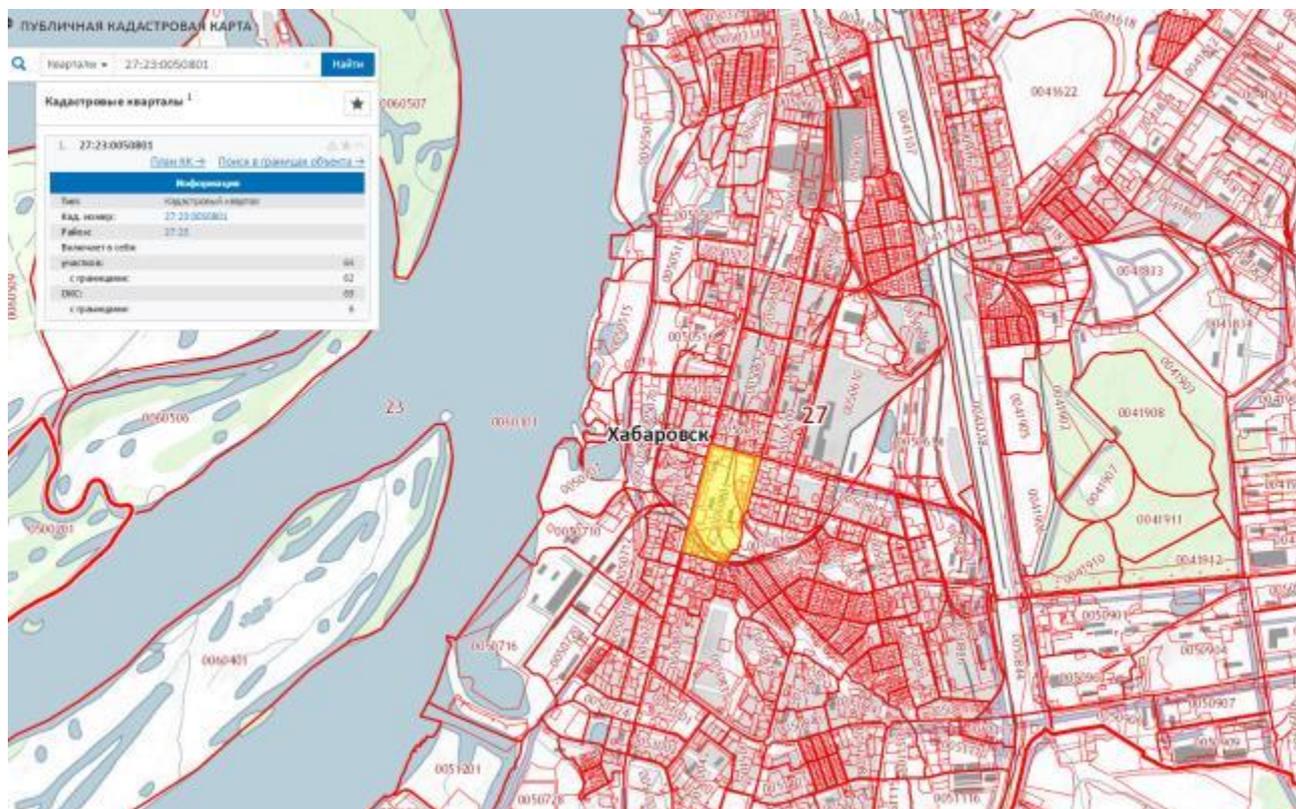
## 2.3. СВОДНЫЕ ДАННЫЕ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ

Таблица 2.1. Сводные данные по объектам оценки

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб., площадь- м.кв.)	Физ. износ	Состояние
1	Зем. участок	27:23:0050801:235	1 431		
2	Зем. участок	27:23:0050801:252	90 474		
3	Склад, лит. 2Н, в том числе:	27:23:0050801:137	2 709	70%	ветхое
4	Маслоэкстракционный завод, лит. К, в том числе:	27:23:0050801:177	46 426	90%	негодное
5	Здание маслосливной, лит. Ч, в том числе:	27:23:0050801:109	3 763	90%	негодное
6	Материальный склад, лит. Э, в том числе:	27:23:0050801:169	5 659	80%	ветхое
7	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л, в том числе:	27:23:0050801:116	42	80%	ветхое
8	Склад, лит. Ф, в том числе:	27:23:0050801:104	8 528	80%	ветхое
9	б. Здание холодильника, лит. Б, в том числе:	27:23:0050801:174	17 062	90%	негодное
10	Склад №1, лит Ж, в том числе:	27:23:0050801:93	21 887	90%	негодное
11	Склад №2, лит. З, в том числе:	27:23:0050801:172	26 102	90%	негодное
12	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ, в том числе:	27:23:0050801:111	3 341	90%	негодное
13	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш, в том числе:	27:23:0050801:151	3 291	90%	негодное
14	Склад и цех №4, лит. Л, в том числе:	27:23:0050801:171	30 253	70%	ветхое
15	Подстанция лит. Ю, в том числе:	27:23:0050801:145	469	80%	ветхое
16	Подстанция лит. Я, в том числе:	27:23:0050801:146	439	80%	ветхое
17	Проходная, лит. 2Е, в том числе:	27:23:0050801:115	408	60%	неудовлетворительное
18	Здание флотации, лит. У, в том числе:	27:23:0050801:97	2 369	90%	негодное
19	Весовая, лит. 1Я, в том числе:	27:23:0050801:120	132	90%	негодное
20	Летнее кафе, лит. 2Я, в том числе:	27:23:0050801:121	206	90%	негодное
21	Депо отстойни тепловозов, лит. Х, в том числе:	27:23:0050801:103	1 792	85%	негодное
22	Механические мастерские, лит. И, в том числе:	27:23:0050801:98	2 210	80%	ветхое
23	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д, 2Д1, в том числе:	27:23:0050801:240	1 401	85%	негодное
24	Железнодорожные подъездные пути, в том числе:	27:23:0050801:125	2 522,00	50%	неудовлетворительное

## 2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

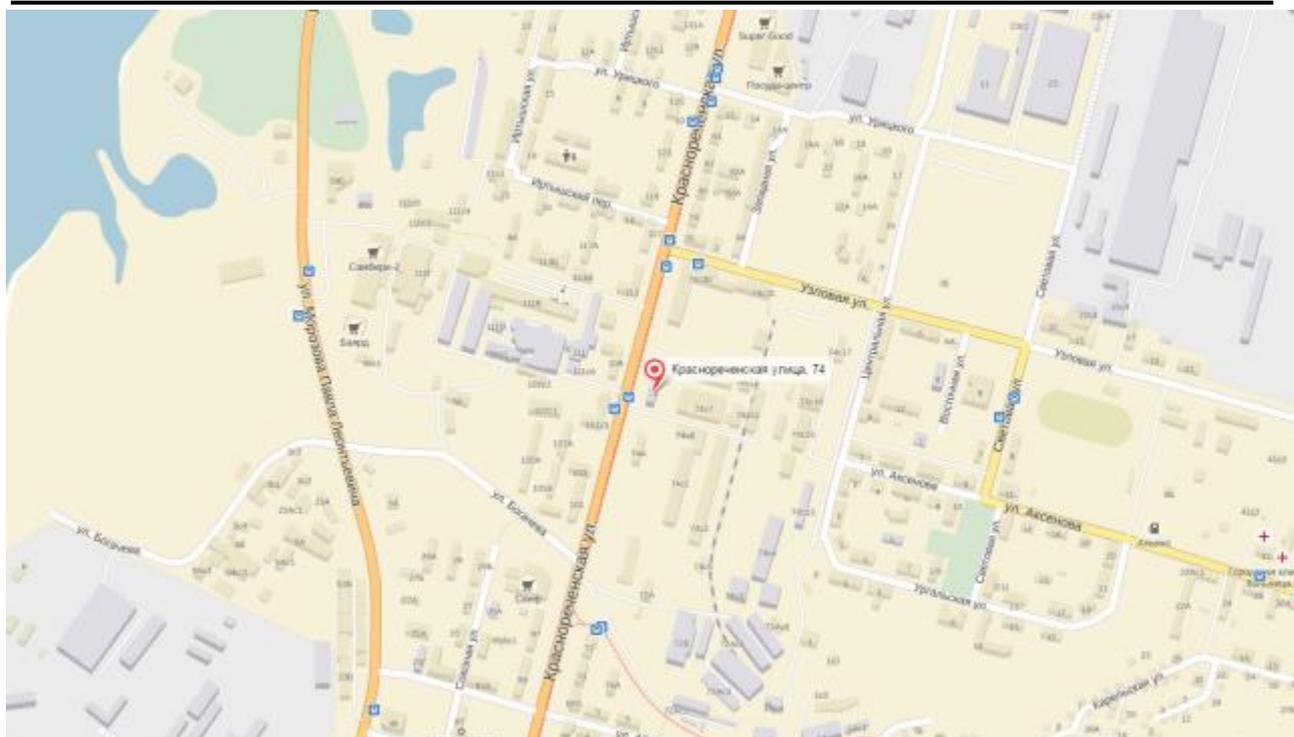
Все объекты оценки расположены внутри кадастрового квартала 27:23:0050801 и относятся к территории промзоны бывшего масложирового комбината «Хабаровская соя» по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74 (Индустриальный район города).



**Рис. 2.1. Кадастровая карта (желтым цветом показан кадастровый квартал).**

Одна из крупнейших улиц Хабаровска, соединяющая южные районы с центром города. Берёт начало от пересечения с улицей Артёмовской, заканчивается вблизи пересечения с улицей Оборонной, где далее в центр города идет улица Волочаевская. Названа по малой реке Красная, пересекающей улицу в районе дома № 4. Открыта для движения автотранспорта на всём протяжении. Является частью автотрассы М60 на участке с нулевого по 10-й километр.

Прежнее название улицы - "Проспект Сталина", это была основная магистраль, соединявшая центр города со Сталинским районом, с 1961 года переименованным в Индустриальный.



**Рис. 2.2. Рис. 2.1. Местоположение объектов оценки на карте города.**

### г. Хабаровск

Город Хабаровск был основан в 1880 году, изначально с 1858 на месте города была деревня Хабаровка. Население города составляет 579,1 тыс. человек. Расстояние от Хабаровска до Москвы – 6100 км.

Промышленность Хабаровска представлена отраслями: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая промышленность.

- ОАО «Дальдизель» - машиностроительный завод по производству судовых двигателей (дизельные агрегаты, дизель-генераторы);
- ОАО «Хабаровский станкостроительный завод» - производство металлорежущих станков;
- ОАО «Завод Дальэнергомаш» - предприятие, работающее в области компрессоростроения.
- «Авторемлес» - производство станков и оборудования для предприятий лесной и деревообрабатывающей промышленности.
- ООО «Аркаим-МеталлКонструкция» - производство профнастила, металлургических конструкций, стеновых и кровельных панелей.

- Хабаровский завод металлоизделий – производство металлоизделий для строительной индустрии.

- ОАО «Артель старателей «Амур» - добыча драгоценных металлов: золото и платина.

Климат Хабаровска под влиянием Евразийского материка и Тихого океана и носит муссонный характер. Зима малоснежная и холодная, а лето влажное и жаркое. Из-за соседства с самым холодным районом Северного полушария и проникновения морского воздуха с полуполярного Охотского моря климат города более суров, чем климат территорий, расположенных на тех же широтах в европейской части России. Самые холодные месяцы это январь (-22,3 С) февраль (-17,2 С), а наиболее теплые это июль (+ 21,1 С) август (+ 20 С). Годовая амплитуда колебаний температуры воздуха составляет 43,4 С.

Среднегодовое количество осадков составляет 672 мм. Большая часть (562 мм) выпадает с апреля по октябрь, а меньшая (110 мм) с ноября по март. Большое количество пасмурных дней приходится на июль и август. Зима очень морозно, но солнечно. Весна всегда очень поздняя, погода ветреная, прохладная, снег чаще всего не тает, а испаряется. Влажность воздуха в этот период самая низкая. Самым лучшим временем года считается осень, потому что погода держится сухая и солнечная.

Город делится на пять районов: Индустриальный, Кировский, Краснофлотский и Центральный, Железнодорожный.

### **Индустриальный район г. Хабаровск**

Район — крупнейший административный район города Хабаровска, расположенный в южной части города.

На севере граничит с Центральным, на востоке — с Железнодорожным районом. К южной части Индустриального района прилегают сёла — спутники Хабаровска: Ильинка, Сосновка и Краснореченское.

К Индустриальному району относится пос. Уссурийский , расположенный на Большом Уссурийском острове на левом берегу Амурской протоки. В пос. Уссурийском находятся предприятия ремонтно-эксплуатационной базы флота Амурского речного пароходства.

Основная специализация района — промышленное производство (что нашло отражение в гербе района) в районе расположены:

- Хабаровская ТЭЦ-1,
- Завод Амуркабель,

- Хабаровский судостроительный завод,
- Хабаровский мелькомбинат,
- Кондитерский комбинат «Спутник»,
- Масложиркомбинат,
- Комбинат рыбной гастрономии,
- Завод отопительного оборудования.
- Ремонтно-эксплуатационная база флота.

### 3. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

#### Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обработывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### **Инвестиционная активность и строительство**

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### **Инфляция**

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4

%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### **Рынок труда**

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### **Доходы населения и потребительский рынок**

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### **Внешняя торговля**

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### **ВВП**

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась

преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### **Банковский сектор**

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### **Федеральный бюджет**

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было

частично скомпенсировано ростом нефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

#### **Денежно-кредитная политика**

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

## Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

## 4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий нежилого и непромышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

#### 4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрастать под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

**Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости**

Признак	Характеристика
Аренда	<ul style="list-style-type: none"> <li>– абсолютная неподвижность</li> <li>– большая зависимость цены от местоположения</li> </ul>
Локализация	<ul style="list-style-type: none"> <li>– несовершенная, олигополия</li> <li>– небольшое число покупателей и продавцов</li> <li>– уникальность каждого объекта</li> <li>– контроль над ценами ограничен</li> <li>– вступление в рынок требует значительного капитала</li> </ul>
Вид конкуренции	<ul style="list-style-type: none"> <li>– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается</li> <li>– спрос может быть очень изменчивым</li> </ul>
Эластичность предложений	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сделки носят частный характер</li> <li>– публичная информация, часто неполная и неточная</li> </ul>
Степень открытости	<ul style="list-style-type: none"> <li>– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства</li> <li>– специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей</li> </ul>
Конкурентоспособность товара	<ul style="list-style-type: none"> <li>– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права</li> <li>– большая взаимозависимость частной и других форм собственности</li> </ul>
Условия зонирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– юридические сложности, ограничения и условия</li> </ul>
Оформление сделок	<ul style="list-style-type: none"> <li>– включает стоимость объекта и связанных с ним прав</li> </ul>
Стоимость	<ul style="list-style-type: none"> <li>– абсолютная неподвижность</li> <li>– большая зависимость цены от местоположения</li> </ul>

Источник: [www.aup.ru](http://www.aup.ru)

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

**Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости**

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

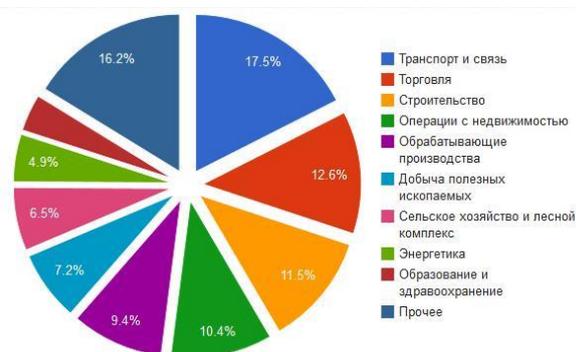
## 4.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАБАРОВСКА.1

Хабаровский край – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Дальнего Востока. Экономика края представляет собой многоотраслевой промышленно-сервисный комплекс, базирующийся на использовании конкурентных преимуществ региона: богатых и разнообразных природных ресурсов, выгодного экономико-географического положения, высокого образовательного уровня населения. Ведущими секторами региональной экономики являются промышленность, транспорт и связь, торговля.

Экономический потенциал края размещается очень неоднородно. Подавляющая часть экономической активности сосредоточена вдоль русла реки Амур, остальная часть экономической жизни края распределена по разряженной сети очагов хозяйственной деятельности, расположенных во внутренних горных районах края и вдоль побережья Охотского моря и Татарского пролива.

С точки зрения перспективного развития края выделяются четыре экономических района различной специализации: Хабаровская агломерация, промышленная зона «Комсомольск – Амурск – Солнечный», Верхнебуреинский энергопромышленный узел и Ванино-Советско-Гаванский транспортно-промышленный узел.

Рис. 1 Структура ВРП Хабаровского края, %



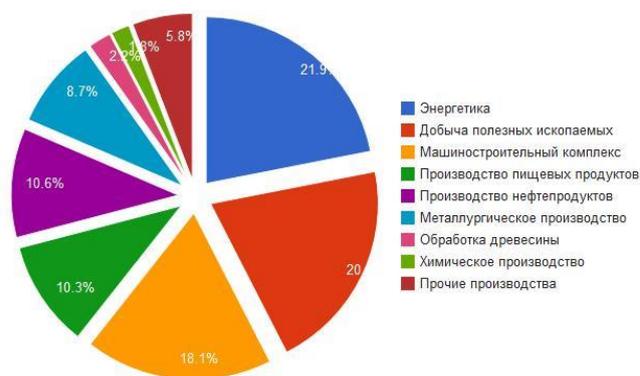
### Промышленность

Промышленность Хабаровского края сравнительно хорошо диверсифицирована, при этом в отличие от большинства регионов Дальнего Востока в структуре промышленного производства преобладают отрасли обрабатывающего сектора (около 60%, в среднем по Дальнему Востоку – около 20%). В крае производится более 30% выпуска обрабатывающей промышленности Дальнего Востока.

<sup>1</sup> (<http://afkgroup.com/>).

К основным отраслям индустриальной специализации края относятся машиностроение (авиа- и судостроение, энергетическое машиностроение), цветная металлургия, производство угля и нефтепродуктов, лесопромышленный и рыбохозяйственный комплексы. В крае также получили развитие предприятия химической, пищевой, швейной и трикотажной и других отраслей промышленности.

Рис. 2 Структура промышленного производства в Хабаровском крае, %



## Инвестиции

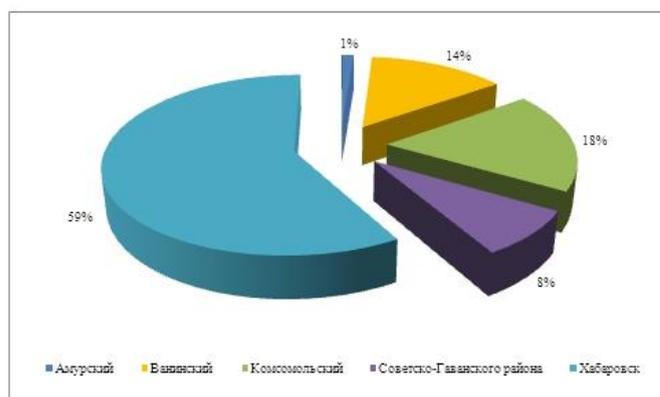
Хабаровский край является одним из наиболее привлекательных регионов для ведения бизнеса на Дальнем Востоке России. Инвестиционное законодательство края, система финансовых и нефинансовых преференций, а также организационная поддержка инвесторов позволяют российскому и иностранному бизнесу эффективно использовать имеющийся в регионе экономический и ресурсный потенциал.

Динамика объемов инвестиций в основной капитал в Хабаровский край характеризовалась стремительным ростом. В номинальном выражении объем привлеченных инвестиций за этот период вырос в более чем 12 раз, достигнув 180,5 млрд. руб. Определенную роль в этот сыграло строительство нефте- и газотранспортных систем по территории края. С вводом в магистральных трубопроводов в эксплуатацию, объем ежегодных инвестиций в край несколько снизился, но сохраняется на высоком уровне (около 170 млрд. руб.).

## Предложение на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края.

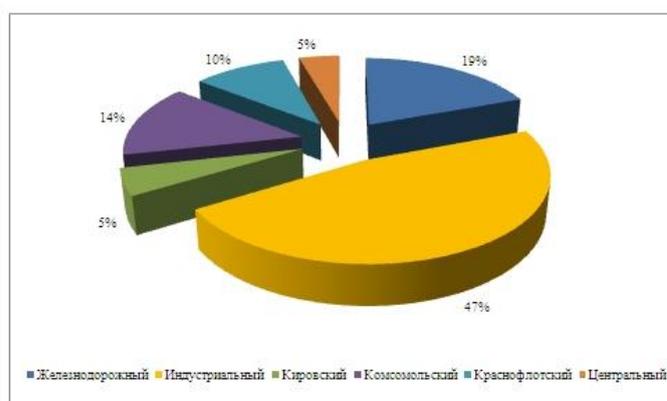
Основными поставщиками производственно-складских помещений в г. Хабаровске являются: в Центральном округе – завод «Дальнеэнергомаш», в северном округе складские площади предоставляются в основном заводом «Сплав», в Южном округе «Росбакалея», «Завод алюминиевых конструкций», крупный логистический оператор «Эй-Пи Трейд».

**Рис. 3 Географическая структура предложения**



По данным мониторинга рынка на конец 2013 года наибольший объем предложения производственно-складской недвижимости сосредоточен в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске – 59% от общего объема предложения.

**Рис. 4 Географическая структура предложения**



На рынке производственно-складской недвижимости г. Хабаровска наибольший объем предложения приходится на Индустриальный район – 47% . Индустриальный район самый населенный г. Хабаровске. Здесь расположен крупнейший поставщик складских и производственных площадей города – Южный промышленный узел. Расположение южной промзоны практически на трассе (М-60) дало толчок развитию этой территории как складской.

### **Спрос на рынке производственно-складской недвижимости Хабаровского края**

Географическое расположение Хабаровска очень выгодно с транспортно-логистической точки зрения. Фактически, город является своеобразным буфером-накопителем для грузов, следующих с Востока на Запад и в обратном направлении по железной дороге и с недавних пор по автомобильным трассам (город стоит на Транссибе, а также соединяет автомобильные

трассы М-60 «Усури» и М-58 «Амур»). Основной спрос на производственно-складские помещения приходится на торговые предприятия, количество которых постоянно растет

### Коммерческие условия на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

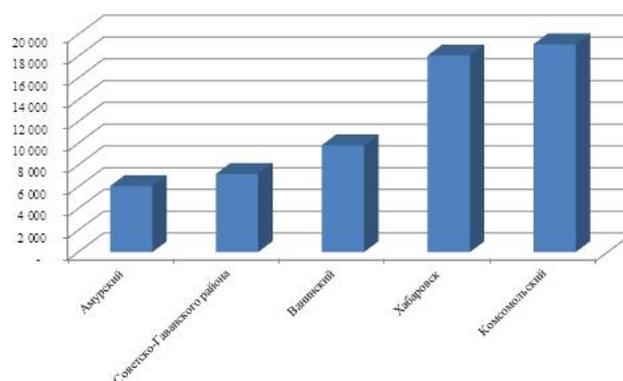
Анализ рынка по аренде производственно-складской недвижимости показал, что рынок аренды наиболее развит в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске. Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости составил 70-450 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды по городу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

**Таблица 4.1. Средние цены предложений на рынке аренды промышленной недвижимости в зависимости от площади, руб./кв. м. в месяц**

Район	Площадь кв. м						Итого	Диапазон цен
	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000		
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
<b>Всего по городу</b>	<b>326</b>	<b>233</b>	<b>247</b>	<b>210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>232</b>	

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.**



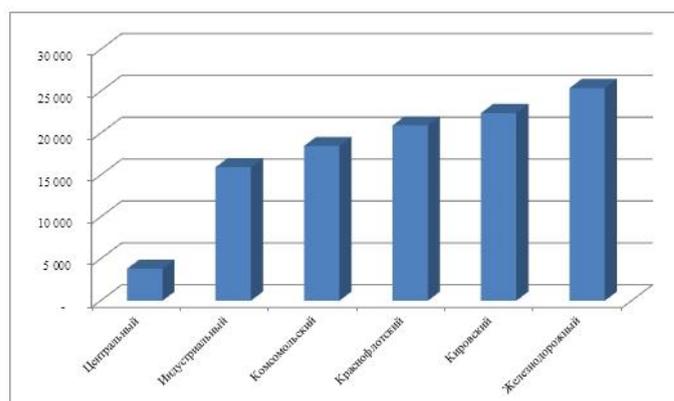
Лидирующими по средней удельной стоимости являются: Комсомольский и Хабаровский районы, где средняя стоимость составила 19 091 руб./кв. м и 18 060 руб./кв. м, соответственно.

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.**

1. 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;
2. 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 высококласных 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.*

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

**Критерий физической возможности** – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

**Критерий законодательной разрешенности** – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

**Критерий экономической состоятельности** – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- Торговые помещения;
- Офисные помещения.
- Складские помещения.

Поскольку объект имеет нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этого объекта, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

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

(а) 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 В3 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.

## 6. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

### Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{св/з} \times (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функц}) \times (1 - U_{э}), \quad \text{где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C<sub>св/з</sub> – затраты на воспроизводство(замещение) улучшений без учета износа;

I<sub>Σ</sub> – суммарный износ;

I<sub>физ</sub> – физический износ;

U<sub>фун</sub> – функциональное устаревание;

U<sub>э</sub> – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой/коммерческой недвижимости.

### **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 (VRM), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на VRM, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель VRM 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.

### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

*Дисконтирование денежных потоков* – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

### **Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;

– метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### 6.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА

В процессе работы над определением стоимости объекта Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трех существующих подходов (сравнительного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один - затратный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

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.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Учитывая неудовлетворительное состояние объекта, получение дохода от него не представляется возможным без огромного вливания средств, целесообразность которого представляется сомнительным (на данный момент сдача объекта в аренду не предоставляется возможным, следовательно, нет возможности получить доход от использования объекта оценки). в связи с этим оценщик решил отказаться от применения доходного подхода.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке нежилого имущества из трех существующих можно считать затратный подход, в случае, когда объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, данный подход дает наиболее объективные результаты.

## 7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 7.1. ОПИСАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
- Определение прибыли предпринимателя.
- Определение износа и устареваний.
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

### 7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ

#### Описание методики оценки земельного участка

Оценка рыночной стоимости земельного участка была проведена сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж), включающий в себя следующие этапы:

- Выбор единиц сравнения;
- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

#### Выбор единиц сравнения для земельного участка

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв.м.) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### **Выбор объектов-аналогов для земельного участка**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов обусловлено тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Местоположение;
- Площадь;
- Назначение земельных участков – земли промышленного назначения.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

**Таблица 7.1. Описание аналогов и оцениваемого объекта.**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.	Март-Апрель 2017 г.
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 74	Хабаровский край, Хабаровск, Печерская ул., 25	ул Окружная, 23А, Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край	Хабаровск Хабаровский край Чехова	ул Промышочная, Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Площадь, кв.м.	1 431 и 90 474	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
Вид использования (зонирование)	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения	Земли производственного назначения
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Наличие жд ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	15 500 000,00	4 500 000,00	12 300 000,00	7 500 000,00
Интернет-сайт	–	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/151907800/">https://www.cian.ru/sale/suburban/151907800/</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-176774760">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-176774760</a>	<a href="http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html">http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html</a>	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082</a>
Контактный телефон	–	ID:317309 +7 909 802-05-07	ООО "Метиз Центр" 8 924 219-95-27	Надежда +7 (914) 158-09-56	ООО "Компания "Решение" 8 909 876-92-70

### **Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений**

#### **единиц сравнения земельного участка**

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

#### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» таблица 77 под ред. Л.А. Лейфера.

**Таблица 7.2. Значение скидки на торг, усредненные по городам России.**

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов:</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Оценщик использовал среднее значение корректировки в размере -11,6%

## **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

## **3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

## **4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности, следовательно, корректировка не вводилась

## **5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав**

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

## **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Данная корректировка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют схожее местоположение и окружение

### **7. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» таблица 52 под ред. Л.А. Лейфера.

**Таблица 7.3. Земельные участки под индустриальную застройку.**

Площадь, Га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>=10
Объект оценки	<1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	1-2,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	2,5-5	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	5-10	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	>=10	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула:  $y = 2,4327 \cdot (\text{Площадь ЗУ})^{-0,097}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

**Таблица 7.4. Расчет корректировки на площадь земельного участка площадью 1 431 кв.м.**

Зависимость ( $2,4327x^{-0,097}$ )	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	1 431,0	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
Зависимость	1,20224	0,92230	1,06485	0,95124	1,00109
Значение корректировки		30,4%	12,9%	26,4%	20,1%

**Таблица 7.5. Расчет корректировки на площадь земельного участка площадью 90 474 кв.м.**

Зависимость ( $2,4327x^{-0,097}$ )	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	90 474,0	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
Зависимость	0,80409	0,92230	1,06485	0,95124	1,00109
Значение корректировки		-12,8%	-24,5%	-15,5%	-19,7%

### **8. Корректировка на вид использования (зонирование)**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение (представляют собой земельные участки – промышленного назначения), то данная корректировка не применялась.

### **9. Корректировка на коммуникации**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожие коммуникации, то данная корректировка не применялась.

### **10. Корректировка на наличие железнодорожной ветки**

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие железнодорожной ветки.

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3» таблица 37 под ред. Л.А. Лейфера.

Отношение удельной цены земельных участков по индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки составляет 1,16, следовательно, ко всем объектам-аналогам необходимо применить корректировку в размере +16%

### **11. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Объект-аналог №4, в отличие от объекта оценки расположен на первой линии от Рогочеовского шоссе, следовательно, к нему необходимо применить корректировку на расположение относительно магистралей.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют характеристик, существенно влияющих на стоимость, то данная корректировка не применялась.

### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости земельного участка**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Учебный курс «Статистика», Степанов В.Г., [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

**Таблица 7.6. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок площадью 1 431 кв.м.**

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	15 500 000,00	4 500 000,00	12 300 000,00	7 500 000,00
-	Площадь участка, кв.м..	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	704,55	900,00	768,75	793,65
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	622,82	795,60	679,58	701,59
7	Корректировка на площадь	30,4%	12,9%	26,4%	20,1%
	Скорректированная удельная цена	812,16	898,23	858,98	842,61
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	812,16	898,23	858,98	842,61
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	812,16	898,23	858,98	842,61
10	Корректировка на наличие железнодорожной ветки	16%	16%	16%	16%
	Скорректированная удельная цена	942,11	1 041,95	996,42	977,42
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>942,11</b>	<b>1 041,95</b>	<b>996,42</b>	<b>977,42</b>
-	Коэффициент вариации, %				
-	Абсолютное значение суммы корректировок, %	42,00	24,50	38,00	31,70
-	Удельный вес аналога, %	0,231	0,273	0,240	0,256
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>			<b>991,49</b>	
-	Площадь земельного участка, соток			<b>1 431,0</b>	
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>1 418 816,61</b>	

Таким образом, рыночная стоимость прав на земельный участок площадью 1 431 кв.м., округленно составляет 1 419 000 руб.

**Таблица 7.7. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок площадью 90 474 кв.м.**

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	<b>Цена предложения, руб.</b>	15 500 000,00	4 500 000,00	12 300 000,00	7 500 000,00
-	Площадь участка, кв.м..	22 000,0	5 000,0	16 000,0	9 450,0
-	<b>Удельная цена предложения 1 сотки, руб.</b>	704,55	900,00	768,75	793,65
1	<b>Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений</b>	-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	622,82	795,60	679,58	701,59
2	<b>Корректировка на условия финансирования и условия продажи</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	622,82	795,60	679,58	701,59
3	<b>Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	622,82	795,60	679,58	701,59
4	<b>Корректировка на вид передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	622,82	795,60	679,58	701,59
5	<b>Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	622,82	795,60	679,58	701,59
6	<b>Корректировка на местоположение и окружение</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	622,82	795,60	679,58	701,59
7	<b>Корректировка на площадь</b>	-12,8%	-24,5%	-15,5%	-19,7%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	543,10	600,68	574,24	563,37
8	<b>Корректировка на вид использования (зонирование)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	543,10	600,68	574,24	563,37
9	<b>Корректировка на коммуникации</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	543,10	600,68	574,24	563,37
10	<b>Корректировка на наличие железнодорожной ветки</b>	16%	16%	16%	16%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	630,00	696,79	666,12	653,51
11	<b>Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.</b>	<b>630,00</b>	<b>696,79</b>	<b>666,12</b>	<b>653,51</b>
-	Коэффициент вариации, %				
-	Абсолютное значение суммы корректировок, %	16,50	42,50	42,20	15,80
-	Удельный вес аналога, %	0,286	0,212	0,213	0,288
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>660,57</b>
-	Площадь земельного участка, соток				<b>90 474</b>
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>59 764 640,32</b>

Таким образом, рыночная стоимость прав на земельный участок площадью 90 474 кв.м., округленно составляет 59 765 000 руб.

## 7.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

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 затрат на замещение здания принимаем:

$$33 = C_{1969} \times O \times K1 \times K2 \times K3 \times I_{69-84} \times I_{84-17} \times K4 \times K_{пп} \times K_{ндс}$$

где:

**33 – Затраты на замещение здания (сооружения), руб.;**

$C_{1969}$  – 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;

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

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

**K1 – Поправка на удельный вес объекта;**

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

**K2 – Поправка на климатическую зону;**

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

**K3 – Поправка на группу капитальности;**

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

**$I_{69-84}$  – 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

## **Масложирная 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 троеительно - 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 (масложирная и парфюмерно-косметическая промышленность), для Хабаровского края (1,01) = 1,16 \* 1,01 = **1,1716**

**I<sub>84-16</sub> – 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 **138,56**

### **K4 – 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**

### **Kпп – 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**

### **Kндс – НДС;**

Значение индекса составляет **1,18**

**Таблица 7.8. Расчет объектов оценки затратным подходом**

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб., площадь- м.кв.)	Сборник УПВС, № таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	климатическая	группа капитальности	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки
1	Склад, лит. 2Н, в том числе:	27:23:0050801:137	2 709							28 940,49	162,34	4 698 199,28
	Литер 2Н (Основная часть)		2 709	сборник УПВС №18, табл. №26	куб.м.	9,90	0,99	1,09	1,00	28 940,49		
2	Маслоэкстракционный завод, лит. К, в том числе:	27:23:0050801:177	46 426							900 651,50	162,34	900 651,50
	Литер К (Основная часть)		44 267	сборник УПВС №10, табл. №28	куб.м.	16,20	1,00	1,17	1,00	839 036,72		
	Литер К1 (Пристройка)		250	сборник УПВС №18, табл. №4	куб.м.	21,10	0,88	1,09	1,00	5 059,78		
	Литер К2 (Пристройка)		1 823	сборник УПВС №18, табл. №26	куб.м.	17,70	0,84	1,09	1,00	29 543,76		
	Литер К3 (Пристройка)		28,65	сборник УПВС №8, табл. №48	м.	300,00	1,00	1,05	1,00	9 024,75		
	Литер К4 (Пристройка)		57,10	сборник УПВС №8, табл. №48	м.	300,00	1,00	1,05	1,00	17 986,50		
3	Здание маслосливной, лит. Ч, в том числе:	27:23:0050801:109	3 763							88 265,63	162,34	14 329 042,02
	Литер Ч (Основная часть)		3 590	сборник УПВС №10, табл. №38	куб.м.	20,50	1,00	1,15	1,00	84 634,25		
	Литер Ч1 (Пристройка)		154	сборник УПВС №10, табл. №38	куб.м.	20,50	0,91	1,15	1,00	3 303,80		
	Литер ч (Холодная пристройка)		19	сборник УПВС №28, табл. №164	куб.м.	13,10	1,00	1,07	1,23	327,58		
4	Материальный склад, лит. Э, в том числе	27:23:0050801:169	5 659							66 617,75	162,34	10 814 725,21
	Литер Э (Основная часть)		5 659,0	сборник УПВС №18, табл. №22	куб.м.	10,80	1,00	1,09	1,00	66 617,75		
5	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л, в том числе:	27:23:0050801:116	42							1 973,12	162,34	320 315,98
	Литер 2Л (Основная часть)		42	сборник УПВС №18, табл. №61	куб.м.	43,10	1,00	1,09	1,00	1 973,12		
6	Склад, лит. Ф, в том числе:	27:23:0050801:104	8 528							70 645,95	162,34	11 468 663,85
	Литер 2Л (Основная часть)		8 528	сборник УПВС №18, табл. №26	куб.м.	7,60	1,00	1,09	1,00	70 645,95		
7	б. Здание холодильника, лит. Б, в том числе:	27:23:0050801:174	17 062							400 473,61	162,34	65 012 885,78

	Литер Б (Основная часть)		16 118	сб. УПВС №10, табл. 35	куб.м.	21,20	1,00	1,14	1,00	389 539,82		
	Литер Б1 (Пристройка)		305	сб. УПВС №10, табл. 37	куб.м.	12,70	0,80	1,14	1,00	3 532,63		
	Литер Б2 (Пристройка)		639	сб. УПВС №10, табл. 37	куб.м.	12,70	0,80	1,14	1,00	7 401,15		
8	Склад №1, лит Ж, в том числе:	27:23:0050801:93	21 887	сб. УПВС №1, табл. 22						163 397,43	162,34	<b>26 525 938,95</b>
	Литер Ж (Основная часть)		17 178	сборник УПВС №10, табл. №46	куб.м.	5,30	1,00	1,09	1,00	99 237,31		
	Литер Ж (Башня и сушилка)		4 709	сборник УПВС №10, табл. №46	куб.м.	12,50	1,00	1,09	1,00	64 160,13		
9	Склад №2, лит. З, в том числе:	27:23:0050801:172	26 102							198 879,13	162,34	<b>32 286 038,68</b>
	Литер З (Основная часть)		21 081	сборник УПВС №10, табл. №46	куб.м.	5,30	1,00	1,10	1,00	122 902,23		
	Литер З (Башня и сушилка)		4 617	сборник УПВС №10, табл. №46	куб.м.	12,50	1,00	1,10	1,00	63 483,75		
	Литер З1 (Пристройка)		398	сборник УПВС №28, табл. №84	куб.м.	28,90	1,00	1,08	1,00	12 422,38		
	Литер з (Холодная пристройка)		2,2	сборник УПВС №28, табл. №159	кв.м.	38,30	1,00	1,05	0,80	70,78		
10	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ, в том числе:	27:23:0050801:111	3 341							82 666,36	162,34	<b>13 420 057,37</b>
	Литер Щ (Основная часть)		3 341	сборник УПВС №10, табл. №49	куб.м.	22,70	1,00	1,09	1,00	82 666,36		
11	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш, в том числе:	27:23:0050801:151	3 291							81 429,21	162,34	<b>13 219 218,44</b>
	Литер Ш (Основная часть)		3 291	сборник УПВС №10, табл. №49	куб.м.	22,70	1,00	1,09	1,00	81 429,21		
12	Склад и цех №4, лит. Л, в том числе:	27:23:0050801:171	30 253							292 106,40	162,34	<b>47 420 553,44</b>
	Литер Л (Основная часть)		28 740	сборник УПВС №10, табл. №49	куб.м.	8,80	1,00	1,10	1,00	278 203,20		
	Литер Л1 (Пристройка)		1 512	сборник УПВС №10, табл. №49	куб.м.	11,10	0,76	1,09	1,00	13 903,20		
13	Подстанция лит. Ю, в том числе:	27:23:0050801:145	469							17 892,35	162,34	<b>2 904 644,10</b>
	Литер Ю (Основная часть)		469	сборник УПВС №18, табл. №17	куб.м.	35,00	1,00	1,09	1,00	17 892,35		

14	Подстанция лит. Я, в том числе:	27:23:0050801:146	439							16 747,85	162,34	<b>2 718 845,97</b>
	Литер Я (Основная часть)		439	сборник УПВС №18, табл. №17	куб.м.	35,00	1,00	1,09	1,00	16 747,85		
15	Проходная, лит. 2Е, в том числе:	27:23:0050801:115	408							16 490,83	162,34	<b>2 677 121,02</b>
	Литер 2Е (Основная часть)		401	сборник УПВС №18, табл. №55	куб.м.	37,50	1,00	1,09	1,00	16 390,88		
	Литер 2е (Холодная пристройка)		7	сборник УПВС №28, табл. №164	куб.м.	13,10	1,00	1,09	1,00	99,95		
16	Здание флотации, лит. У, в том числе:	27:23:0050801:97	2 369							34 298,38	162,34	<b>5 567 999,33</b>
	Литер У (Основная часть)		2 369	сборник УПВС №10, табл. №37	куб.м.	12,70	1,00	1,14	1,00	34 298,38		
17	Весовая, лит. 1Я, в том числе:	27:23:0050801:120	132							6 520,27	162,34	<b>1 058 500,96</b>
	Литер 1Я (Основная часть)		132	сборник УПВС №19, табл. №29	куб.м.	46,60	1,00	1,06	1,00	6 520,27		
18	Летнее кафе, лит. 2Я, в том числе:	27:23:0050801:121	206							13 974,07	162,34	<b>2 268 550,36</b>
	Литер 2Е (Основная часть)		193	сборник УПВС №33, табл. №18	куб.м.	62,70	1,00	1,14	1,00	13 795,25		
	Литер 2е (Холодная пристройка)		13	сборник УПВС №28, табл. №164	куб.м.	13,10	1,00	1,05	1,00	178,82		
19	Депо отстойни тепловозов, лит. Х, в том числе:	27:23:0050801:103	1 792							40 839,68	162,34	<b>6 629 913,65</b>
	Литер Х (Основная часть)		1 792	сборник УПВС №19, табл. №20	куб.м.	21,50	1,00	1,06	1,00	40 839,68		
20	Механические мастерские, лит. И, в том числе:	27:23:0050801:98	2 210							38 783,29	162,34	<b>6 296 079,30</b>
	Литер И (Основная часть)		2 210	сборник УПВС №18, табл. №3	куб.м.	16,10	1,00	1,09	1,00	38 783,29		
21	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д, 2Д1, в том числе:	27:23:0050801:240	1 401							26 876,78	162,34	<b>4 363 177,11</b>
	Литер Д (Основная часть)		1 265	сборник УПВС №27, табл. №82	куб.м.	17,60	1,00	1,09	1,00	24 267,76		
	Литер Д1 (Пристройка)		136	сборник УПВС №27, табл. №82	куб.м.	17,60	1,00	1,09	1,00	2 609,02		
22	Железнодорожные подъездные пути, в том числе:	27:23:0050801:125	2 522,00			18,20				132 548,90	162,34	<b>21 517 988,10</b>

Путь №1 Выставочный (P-50)	0,517	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	26 419,73		
Путь №2 Погрузочно-выгрузочный (P-50)	0,378	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	19 316,56		
Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (P-38)	0,230	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	км	41 100	1,00	1,02	1,00	9 642,06		
Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (P-50)	0,204	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	10 424,81		
Путь №4 Выгрузочный (P-38)	0,114	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	км	41 100	1,00	1,02	1,00	4 779,11		
Путь №5 Выгрузочный (P-43)	0,012	сборник УПВС №19, табл. №7(э)	км	44 100	1,00	1,02	1,00	539,78		
Путь №5 Выгрузочный (P-50)	0,076	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	3 883,75		
Путь №6 Погрузочно-выгрузочный (P-38)	0,108	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	44 100	1,00	1,02	1,00	4 858,06		
Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (P-65)	0,098	сборник УПВС №19, табл. №7(п)	км	62 000	1,00	1,02	1,00	6 197,52		
Путь №8 Деловский (P-50)	0,130	сборник УПВС №19, табл. №7(б)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	6 643,26		
Путь №9 Весовой (P-65)	0,213	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	62 000	1,00	1,02	1,00	13 470,12		
Путь №9 Весовой (P-50)	0,030	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	1 533,06		
Путь №10 Погрузочный (P-65)	0,312	сборник УПВС №19, табл. №7(п)	км	62 000	1,00	1,02	1,00	19 730,88		
Съезд 3-6 Ходовой (P-50)	0,022	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	1 124,24		
Съезд 5-9 Ходовой (P-50)	0,026	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	1 328,65		
Съезд 10-11 Ходовой (P-50)	0,032	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	1 635,26		
Съезд 15-16 Ходовой (P-50)	0,020	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	км	50 100	1,00	1,02	1,00	1 022,04		

**Таблица 7.9. Расчёт полной восстановительной стоимости объекта.**

п/п	Наименование	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. На инж. сети	Прибыль Предп.	НДС	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.
1	Склад, лит. 2Н	4 698 199,28	-27%	14%	18%	4 613 612,90
2	Маслоэкстракционный завод, лит. К	146 211 765,28	-27%	14%	18%	143 579 368,66
3	Здание маслосливной, лит. Ч	14 329 042,02	-27%	14%	18%	14 071 061,94
4	Материальный склад, лит. Э, в том числе	10 814 725,21	-27%	14%	18%	10 620 016,90
5	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	320 315,98	-27%	14%	18%	314 549,01
6	Склад, лит. Ф	11 468 663,85	-27%	14%	18%	11 262 182,02
7	6. Здание холодильника, лит. Б	65 012 885,78	-27%	14%	18%	63 842 393,79
8	Склад №1, лит. Ж	26 525 938,95	-27%	14%	18%	26 048 365,94
9	Склад №2, лит. З	32 286 038,68	-27%	14%	18%	31 704 760,84
10	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	13 420 057,37	-27%	14%	18%	13 178 442,66
11	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	13 219 218,44	-27%	14%	18%	12 981 219,63
12	Склад и цех №4, лит. Л	47 420 553,44	-27%	14%	18%	46 566 793,80
13	Подстанция лит. Ю	2 904 644,10	-27%	14%	18%	2 852 348,89
14	Подстанция лит. Я	2 718 845,97	-27%	14%	18%	2 669 895,87
15	Проходная, лит. 2Е	2 677 121,02	-27%	14%	18%	2 628 922,13
16	Здание флотации, лит. У	5 567 999,33	-27%	14%	18%	5 467 753,07
17	Весовая, лит. 1Я	1 058 500,96	-27%	14%	18%	1 039 443,71
18	Летнее кафе, лит. 2Я	2 268 550,36	-27%	14%	18%	2 227 707,38
19	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	6 629 913,65	-27%	14%	18%	6 510 548,69
20	Механические мастерские, лит. И	6 296 079,30	-27%	14%	18%	6 182 724,69
21	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1	4 363 177,11	-27%	14%	18%	4 284 622,47
22	Железнодорожные подъездные пути	21 517 988,10	-27%	14%	18%	21 130 578,24
	<b>Итого</b>	<b>441 730 224,17</b>				<b>433 777 313,22</b>

## 7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

### Определение физического износа

Физический износ определяется методом укрупненных оценок технического состояния.

**Таблица 7.10. Укрупненная шкала физического износа.**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые 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 несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий 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 Минкоммухоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

### Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание для объекта капитального строительства возникает в случае несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования, качества произведенных строительных работ или других характеристик современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере 0%.

#### **Определение внешнего (экономического) устаревания**

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

К внешним факторам относятся изменившиеся экономические условия, которые негативно повлияли на стоимость объекта капитального строительства, в том числе изменения в социально-экономической ситуации в районе расположения объекта, в уровне налогообложения, в разрешенном порядке использования объекта, в использовании соседних земельных участков (например появление промышленного предприятия в окрестности жилого района) и т.п.

Оценщиком не были выявлены признаки функционального устаревания для объекта оценки. Таким образом, функциональное устаревание определено в размере 0%.

#### **Определение накопленного совокупного износа**

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

Иф – физический износ, %;

Уф – функциональное устаревание, %;

Ув – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Поскольку функциональное и внешнее (экономическое) устаревания отсутствуют, то накопленный совокупный износ равен физическому износу.

**Таблица 7.11. Расчет накопленного совокупного износа.**

п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Накопленный совокупный износ, %
1	Склад, лит. 2Н	70%	0%	0%	70%
2	Маслоэкстракционный завод, лит. К	90%	0%	0%	90%
3	Здание маслосливной, лит. Ч	90%	0%	0%	90%
4	Материальный склад, лит. Э, в том числе	80%	0%	0%	80%
5	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	80%	0%	0%	80%
6	Склад, лит. Ф	80%	0%	0%	80%
7	б. Здание холодильника, лит. Б	90%	0%	0%	90%
8	Склад №1, лит. Ж	90%	0%	0%	90%
9	Склад №2, лит. З	90%	0%	0%	90%
10	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	90%	0%	0%	90%

11	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	90%	0%	0%	90%
12	Склад и цех №4, лит. Л	70%	0%	0%	70%
13	Подстанция лит. Ю	80%	0%	0%	80%
14	Подстанция лит. Я	80%	0%	0%	80%
15	Проходная, лит. 2Е	60%	0%	0%	60%
16	Здание флотации, лит. У	90%	0%	0%	90%
17	Весовая, лит. 1Я	90%	0%	0%	90%
18	Летнее кафе, лит. 2Я	90%	0%	0%	90%
19	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	85%	0%	0%	85%
20	Механические мастерские, лит. И	80%	0%	0%	80%
21	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1	85%	0%	0%	85%
22	Железнодорожные подъездные пути	50%	0%	0%	50%
23	Насосная станция	70%	0%	0%	70%

### Определение стоимости объектов капитального строительства

Определение стоимости объектов капитального строительства осуществляется путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

**Таблица 7.12. Определение стоимости объектов капитального строительства.**

п/п	Наименование	Сумма затрат на создание объекта капитального строительства, руб.	Накопленный совокупный износ, %	Стоимость объекта капитального строительства, руб.
1	Склад, лит. 2Н	4 613 612,90	70%	1 384 083,87
2	Маслоэкстракционный завод, лит. К	143 579 368,66	90%	14 357 936,87
3	Здание маслосливной, лит. Ч	14 071 061,94	90%	1 407 106,19
4	Материальный склад, лит. Э, в том числе	10 620 016,90	80%	2 124 003,38
5	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	314 549,01	80%	62 909,80
6	Склад, лит. Ф	11 262 182,02	80%	2 252 436,40
7	б. Здание холодильника, лит. Б	63 842 393,79	90%	6 384 239,38
8	Склад №1, лит. Ж	26 048 365,94	90%	2 604 836,59
9	Склад №2, лит. З	31 704 760,84	90%	3 170 476,08
10	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	13 178 442,66	90%	1 317 844,27
11	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	12 981 219,63	90%	1 298 121,96
12	Склад и цех №4, лит. Л	46 566 793,80	70%	13 970 038,14
13	Подстанция лит. Ю	2 852 348,89	80%	570 469,78
14	Подстанция лит. Я	2 669 895,87	80%	533 979,17
15	Проходная, лит. 2Е	2 628 922,13	60%	1 051 568,85
16	Здание флотации, лит. У	5 467 753,07	90%	546 775,31
17	Весовая, лит. 1Я	1 039 443,71	90%	103 944,37
18	Летнее кафе, лит. 2Я	2 227 707,38	90%	222 770,74
19	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	6 510 548,69	85%	976 582,30
20	Механические мастерские, лит. И	6 182 724,69	80%	1 236 544,94
21	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1	4 284 622,47	85%	642 693,37
22	Железнодорожные подъездные пути	21 130 578,24	50%	10 565 289,12
	Итого	<b>433 777 313,22</b>		<b>66 784 650,88</b>

### 7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

**Таблица 7.13. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.**

п/п	Наименование	Рыночная стоимость с НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	НДС, руб.
1	Земельный участок площадью 1 431 кв.м.	1 419 000	1 419 000	НДС не облагается
2	Земельный участок площадью 90 474 кв.м.	59 765 000	59 765 000	НДС не облагается
3	Склад, лит. 2Н	1 384 000	1 172 881,36	211 118,64
4	Маслоэкстракционный завод, лит. К	14 358 000	12 167 796,61	2 190 203,39
5	Здание маслосливной, лит. Ч	1 407 000	1 192 372,88	214 627,12
6	Материальный склад, лит. Э, в том числе	2 124 000	1 800 000,00	324 000,00
7	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	63 000	53 389,83	9 610,17
8	Склад, лит. Ф	2 252 000	1 908 474,58	343 525,42
9	б. Здание холодильника, лит. Б	6 384 000	5 410 169,49	973 830,51
10	Склад №1, лит Ж	2 605 000	2 207 627,12	397 372,88
11	Склад №2, лит. З	3 170 000	2 686 440,68	483 559,32
12	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	1 318 000	1 116 949,15	201 050,85
13	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	1 298 000	1 100 000,00	198 000,00
14	Склад и цех №4, лит. Л	13 970 000	11 838 983,05	2 131 016,95
15	Подстанция лит. Ю	570 000	483 050,85	86 949,15
16	Подстанция лит. Я	534 000	452 542,37	81 457,63
17	Проходная, лит. 2Е	1 052 000	891 525,42	160 474,58
18	Здание флотации, лит. У	547 000	463 559,32	83 440,68
19	Весовая, лит. 1Я	104 000	88 135,59	15 864,41
20	Летнее кафе, лит. 2Я	223 000	188 983,05	34 016,95
21	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	977 000	827 966,10	149 033,90
22	Механические мастерские, лит. И	1 237 000	1 048 305,08	188 694,92
23	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1	643 000	544 915,25	98 084,75
24	Железнодорожные подъездные пути	10 565 000	8 953 389,83	1 611 610,17
	<b>Итого</b>	<b>127 969 000</b>	<b>113 683 084,76</b>	<b>13 392 915,24</b>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества согласно затратному подходу по состоянию на 03.04.2017 г. составляет с учетом НДС, округленно **127 969 000 руб.**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 8.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### Согласование результатов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.<sup>2</sup>

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.<sup>3</sup>

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости был применен затратный подход. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

**Таблица 8.1. Результаты оценки недвижимого имущества, полученные при применении различных подходов к оценке**

п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с НДС, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Земельный участок площадью 1 431 кв.м.	1 419 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок площадью 90 474 кв.м.	59 765 000	Не применялся	Не применялся
3	Склад, лит. 2Н	2 307 000	Не применялся	Не применялся
4	Маслоэкстракционный завод, лит. К	7 216 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание маслосливной, лит. Ч	4 221 000	Не применялся	Не применялся
6	Материальный склад, лит. Э, в том числе	208 000	Не применялся	Не применялся
7	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	94 000	Не применялся	Не применялся
8	Склад, лит. Ф	5 631 000	Не применялся	Не применялся
9	б. Здание холодильника, лит. Б	19 153 000	Не применялся	Не применялся
10	Склад №1, лит. Ж	2 605 000	Не применялся	Не применялся
11	Склад №2, лит. З	3 170 000	Не применялся	Не применялся
12	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	3 954 000	Не применялся	Не применялся
13	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	3 894 000	Не применялся	Не применялся
14	Склад и цех №4, лит. Л	13 970 000	Не применялся	Не применялся
15	Подстанция лит. Ю	1 426 000	Не применялся	Не применялся
16	Подстанция лит. Я	801 000	Не применялся	Не применялся
17	Проходная, лит. 2Е	1 314 000	Не применялся	Не применялся
18	Здание флотации, лит. У	547 000	Не применялся	Не применялся
19	Весовая, лит. 1Я	104 000	Не применялся	Не применялся
20	Летнее кафе, лит. 2Я	223 000	Не применялся	Не применялся
21	Депозит тепловозов, лит. Х	3 255 000	Не применялся	Не применялся
22	Механические мастерские, лит. И	1 855 000	Не применялся	Не применялся
23	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д,2Д1	1 285 000	Не применялся	Не применялся
24	Железнодорожные подъездные пути	10 565 000	Не применялся	Не применялся
	Итого	<b>127 969 000</b>		

<sup>2</sup> П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

<sup>3</sup> Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1,0 (100%). Поскольку был применен только затратный подход, согласование не требуется.

Итого, справедливая стоимость представленных к оценке объектов недвижимости составляет с НДС округленно:

**127 969 000 (Сто двадцать семь миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч рублей)**

## 9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Земельные участки

<https://www.cian.ru/sale/suburban/151907800/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial land plot (коммерческая земля) located in the Industrial District of Khabarovsk, at Pecherskaya Street, 25. The price is 15,500,000 rubles, with a note that it is 7,045,455 rubles per hectare. The plot area is 2.2 hectares. The listing includes a satellite map showing the location, a contact number for Irina Sorokina (+7 909 802-05-07), and a description of the plot's location and potential uses. There are also smaller advertisements for apartments on the right side of the page.

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-176774760>

The screenshot shows a real estate listing on the website domofond.ru. The listing is for a land plot (Промземли на продажу) located in the Railway District of Khabarovsk. The price is 4,500,000 rubles. The listing includes a photograph of the land plot, a contact number for the company ООО 'Метра Центр' (+8 924 219-95-27), and a form to contact the owner. The website header features navigation links and promotional banners for real estate services.

<http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html>

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html](http://www.classifieds24.ru/khabarovsk/prodazha-zemli-promyshlennogo-naznachenii/prodam-zemliu-858393.html). The page features a green header with a search bar and navigation links. The main content area is titled "Продам землю" (I am selling land) and includes a price tag of "12 300 000 Р". The listing details include:

- Продажа промземли** (Industrial land sale): Земля пром назначения, р/р. Купить участок пром назначения, 2ГА, 60 км от МКАД, от собственника. 1 км от Наро-Фоминска. Все коммуникации. Документы на руках. Киевское ш. Адрес и телефон: Москва.
- Земельный участок под коттедж** (Land plot for a house): land взлет г/п. **Коттеджные поселки**. Земельные участки на Новорязанском шоссе. От 60 960 руб. сотка. Расрочка! Адрес и телефон: Москва.

Characteristics: Type of plot: Sale of industrial land; Area: 16 соток. Description: с. Тополево, 1,6 га. Земли населенных пунктов. Собственник физическое лицо. Любой вид деятельности. Есть разрешение на строительство. Location: Map showing the plot location in Khabarovsk, near the railway station and "ул. Карла Маркса".

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082>

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-habarovsk-178925082). The page features a blue header with the Domofond.ru logo and navigation links. The main content area is titled "Промземли на продажу" (Industrial land for sale) and includes a price tag of "7 500 000 РУБ.". The listing details include:

- Промземли на продажу** (Industrial land for sale): ул. Промышленная, Железнодорожный, Хабаровск, Хабаровский край. Железнодорожный.

Additional information: "Рейс Задержан или Отменен? Получите компенсацию до 425 евро за билет!". Contact information: 8 909 876-92-70. A contact form is visible on the right side of the page.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



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:** 27:23:0050801:235

**Объект права:** 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, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснолученская, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5895/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5895/2



Закревская Е. В.



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:** 27:23:0050801:252

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 90 474 кв. м, 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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5897/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5897/2



Закревская Е. В.



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

(подпись М.В.)

27-27/001-27/074/201/2016-5846/2



Лобанова М. А.



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:** 27:23:0050801:177

**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.Краснолученская, 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

(подпись, м.п.)

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



Добанова М. А.



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

  
(подпись, м.п.)

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



Лобанова М. А.



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.Красноярская, 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

  
(подпись, М.П.)

27-27/001-27/074/201/2016-5857/2



Лобанова М. А.



## 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.Краснолученская, 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

(подпись, м.п.)

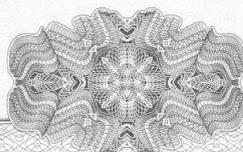


Карлочева О. А.

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

27-АГ

111265



Изготовлено ЗАО «СПТ», г. Владивосток, 2014 год, уровень «Б», лицензия ФИС 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

  
(подпись, м.п.)

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



Добанова М. А.



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: Хододильник, 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.Краснолученская, 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

  
(подпись, м.п.)

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



Лобанова М. А.



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:** 27:23:0050801:93

**Объект права:** Склад №1, назначение: нежилое, площадь 4 781,4 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: 1, инв.№ 11803, 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

(подпись, М.П.)

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



Лобанова М. А.



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:** 27:23:0050801:172

**Объект права:** Склад №2, назначение: нежилое, площадь 5 081,7 кв.м., количество этажей: 7, в том числе подземных: 1, инв.№11803, лит.3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснолученская, 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

(подпись, м.п.)

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



Лобанова М. А.



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: 27:23:0050801:111

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.Красноярская, 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

  
(подпись, М.П.)

27-27/001-27/074/201/2016-5868/2



Лобанова М. А.



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 № 27-27/001-27/074/2016-5872/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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



Лобанова М. А.



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

(подпись, м.п.)

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



Лобанова М. А.



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.Краснолученская, 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 № 27-27/001-27/074/2016-5877/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/2016-5877/2



Лобанова М. А.



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

(подпись, м.п.)

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



Лобанова М. А.



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:** 27:23:0050801:115

**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

(подпись, м.п.)

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



Лобанова М. А.



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

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5888/2

Закревская Е. В.





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:** 27:23:0050801:120

**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.

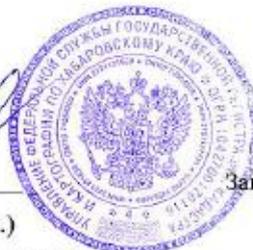
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5889/2



Закревская Е. В.



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

(подпись, М.П.)

27-27/001-27/074/201/2016-5890/2



Закревская Е. В.



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. X, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснояреченская, д.74, лит. X.

**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

(подпись, и.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5891/2



Закревская Е. В.



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.Краснолученская, 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

(подпись, м.п.)



Закревская Е. В.

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.Красноярская, 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

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5893/2



Закревская Е. В.



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 колес - 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.Красноярская, 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

(подпись, м.п.)

27-27/001-27/074/201/2016-5894/2



Закревская Е. В.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010 г.

**Кадастровый номер** \_\_\_\_\_

**Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)** 08:401:002:000003870:0012

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование** Склад

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2Н	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:** общая площадь 498,4 кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

**степень готовности объекта незавершенного строительства** \_\_\_\_\_

**1.4. Назначение:** нежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1 количество подземных этажей \_\_\_\_\_

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1991

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** 27:23:050801:67

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:** \_\_\_\_\_

**1.9. Примечание:** Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)  
Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил \_\_\_\_\_



Л.Г. Широкова  
(инициалы, фамилия)

Главный инженер \_\_\_\_\_

Г.В. Шайдунова  
(инициалы, фамилия)

2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

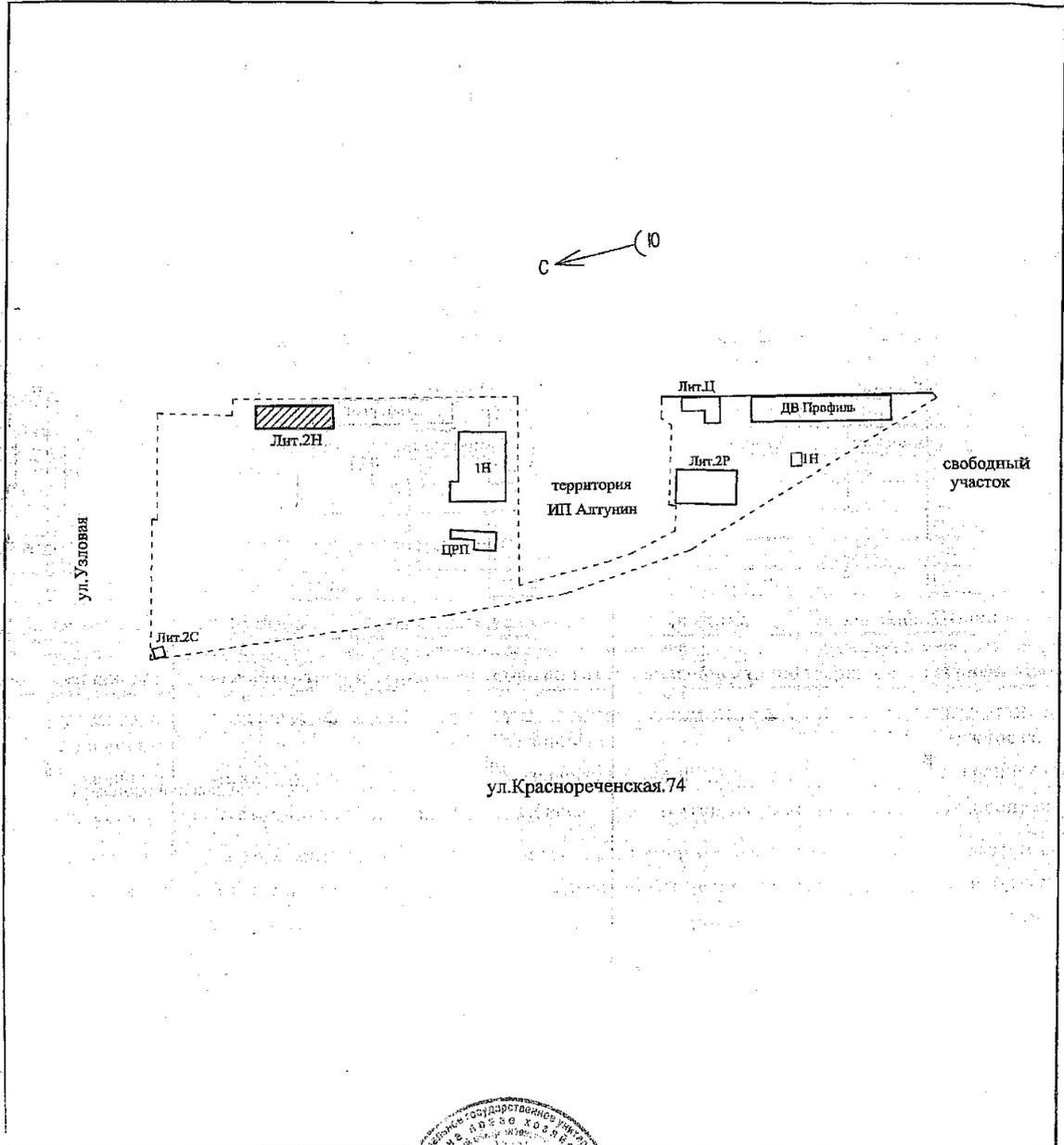
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0012

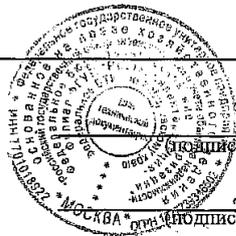
### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



Л.Г. Широкова  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Дата 26.10.2010г.  
(вид объекта недвижимого имущества) здание

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0003

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Маслоэкстракционный завод

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К,К1,К2,К3,К4	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 8783,2, кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 4, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1955

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Кадастровый паспорт составлен по данным инвентаризации на 20.10.2010г.

1.10. **ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об осуществлении организацией на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил  
Главный инженер



(подпись)

(подпись)

О.В.Немировская  
(инициалы, фамилия)  
Г.В.Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

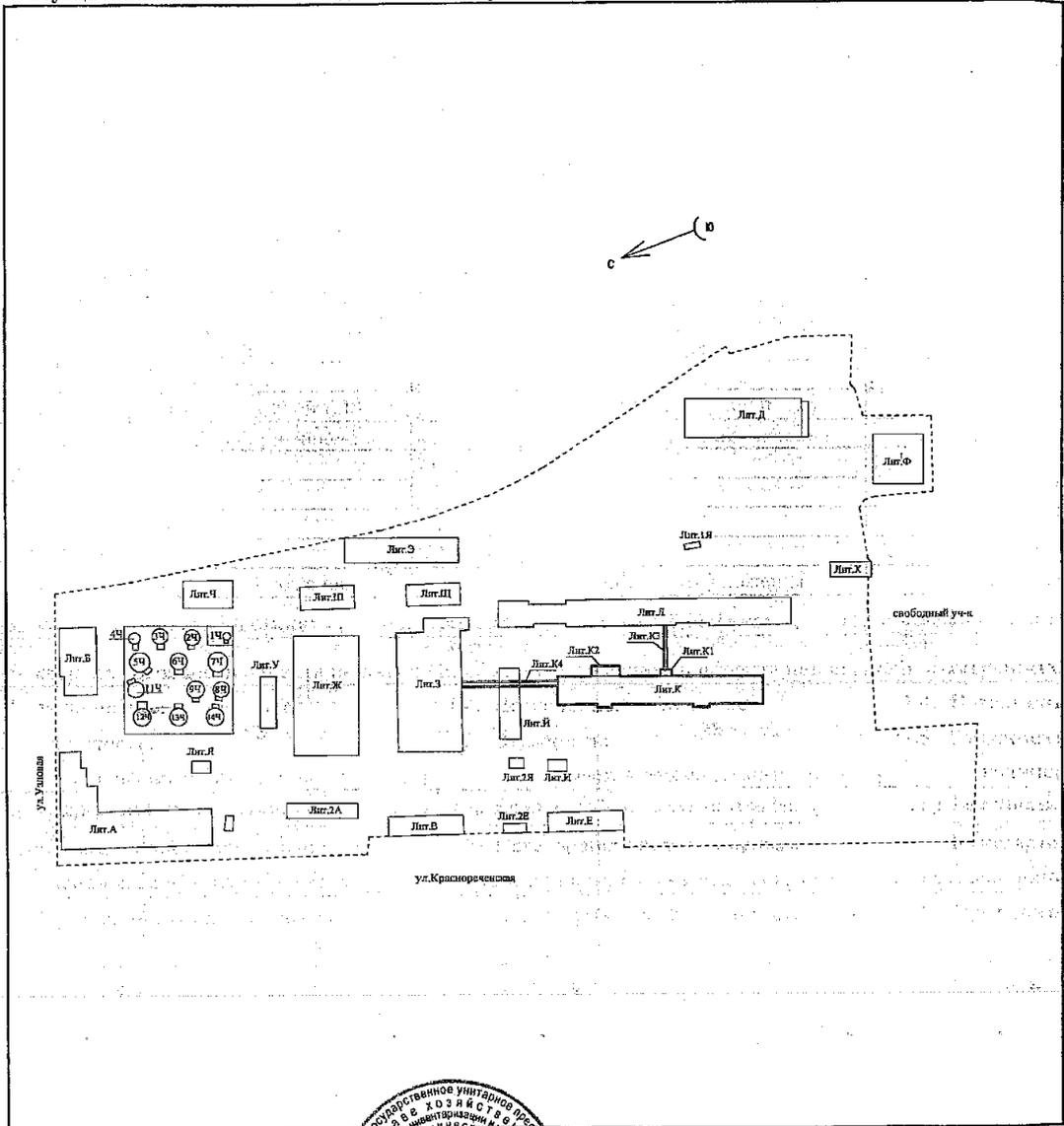
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0003

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



масштаб 1: 1000

СПОЛНИЛ

Главный инженер



*[Подпись]*  
(подпись)

**О.В.Немировская**  
(инициалы, фамилия)

**Г.В. Шайдурова**  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0010

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование**

Маслосливная

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Хабаровский край</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>"город Хабаровск"</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Хабаровск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Краснояреченская</u>
Номер дома	<u>74</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Ч, Ч1</u>	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:** общая площадь 554,6 кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

**1.4. Назначение:** нежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 4 количество подземных этажей 1

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)** 1955

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества** 27:23:050801:60

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

**1.9. Примечание:** Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)  
Свидетельство об аккредитации на осуществление государственного учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РФ №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил



Л.Г. Широкова  
(инициалы, фамилия)

Главный инженер

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.10.2010г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0002

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование**

Материальный склад

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Э	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:**

общая площадь , 1055,0 ,

кв.м.

(тип) (значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

**1.4. Назначение:**

нежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1 , количество подземных этажей

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)**

1954

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого**

расположен объект недвижимого имущества

27:23:050801:60

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

**1.9. Примечание:**

Кадастровый паспорт составлен по данным инвентаризации на 20.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

О.В.Немировская

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

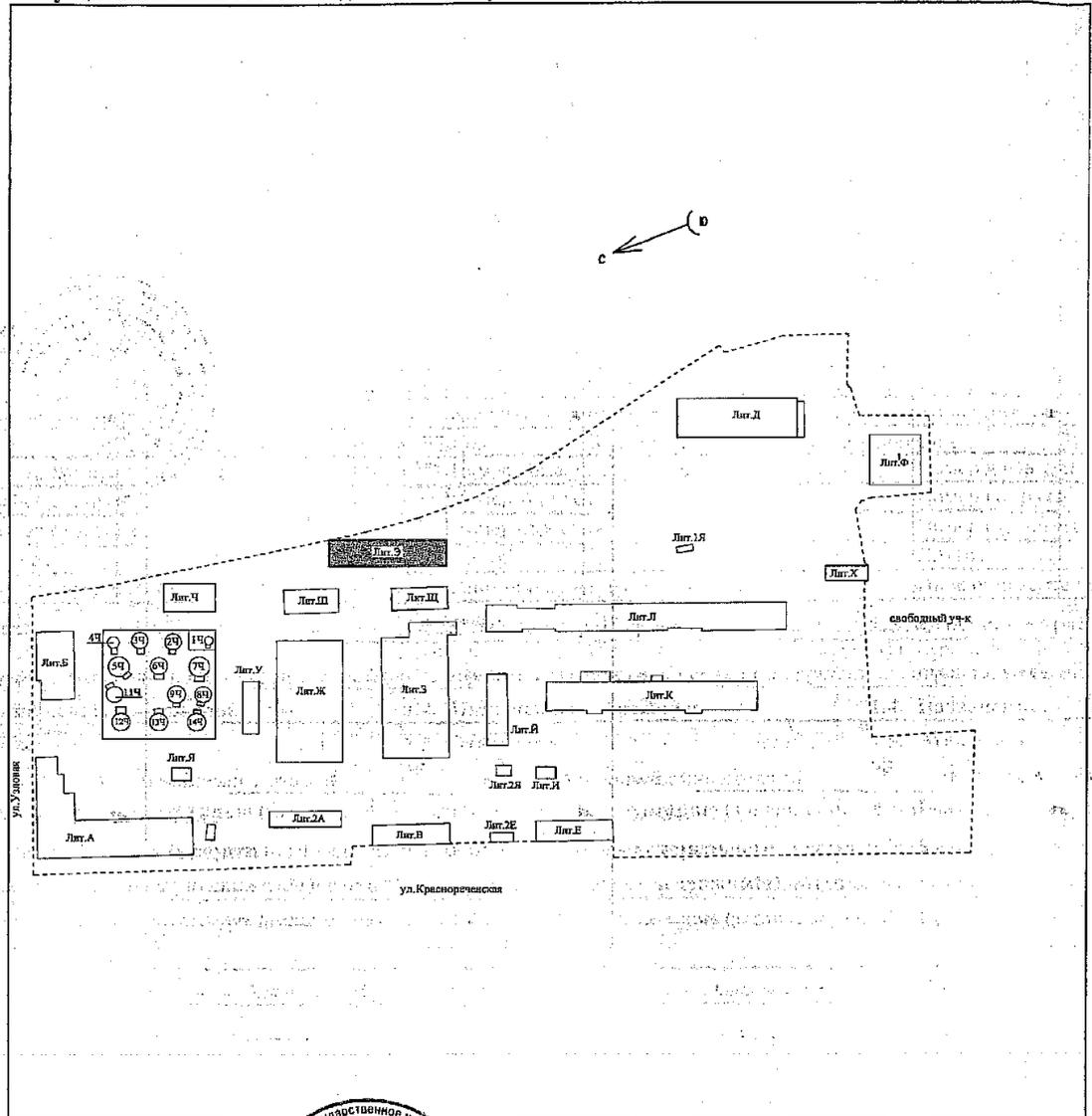
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0002

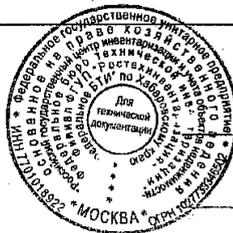
#### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 1000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

О.В.Немировская

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0009

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Холодильник

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б, Б1, Б2	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 3867,9, кв.м  
(единица измерения) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1958

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер



Рогов А.В.  
(инициалы, фамилия)  
Шайдунова Г.В.  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

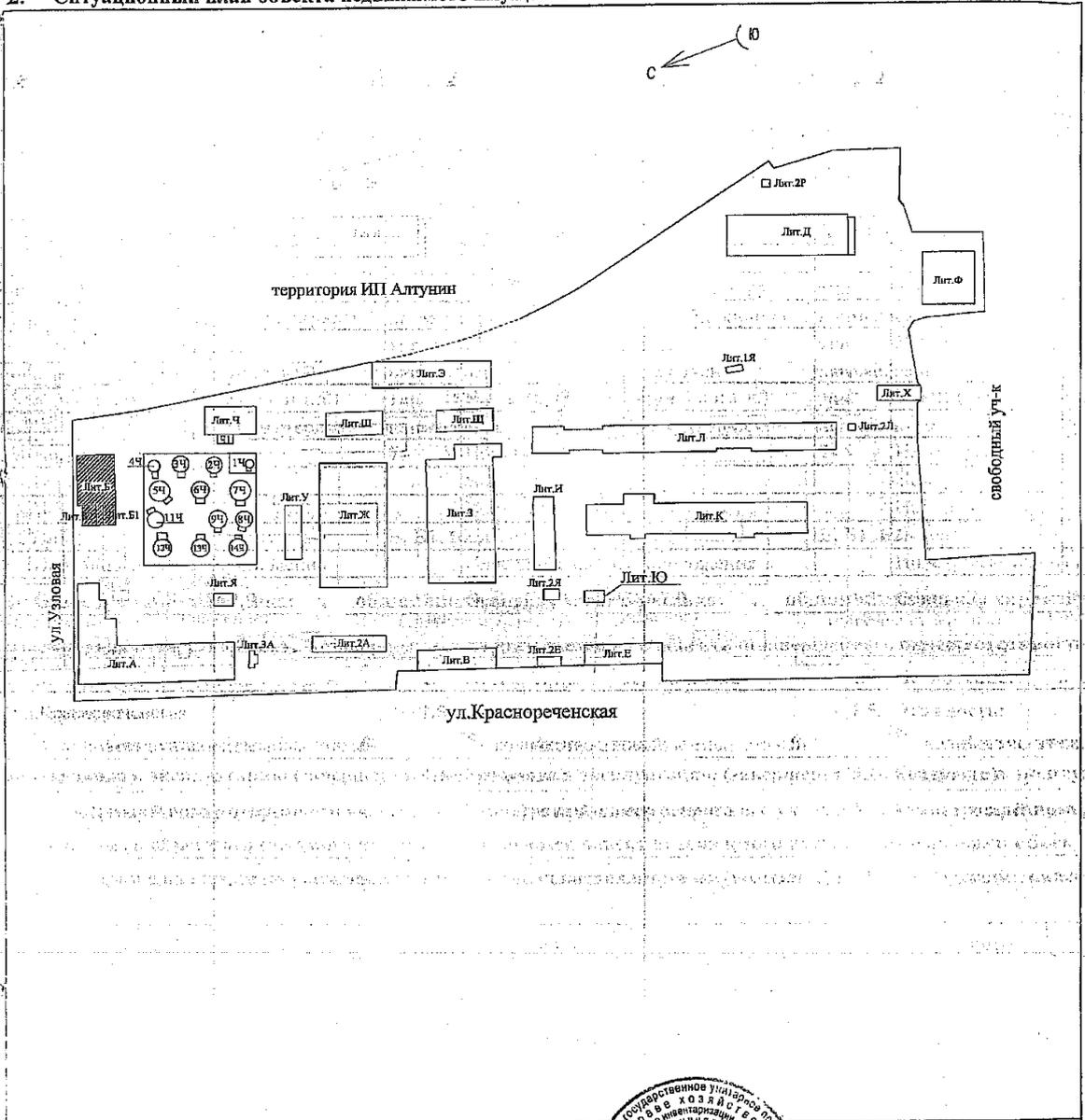
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

**08:401:002:000003870:0009**

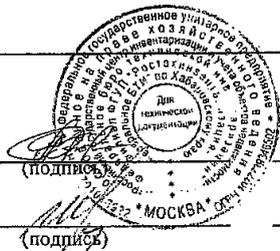
**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



Рогов А.В.

(инициалы, фамилия)

Шайдурова Г.В.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 20.10.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:00003870:0007

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование

Склад №1

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Хабаровский край</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>"город Хабаровск"</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Хабаровск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Краснояреченская</u>
Номер дома	<u>74</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Ж</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика:

общая площадь

4255,6

кв.м.

(тип)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение:

нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей

8

количество подземных этажей

1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1954

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества

27:23:050801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

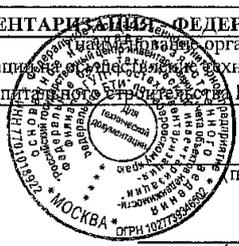
1.10. **ОГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"** Филиал по Хабаровскому краю  
 (наименование органа или организации)  
 Свидетельство об аккредитации в качестве технического учета и технической инвентаризации объектов  
 капитального строительства. РН-1 №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил

А.С.Болтынская  
 (инициалы, фамилия)

Главный инженер

Г.В.Шайдурова  
 (инициалы, фамилия)





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25.10.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0005

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование

Склад №2

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Хабаровский край</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>городской округ</u>
	наименование	<u>"город Хабаровск"</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Хабаровск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Краснореченская</u>
Номер дома	<u>74</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>3, 31</u>	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика:

общая площадь  
(тип)

4828,8  
(значение)

КВ.М.

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей

7

количество подземных этажей

1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1954-лит.3

1967-лит.31

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества

27:23:050801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 20.10.2010г.

1.10. **ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"** Филиал по Хабаровскому краю

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

Н.Д. Рубан

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010

**Кадастровый номер**

**Инвентарный номер** (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0031

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование**

Приемное приспособление

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городское округ
	наименование	"Город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	III	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:** общая площадь 461,6 кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

**степень готовности объекта незавершенного строительства**

**1.4. Назначение:** нежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1 количество подземных этажей -

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)**

1955

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого**

расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

**1.9. Примечание:**

1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

В.В. Донковцев

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**здание**  
(вид объекта недвижимого имущества)  
Дата 25.10.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0004

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Склад и цех №4

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Красноархивная
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Л, Л1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 6203,8 Кв.м.  
(единица измерения) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:  
количество этажей 4 количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1955-лит.Л  
не установлен-лит.Л1

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

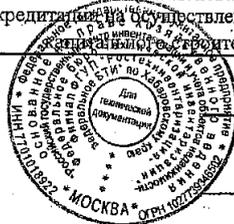
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 20.10.2010г.

1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю  
(наименование органа или организации)  
Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

Н.Д. Рубан  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

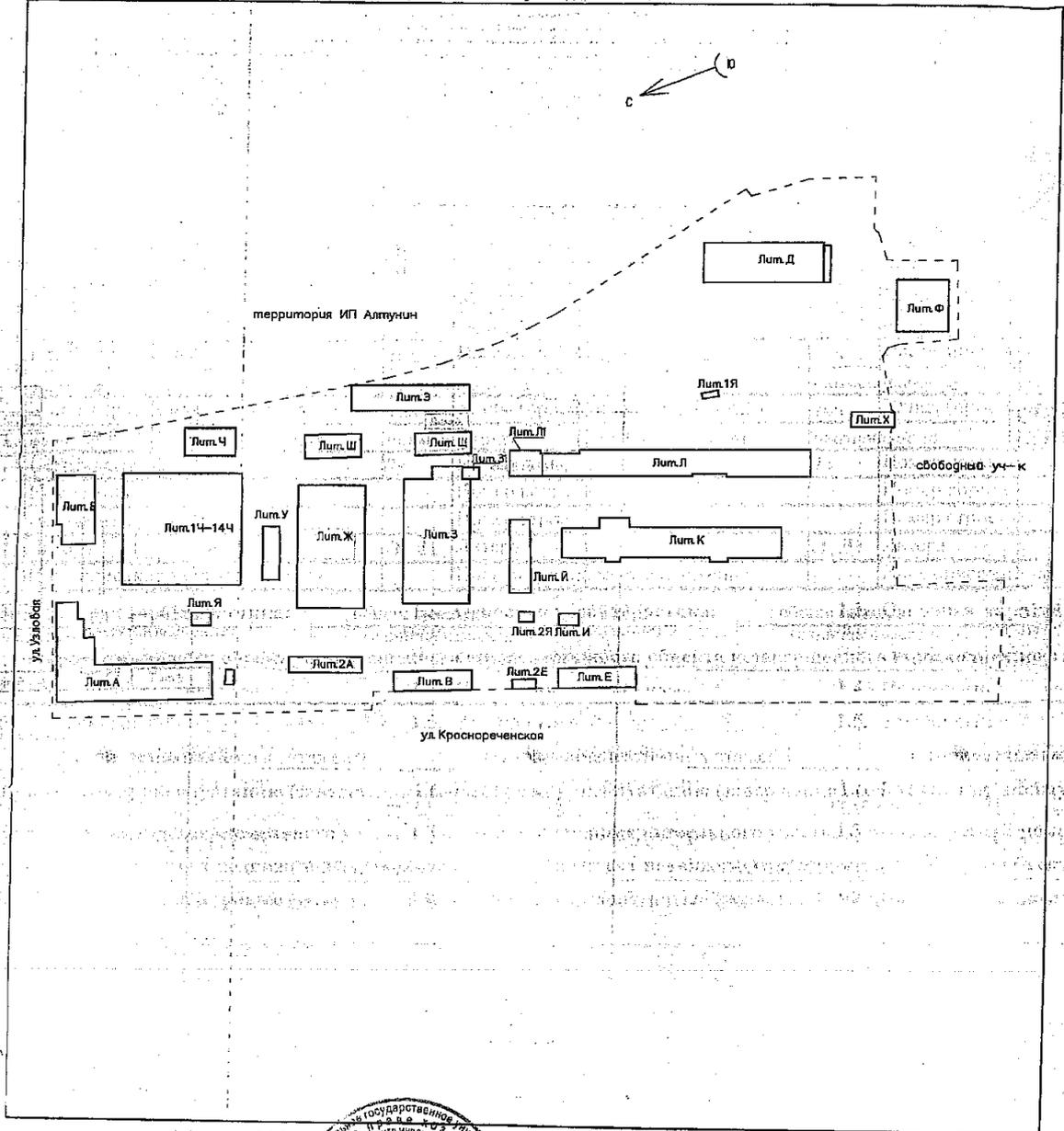
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0004

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 1000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

Н.Д. Рубан  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:00003870:0025

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование**

Подстанция

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Хабаровский край</u>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<u>Городское округ</u>
	наименование	<u>"Город Хабаровск"</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Хабаровск</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Краснореченская</u>
Номер дома	<u>74</u>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<u>Я</u>	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:**

общая площадь , 65,8 , КВ.М.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

**1.4. Назначение:** нежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1 , количество подземных этажей

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)**

не установлен

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого**

расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

**1.9. Примечание:**

1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление государственного учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер



В.В. Донковцев  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдунова  
(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1 всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010

**Кадастровый номер**

**Инвентарный номер** (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0024

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование**

Подстанция

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городское округ
	наименование	"Город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснояреченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ю	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:**

общая площадь 68,5 кв.м.  
(тип) (значения) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

**1.4. Назначение:** пежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)**

не установлен

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого**

расположен объект недвижимого имущества

27:23:050801:60

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

**1.9. Примечание:**

1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства № 143-10/000097 от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер

(подпись)

(подпись)

В.В. Донковцев

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова

(инициалы, фамилия)

2

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА)

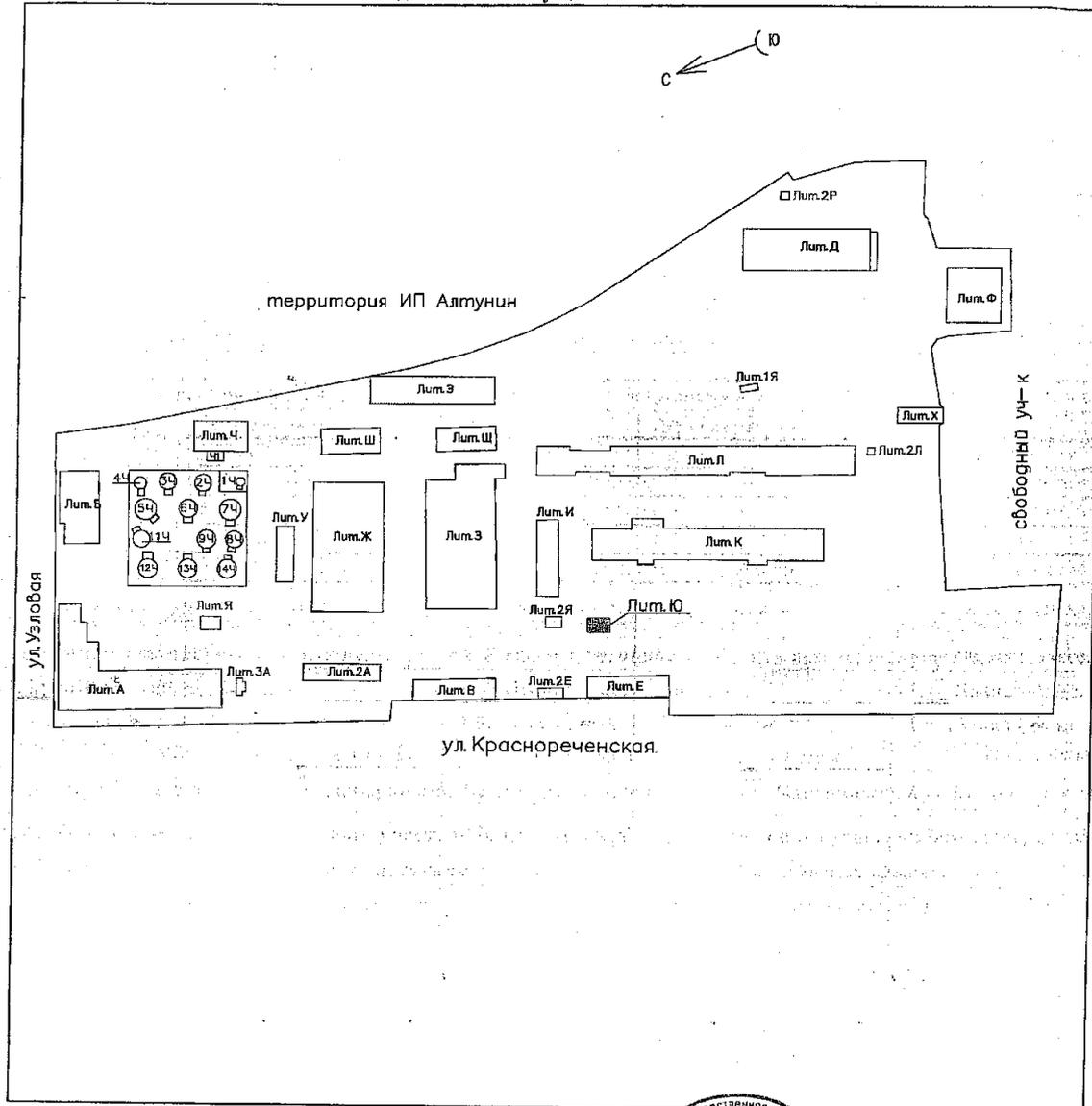
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0024

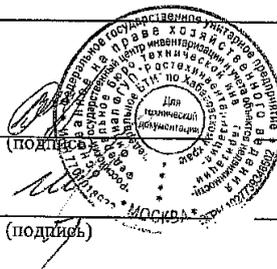
#### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



В.В. Донковцев  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**Здание**  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0023

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Проходная

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городское округ
	наименование	"Город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Красноартемовская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2Е	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 76,8 кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

не установлен

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_

27:23:050801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: 1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил  
Главный инженер



[Подпись]  
(подпись)

В.В. Донковцев  
(инициалы, фамилия)

[Подпись]  
(подпись)

Г.В. Шайдунова  
(инициалы, фамилия)

2  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

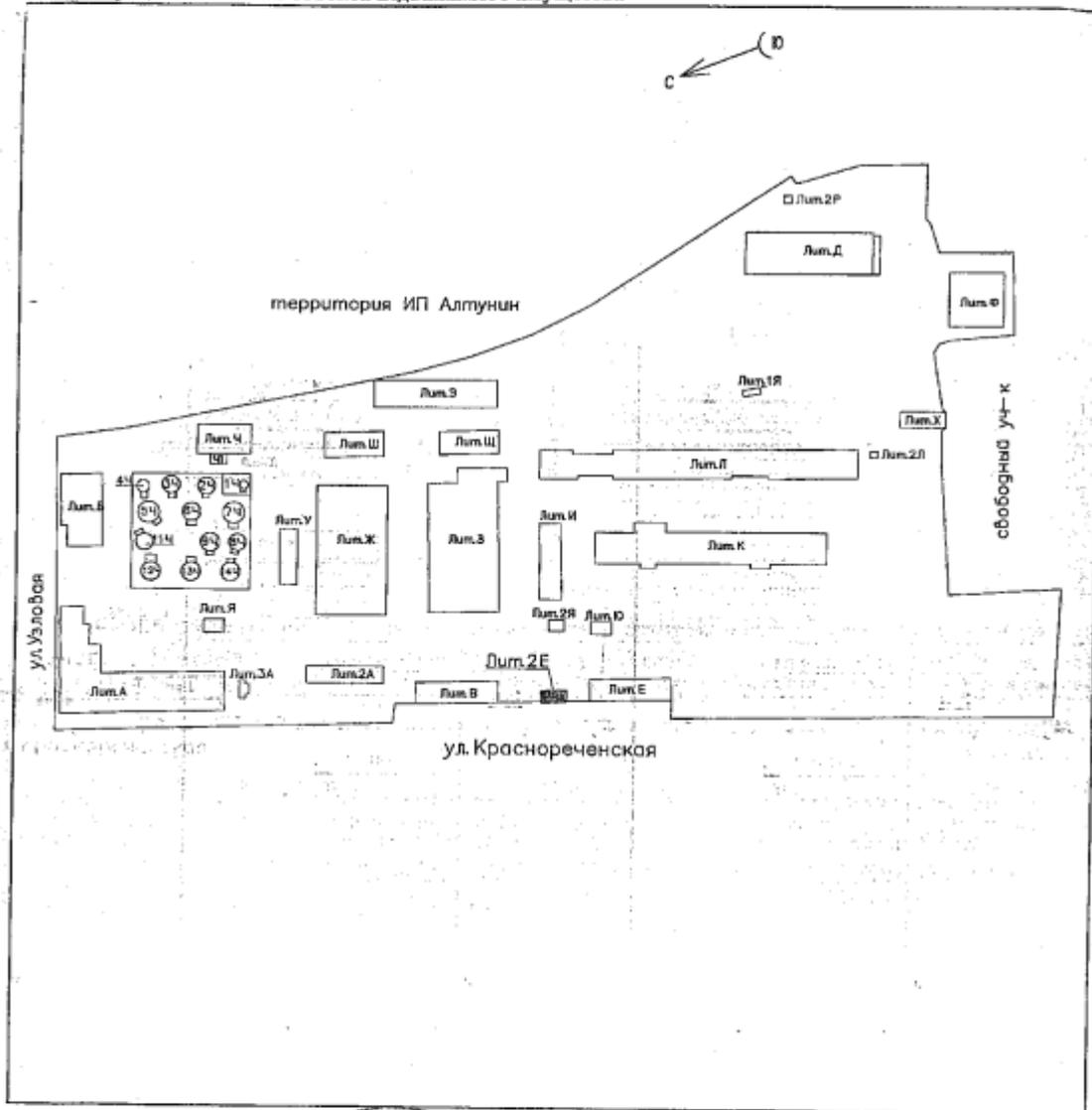
Лист № 2 всего листов 2

**Кадастровый номер**

**Инвентарный номер** (ранее присвоенный учетный номер)

**08:401:002:000003870:0023**

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

**В.В. Донковцев**

(инициалы, фамилия)

**Г.В. Шайдунова**

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0011

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование

Флотации

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснояреченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	У	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 345,0 кв.м.  
(значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2 количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

1970

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества 27:23:056801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

1.10. **ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)  
Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил

(подпись)

Л.Г. Широкова  
(инициалы, фамилия)

Главный инженер

(подпись)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

**здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

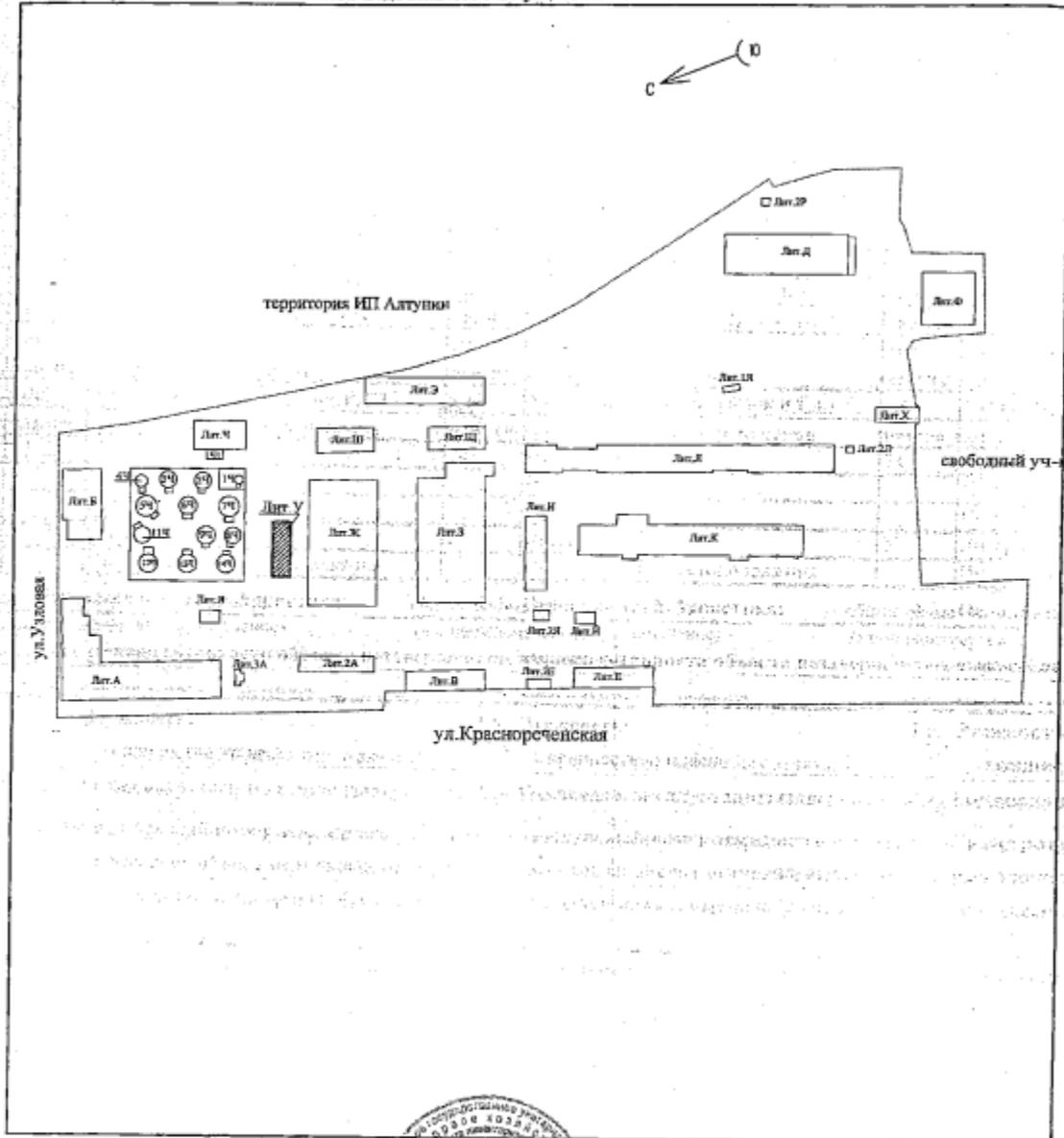
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

**08:401:002:000003870:0011**

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

**Л.Г. Широкова**

(инициалы, фамилия)

**Г.В. Шайдурова**

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010

**Кадастровый номер**

**Инвентарный номер** (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0026

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Наименование**

Весовая

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городское округ
	наименование	"Город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1А	
Иное описание местоположения		

**1.3. Основная характеристика:** общая площадь 21,8 кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

**степень готовности объекта незавершенного строительства**

**1.4. Назначение:** нежилое

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1 количество подземных этажей -

**1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)**

не установлен

**1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого**

расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

**1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:**

**1.9. Примечание:**

1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

**1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю**  
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РФ от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер

(подпись)

В.В. Докковцев  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)



2  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**Здание**  
(вид объекта недвижимого имущества)

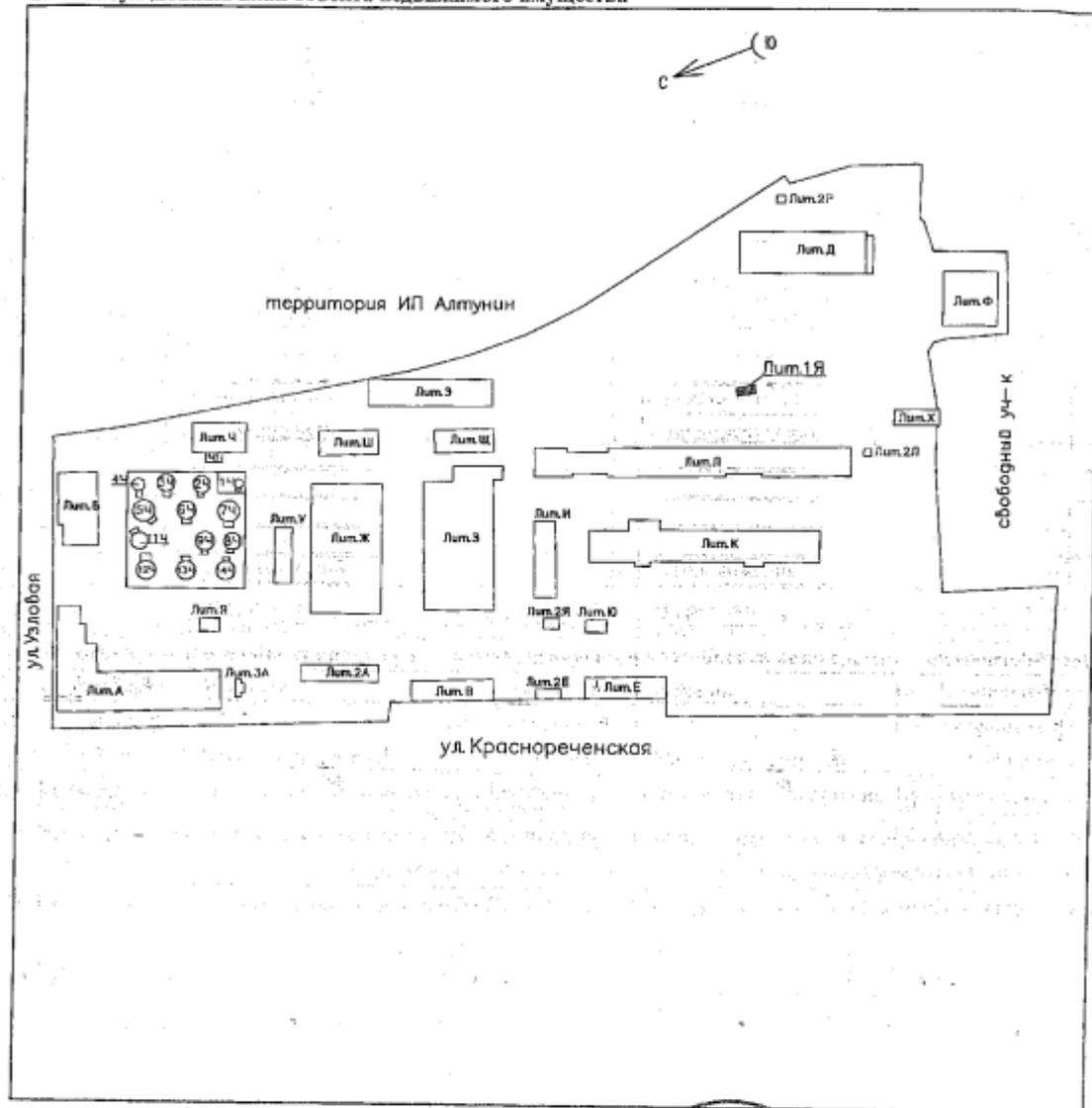
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

**08:401:002:000003870:0026**

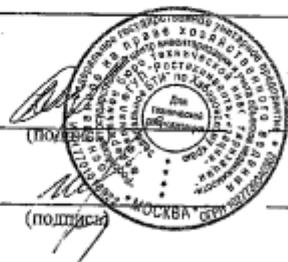
2. **Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер

  
В.В. Донковцев  
(инициалы, фамилия)

  
Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

#### Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0032

#### 1. Описание объекта недвижимого имущества

##### 1.1. Наименование

Летнее кафе

##### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городское округ
	наименование	"Город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краспореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2И	
Иное описание местоположения		

##### 1.3. Основная характеристика:

общая площадь 53,4 кв.м.  
(значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

##### 1.4. Назначение: нежилое

##### 1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей

##### 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

не установлен

##### 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

##### 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

##### 1.9. Примечание:

1. Паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

##### 1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю

(наименование органа или организации)  
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РФ №000397 от 19.10.2007г.

Исполнил

Главный инженер



В.В. Донковцев  
(инициалы, фамилия)

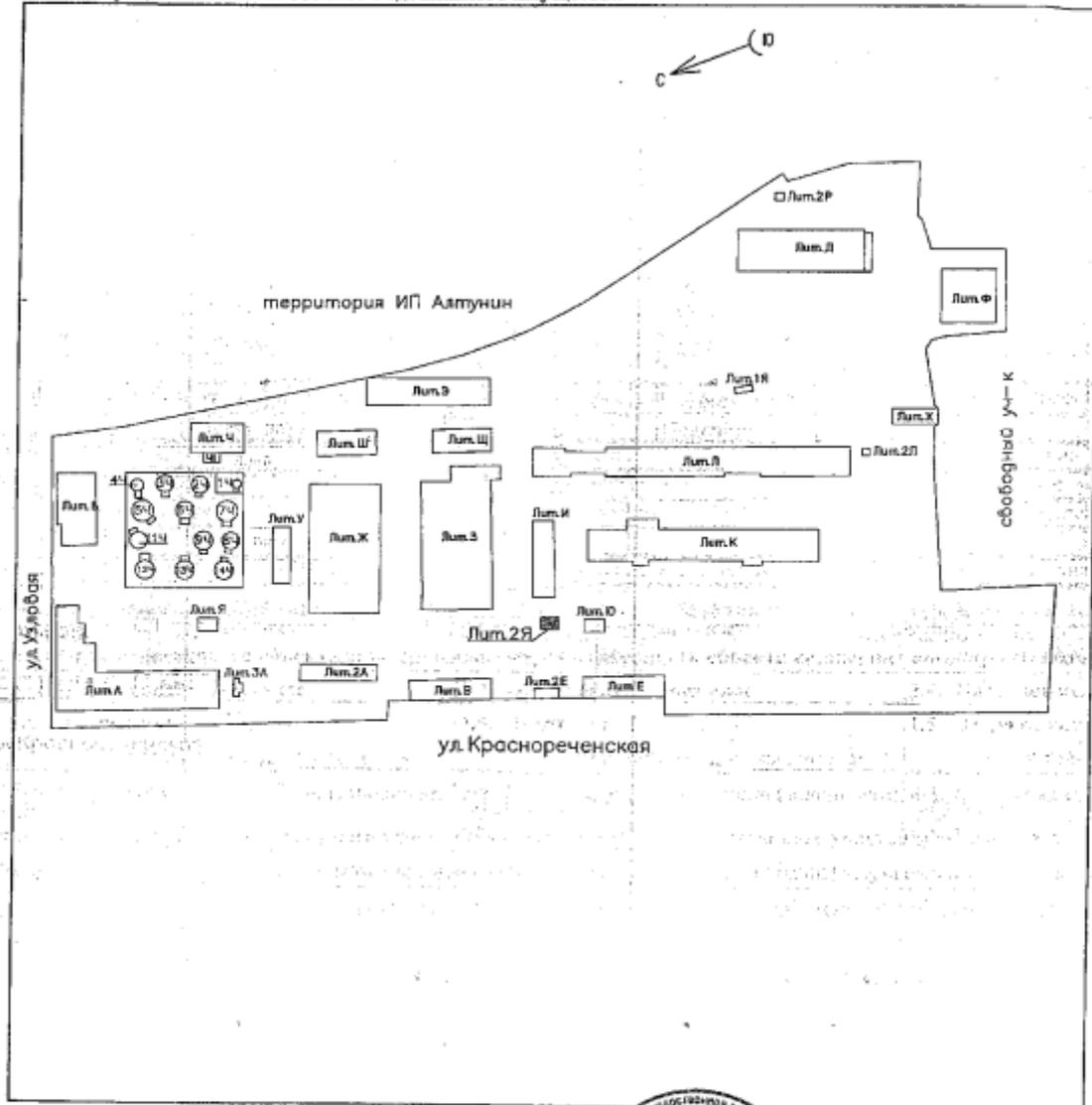
Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

2  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**Здание**  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0032

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

В.В. Донковцев  
(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдурова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)  
Дата 29.10.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0022

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Дело отстойки тепловозов

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснопоченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	X	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 207,0 кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1987

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю  
(наименование органа или организации)  
Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ (подпись) Л.Г. Широкова  
(инициалы, фамилия)

Главный инженер \_\_\_\_\_ (подпись) Г.В. Шайдунова  
(инициалы, фамилия)

2

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

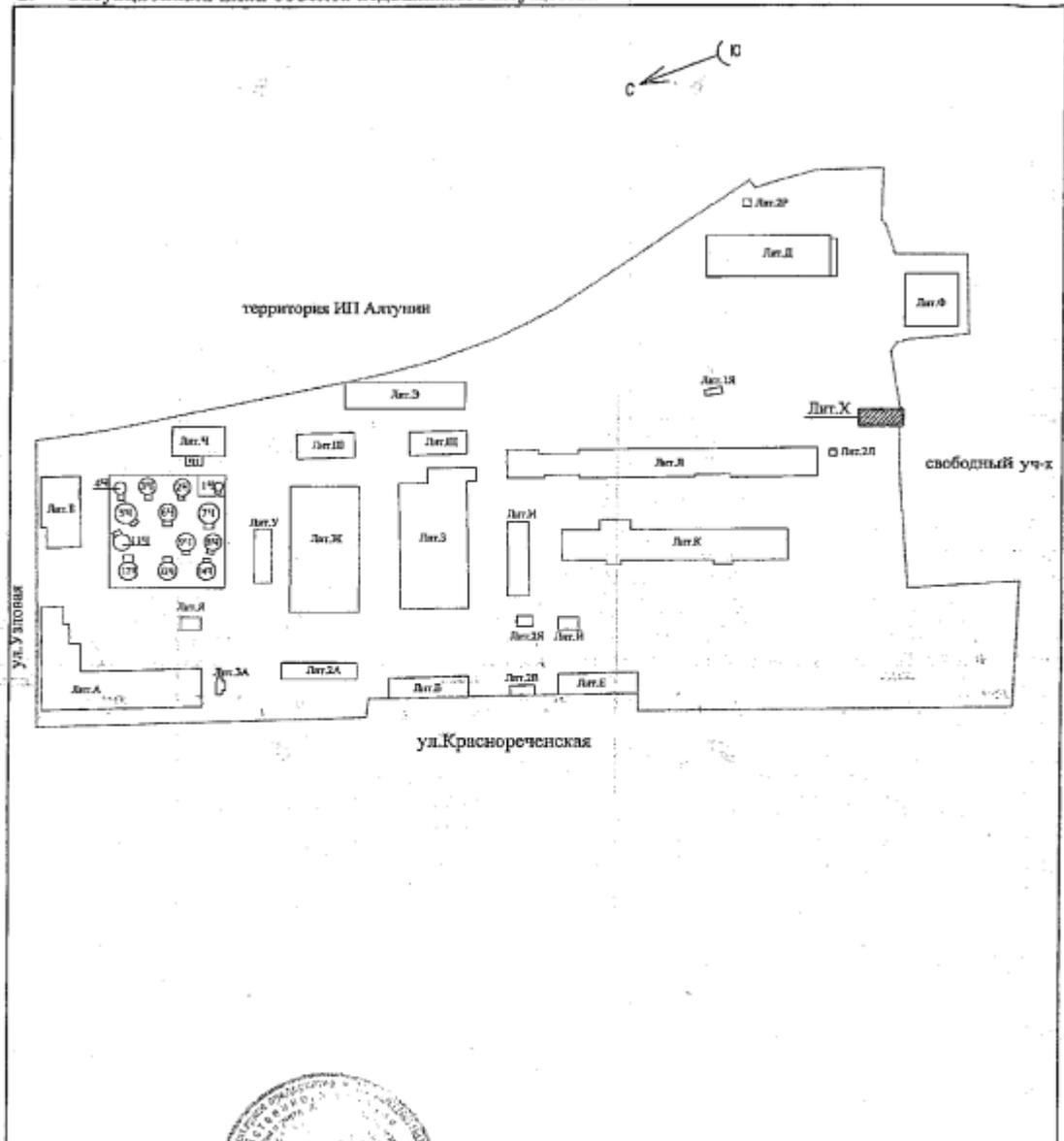
Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

08:401:002:000003870:0022

#### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1: 3000

Исполнил

Главный инженер



(подпись)

(подпись)

Л.Г. Широкова

(инициалы, фамилия)

Г.В. Шайдунова

(инициалы, фамилия)

### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.10.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 08:401:002:000003870:0019

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Сторожевая будка № 4

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Хабаровский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	"город Хабаровск"
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Хабаровск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Краснореченская
Номер дома	74	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2Л	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 7,7 кв.м.  
 (тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1971

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 27:23:050801:60

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 29.10.2010г.

1.10. ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" Филиал по Хабаровскому краю  
 (наименование органа или организации)  
 Свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства РН-1 №000397 от 19.10.2007 г.

Исполнил \_\_\_\_\_ (подпись) Л.Г. Широкова (инициалы, фамилия)

Главный инженер \_\_\_\_\_ (подпись) Г.В. Шайдунова (инициалы, фамилия)



## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07  
*Дата* *№* *Намер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области  
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



*Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое общество «ВСК»			
ИНН 7710076574, ОГРН 1027700785062			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ</b>			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,0633%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
 Место нахождения:  
 Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Остроумная, д.4,  
 Центральное отделение  
 г. Москва, ул. Б. Аудюшевская, д.17



От имени Страховщика:  
 В.В. Карачев /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

Итого: 30.05.2016 17:00:11

Пронумеровано, пронумеровано

Всего Семь листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.

