



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 17-О/2018

от 22 марта 2018 года

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

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 16 марта 2018 года

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

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

Москва, 2018 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. 8(905)500-99-71,
e-mail: fom@cfc-rus.com

И.О. Генерального директора
ООО УК «Надежное управление»
г-ну Саркисову А.Г.

Уважаемый Армен Грантович!

В соответствии с Договором № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложением № 1-УН1/110-133-18 от 14.03.2018 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», на объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 16 марта 2018 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

Фомичев Г.А.

22.03.2018 г.



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

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	12
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	12
1.2. ЗАКАЗЧИК	12
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	16
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	16
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	17
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	18
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	18
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	22
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	23
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	23
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
3.1. ОПИСАНИЕ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ	32
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ.....	51
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	56
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	85
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	86
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	86
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	95
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	95
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	95
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	95
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	95
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	96
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	96
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	96
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	96
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	96
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	97
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	102
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	103
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	103
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	104

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268; земельный участок, категория земель: земли населенных

	пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269; 8. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270; 9. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 10. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 11. приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. III, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. III, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 12. склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171; 13. подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145; 14. проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115; 15. весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8
--	--

	кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 16. летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121; 17. депо отстойни тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. X, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. X, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103; 18. механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98; 19. железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 20. склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 21. маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177; 22. здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 23. материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;
--	--

	24. сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв.№11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116; 25. склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93; 26. склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172; 27. приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Адрес объекта	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	82 661 128 (Восемьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят одна тысяча сто двадцать восемь) рублей
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 16 марта 2018 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	520 805

2.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 789 609
3.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;	3 767 785
4.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 524 411
5.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;	903 168
6.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	3 047 976
7.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 941 183
8.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер:	3 562 177

	27:23:0050801:270;	
9.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 517 049
10.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	995 177
11.	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 009 269
12.	склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 767 441
13.	подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	177 412
14.	проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;	817 578
15.	весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	83 102
16.	летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	165 786
17.	депо отстойник тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.	780 766

	Краснореченская, д.74, лит. Х, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;	
18.	механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	961 394
19.	железнодорожные подъездные пути, 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 – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 779 562
20.	склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 086 973
21.	маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 080 419
22.	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 036 439
23.	материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	825 689
24.	сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;	24 456
25.	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 025 219
26.	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 445 680

27.	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 024 603
-----	---	------------------

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 22 марта 2018 года

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложение № 1-УН1/110-133-18 от 14.03.2018 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
ИНН / КПП 7723625776 / 772501001

Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI

р/с 40701810200000000233

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова Александра Александровна, является действительным членом саморегулируемой организации Союз оценщиков «Сибирь» и включена в реестр оценщиков 30.06.2017 г., регистрационный № 1301
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/ 1325380612, выданный СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса 27.01.2018г., 26.01.2019г
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 8 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик

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

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

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

Право собственности на:

1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;
2. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;
3. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;
4. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;
5. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;

6. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;
7. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;
8. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;
9. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;
10. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;
11. **приемное приспособление склада №1**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. III, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. III**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;
12. **склад и цех №4**, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;
13. **подстанция**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;
14. **проходная**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;
15. **весовая**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;
16. **летнее кафе**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.**

- Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;**
17. **депо отстойни тепловозов**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Х, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;**
 18. **механические мастерские**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;**
 19. **железнодорожные подъездные пути**, 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: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.**
 20. **склад**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;**
 21. **маслоэкстракционный завод**, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;**
 22. **здание маслосливной**, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;**
 23. **материальный склад**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;**
 24. **сторожевая будка №4**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;**
 25. **склад №1**, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;**
 26. **склад №2**, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;**
 27. **приемное приспособление склада №2**, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.**
- Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

16 марта 2018 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

16 марта 2018 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 17-О/2018 от 22 марта 2018 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

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

1.10. Основные принципы проведения работ

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

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;

- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;

- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: 1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258; 2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262; 3. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263; 4. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266; 5. земельный участок, категория земель: земли
---------------	---

	населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267; 6. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268; 7. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269; 8. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270; 9. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; 10. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; 11. приемное приспособление склада №1, назначение:
--	--

	нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; 12. склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171; 13. подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145; 14. проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115; 15. весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; 16. летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121; 17. депо отстойни тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Х, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103; 18. механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98; 19. железнодорожные подъездные пути, 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 – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.
--	---

	Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. 20. склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; 21. маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177; 22. здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; 23. материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; 24. сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116; 25. склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93; 26. склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172; 27. приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда

оценки и связанные с этим ограничения	
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	16 марта 2018 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости¹

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация

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

могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

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

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Картина экономики. Февраль 2018 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает

окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение

потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

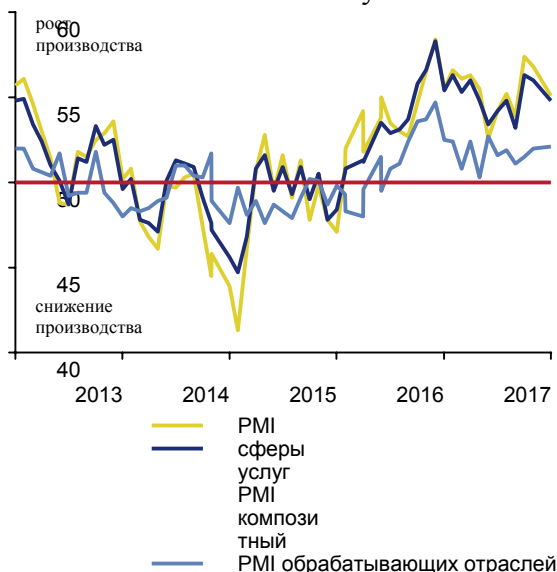
Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года

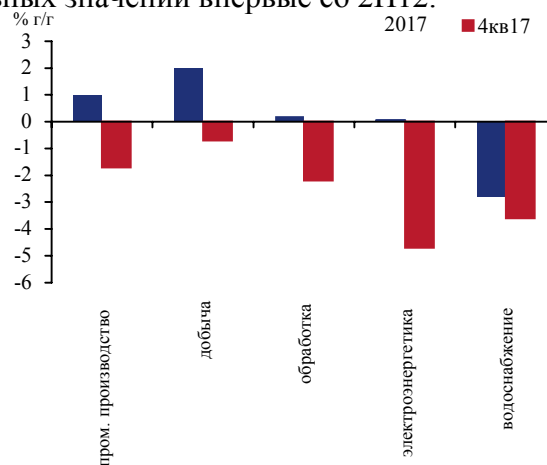
Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста

■

перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

3.2. Анализ рынка объекта оценки

Обзор рынка земельных участков Хабаровска и Хабаровского края

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

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

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

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

Самое большое количество предложений в городе - участки под строительство (87%). Средняя цена за сотку земли в этом сегменте сегодня составляет почти 300 тысяч рублей (за год рост превысил 22%). Участки предлагаются как с документами на строительство и всеми согласованиями, так и без документов. И предлагаются они самого разного строительного предназначения - от многоквартирных и индивидуальных жилых домов до складов, промышленных объектов и предприятий сферы услуг. Соответственно определяются и цены. Если участок на магистральной улице и недалеко от центра, то за сотку могут просить до 8 миллионов рублей, а если на окраинах города и под строительство индивидуального жилья или промышленное производство, то за сотку земли запрашивают от 10 тысяч рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Ближайшие пригороды западного направления люди предпочитают использовать под дачные и огородные участки (более 50% предложений). Но и на них цены здесь за год упали на 12% и предлагаются по средней цене 38 тысяч рублей за сотку. В отличие от других направлений, где наблюдался активный рост. Садово-огородные участки в восточных пригородах подорожали на 46%, в северных - на 39,5, а в южных - на 33%. В абсолютных ценах дачные участки южного направления сохранили лидерство. Здесь сотка предлагается на продажу в среднем по 86,6 тысячи рублей. Сказываются престижность района, хороший микроклимат, близость реки. На второе место выдвинулось восточное направление с ценой сотки почти 74,8 тысячи рублей. За год участки этого направления стали более престижными из-за активной застройки этих пригородов коттеджными городками и развития инфраструктуры.

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

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

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

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

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

Земли сельскохозяйственного назначения на левом берегу Амура каждый год прибавляют в цене. Это связано с доступностью участков благодаря мостовому переходу, хорошими почвами для растениеводства и богатыми лугами для выпула скота. За год

сельскохозяйственная земля здесь подорожала в 4,5 раза, стоит 12 тысяч рублей за сотку. Дешевле только дальние пригороды восточного направления.

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

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

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

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

Рынок производственно-складской недвижимости Амурской области.

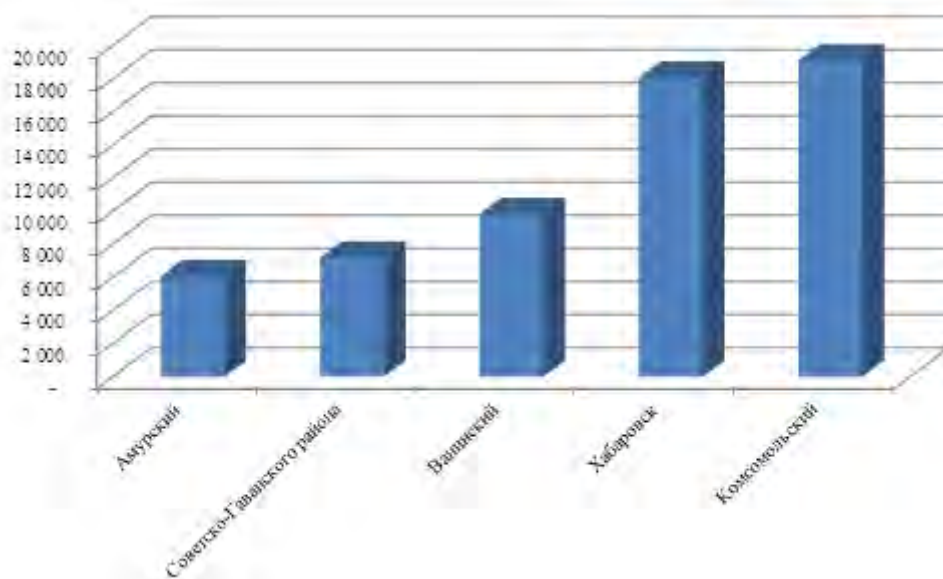
Анализ рынка по аренде производственно-складской недвижимости показал, что рынок аренды наиболее развит в административном центре Хабаровского края в г. Хабаровске. Диапазон ставок аренды на рынке производственно-складской недвижимости составил 70-450 руб./кв. м./мес., средняя ставка аренды по городу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

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

Район	Площадь кв. м						Итого	Диапазон цен
	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000		
Железнодорожный	315	237	255	198	150	-	235	140-330
Индустриальный	300	231	253	145	-	-	221	110-330
Кировский	325	239	-	-	-	-	295	140-450
Краснофлотский	-	203	330	125	-	-	200	70-330
Центральный	355	252	150	370	-	-	285	180-390
Всего по городу	325	233	247	210	-	-	232	

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

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

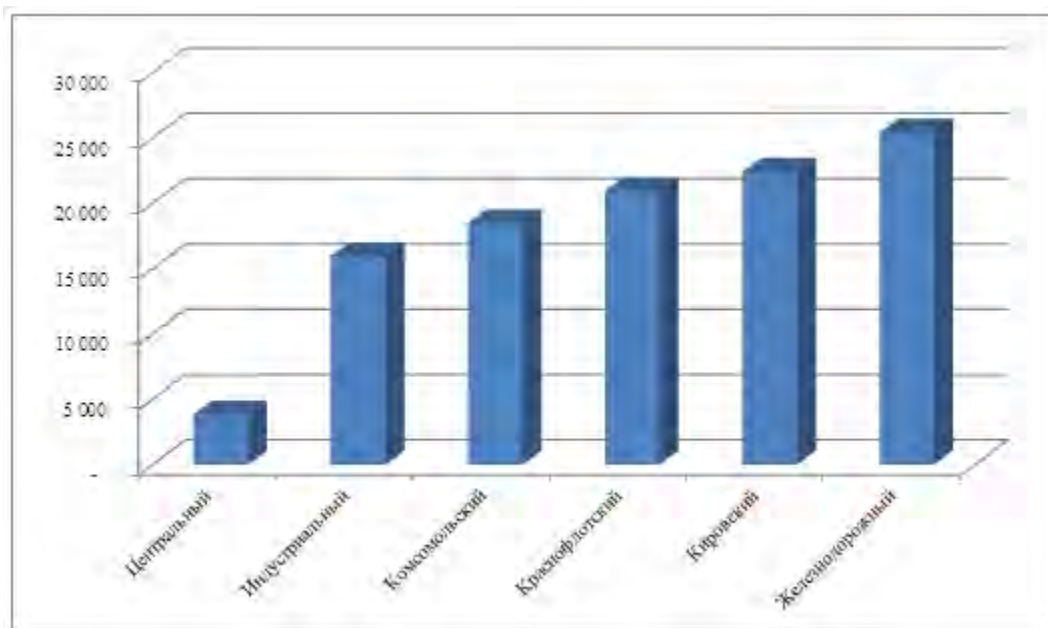


Лидирующими по средней удельной стоимости являются: Комсомольский и Хабаровский районы, где средняя стоимость составила 19 091 руб./кв. м и 18 060 руб./кв. м, соответственно.

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

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

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



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

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости Амурской области.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Визуально грузопотоки, проходящие через Хабаровск, можно представить в виде «рогатки». Одна «ветка» входит с Западного направления через Амурский мост, и разветвляясь внутри города. Две оставшиеся ветки уходят в Северном (Комсомольск-на-Амуре, Ванино, Сахалин) и Южном направлениях (Приморье). Соответственно, в зависимости от потребностей бизнеса, можно наиболее выгодным образом разместить складские мощности. Это отличный ресурс для развития в будущем современного логотпарка;
- На рынке складской недвижимости хабаровского края отсутствуют 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 высокочассных складов. Те предложения, которые существуют, в зависимости от района расположения, имеют многочисленные проблемы (чаще всего, проблемы транспортной доступности). Рынок производственно-складской недвижимости Хабаровского края имеет все предпосылки к развитию и росту.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание Хабаровского края

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года.

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

Край имеет общие границы с Республикой Саха (Якутия), Приморским краем, Амурской, Магаданской, Еврейской автономными областями; проливы Невельского и Татарский отделяют его от Сахалинской области, а Охотское море – от Камчатского края. На юго-западе по рекам Амур и Уссури проходит государственная граница с Китайской Народной Республикой.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Описание объекта оценки

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

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

1. Обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Для максимального уменьшения воздействия на

прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Основные разрешенные виды использования недвижимости:

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

3. Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

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

К оценке представлены следующие земельные участки:

1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;
2. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;
3. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;
4. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;
5. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287

- +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;
6. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;
7. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;
8. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;
9. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;
10. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;

Объекты недвижимости

11. Приемное приспособление склада №1

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

Данные технического паспорта БТИ

Ш	Основная часть	10	49	м³	22,7	1,00	1,09	11	12	13	14	15	16	17	18
											24,74	3291	81419	57	35010
													3676068		1580702
													81419		35010
													3676068		1580702



12. Склад и цех №4, лит. Л.

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

Данные технического паспорта БТИ

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Л	Основная часть	10	45	м3	8,80	1,00	1,10					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



13. Подстанция лит. Ю.

По данным Росреестра:

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

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

Данные технического паспорта БТИ

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

Фотографии объекта



14. 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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2Е	Основная часть	18	55	м³	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	м³	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



15. 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	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		19	29	м³	46,6	1,00	1,06						49,40	132	6521	30	4565
	в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15														294423		206110
	Итого: в ценах 1969г.														6521		4565
	Итого: в ценах 2010г.														294423		206110

Фотографии объекта



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

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

Данные технического паспорта БТИ

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

Фотографии объекта



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

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	п	к	б	п	В	б	%	Д	б
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



18.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



19. Железнодорожные подъездные пути По данным Росреестра:

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

Раздел 1 Общие сведения

№№ п.п.	НАИМЕНОВАНИЕ	Коды	Данные в проект		Данные в проект		Данные в проект		Данные в проект		Данные в проект	
			по трассе (общая)	по трассе (состав)	по трассе (общая)	по трассе (состав)	по трассе (общая)	по трассе (состав)	по трассе (общая)	по трассе (состав)	по трассе (общая)	по трассе (состав)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Длина подвального пути											
	полная	м	2622,0	617,0	376,0	434,0	114,0	86,0				
	полезная	м	1262,0	265,0	178,0	228,0	114,0	38,0				
2	Ширина колеи	мм	1624,0	1624,0	1624,0	1624,0	1624,0	1624,0				
3	Ширина земельного полотна	м	6,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50				
4	Род баласта	-	гравий	гравий	гравий	щебень	гравий	гравий				
5	Толщина балластного слоя	см	15	15	15	15	15	15				
6	Кол-во шпал	шт.	639	371	452	150	90	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	2	1	1					
a	№ стрелочного перевода		Стр №3; №16, №12	Стр №2, №5, №6	Стр №8, №10	Стр №11	Стр №12					
b	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				

[illegible]

Фотографии объекта



20. Склад лт. 2Н По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:137
Условный номер:	27:23:2301:74/11803 ЛИТ.2Н
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	2Н
Площадь:	498,4
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	30.09.2016

Данные технического паспорта БТИ

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

Фотографии объекта



Фото 1.1. Склад лит.2Н



Фото 1.2. Склад лит.2Н

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

Кадастровый номер:	27:23:0050801:177
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012

Площадь ОКС'а:	8657,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	40924153
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	4
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные, Смешанные, Из прочих материалов
(ОКС) Исполнитель:	КГУП Хабкрайинвентаризация
(ОКС) Завершение строительства:	1955
Дата обновления информации:	07.10.2016

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

Данные технического паспорта БТИ
Фотографии объекта



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

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

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	10	11	12	13	14	15	16	17
Ч1	Пристройка	10	38	м3	20,50	0,91	1,15	1,00			45,150	23,58	3590	84652	55	38093
Ч	Холодная пристройка	28	164	м3	13,10	1,00	1,07	1,23			45,150	21,45	154	3303	55	1486
											45,150	17,24	19	328	50	164
												778,39		14809		7405

Фотографии объекта



23. 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	-		11,77	1109,6	13060	56	5746
									40,16			524490		230759

Фотографии объекта



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

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



25. Склад № 1, лит.Ж Поданным Росрееста:

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
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



26. 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
входная 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



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

Кадастровый номер:	27:23:0050801:111
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	466,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	4291371
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные

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

Данные технического паспорта БТИ

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

Фотографии объекта



Основные выводы:

Объект имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.

Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.

Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

1. *Юридическая правомочность*, рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. *Физическая возможность*, рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. *Максимальная эффективность*, рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

(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.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

метод сравнительной стоимости единицы;

метод стоимости укрупненных элементов;

метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;

определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;

определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;

уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;

определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($C_{17г}$):

$C_{18г.} = C_{\text{зем.уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0)$, где:

$C_{\text{зем.уч.}}$ – стоимость земельного участка;

$C_{\text{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

$И_0$ – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее справедливой стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

его фактического состояния;

или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

физический износ;

функциональный (моральный) износ;

внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;

неустранимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустрашимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустрашимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;

- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;

- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;

- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;

оценка точности полученного результата.

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

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

Поправка на время совершения сделки;

Поправка на местоположение;

Поправка на качество;

Поправка на износ;

Поправка на размер.

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

Последовательность внесения поправок:

Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;

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

Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;

Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;

Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

либо с помощью метода прямой капитализации;

либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$V = NOI/R$, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.

5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$R = I^0 + \Delta + K_{\text{л}} + K_{\text{р}} + K_{\text{у}}$, где:

I^0 – безрисковая ставка;

Δ – норма возврата;

$K_{\text{л}}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$K_{\text{р}}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$K_{\text{у}}$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок продаж, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.		1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.		1 166	117	705	714
Общая площадь, кв. м.		1 200	120 000	22 000	42 000
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Наличие железнодорожной ветки.	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

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

Земельные участки, являющиеся объектом оценки, расположены в г. Хабаровске, Индустриальном районе.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой

недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

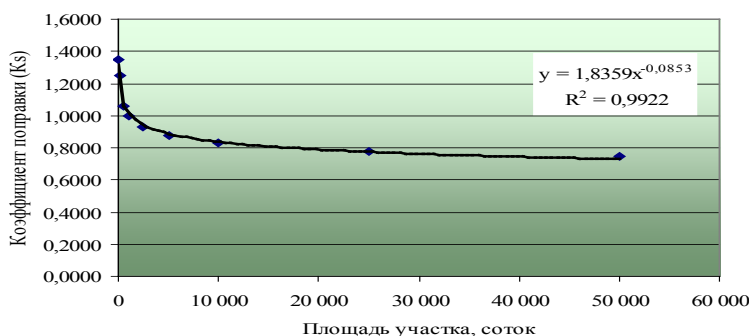
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены под промышленными объектами от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения возможно применение вышеуказанной статьи, так как на них располагаются объекты недвижимости для сельхозпроизводства.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

$KП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{ОО}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{ОА}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

2. Поправка на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе информации из справочника СРК-2015 г.

Скидки на торг к ценам продажи

Тип объекта недвижимости	Источник №1	Источник №2	Источник №3	Источник №4
Торговая	8-10%	9%	3-7%	13-15%
Офисная	9-10%	9%	3-7%	13-15%
Производственно-складская	10-15%	13%	5-9%	13-15%
Сельхозпостройки		18%		
Базы отдыха		15%		
Зем. участки под ИЖС		9%	3-7%	13-15%
Зем. участки под многоэтажное жилищное строительство	5-10%	9%	3-7%	13-15%
Зем. участки под коммерческие объекты	9-11%	10%	3-7%	13-15%
Зем. участки под пром. объекты	8-12%	13%	3-7%	13-15%
Зем. участки с/х назначения	10-15%	17%		
Стандартные квартиры		4%	2-6%	9-11%
Элитные квартиры		6%	2-6%	9-11%
Жилые дома		8%	2-6%	9-11%

Скидки на торг к ставкам аренды

Тип объекта недвижимости	Источник №1	Источник №2	Источник №3	Источник №4
Торговая	5-10%	7%	2-6%	11-13%
Офисная	5-7%	7%	2-6%	12-14%
Производственно-складская	5-12%	9%	4-8%	11-13%

Источник №1: "Электронный справочник оценщика" <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups>

Источник № 2: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Ниж. Новгород, 2012. Авторы: Лейфер Л.А., Шерунова Д.А. ISBN 978-5-901956-56-4

Источник №3: Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг А.А. Марчук, «Вопросы оценки», 11.01.2007 // <http://www.rusvs.ru/articles/302.shtml>

Источник № 4: Скидки на торг: реалии кризиса А.А. Марчук, Е.А. Бутова, [www. Appraiser.ru](http://www.Appraiser.ru), 23.03.2009 // <http://www.rusvs.ru/articles/307.shtml>

Оценщик счел правильным ввести наиболее вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,88 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

4. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 1.

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

6. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения) в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в Индустриальном районе г. Хабаровска, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. Корректировка взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов

В Таблице 6.1.2.- представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2-1 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 705кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	705	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	1,05	1,55	1,34	1,42
Цена с учетом корректировки	-	1 220	181	945	1 012
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	831	891
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	831	891
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	831	891
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП

Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	831	891
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	831	891
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	831	891
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	739				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	520 805				

Таблица 6.1.2-2 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 7 974 кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	7 974	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,85	1,26	1,09	1,15
Цена с учетом корректировки	-	992	147	768	823
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	873	129	676	724
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	873	129	676	724
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	873	129	676	724
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	873	129	676	724
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	873	129	676	724
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	873	129	676	724
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	601				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	4 789 609				

Таблица 6.1.2-3 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 6 134кв.м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	6 134	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,87	1,29	1,12	1,18
Цена с учетом	-	1 014	150	786	842

корректировки					
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	893	132	691	741
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	893	132	691	741
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	893	132	691	741
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	893	132	691	741
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	893	132	691	741
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	893	132	691	741
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	614				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	3 767 785				

Таблица 6.1.2-4 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 13 066 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	13 066	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,82	1,21	1,05	1,10
Цена с учетом корректировки	-	951	141	737	789
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	837	124	648	694
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	837	124	648	694
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	837	124	648	694
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категории земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	837	124	648	694
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	837	124	648	694
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	837	124	648	694
Количество поправок	-	2	2	2	2

Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	576				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	7 524 411				

Таблица 6.1.2-5 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 1 287 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	1 287	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,99	1,47	1,27	1,35
Цена с учетом корректировки	-	1 159	172	898	962
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	1 020	151	790	846
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 020	151	790	846
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 020	151	790	846
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категории земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 020	151	790	846
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом	-	1 020	151	790	846

корректировки					
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 020	151	790	846
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	702				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	903 168				

Таблица 6.1.2-6 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 4 865 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	4 865	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,89	1,31	1,14	1,20
Цена с учетом корректировки	-	1 035	153	801	858
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	910	135	705	755
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	910	135	705	755
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	910	135	705	755
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	910	135	705	755
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	910	135	705	755
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	910	135	705	755
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	627				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	3 047 976				

Таблица 6.1.2-7 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 15 778 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	15 778	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,80	1,19	1,03	1,09
Цена с учетом корректировки	-	936	139	725	776
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	824	122	638	683
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	824	122	638	683

Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	824	122	638	683
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	824	122	638	683
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	824	122	638	683
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	824	122	638	683
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	567				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	8 941 183				

Таблица 6.1.2-8 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 5 769 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	5 769	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,87	1,30	1,12	1,18
Цена с учетом корректировки	-	1 020	151	790	846
Поправка на	-	0,88	0,88	0,88	0,88

торг					
Цена с учетом корректировки	-	897	133	695	745
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	897	133	695	745
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	897	133	695	745
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	897	133	695	745
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	897	133	695	745
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	897	133	695	745
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	617				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	3 562 177				

Таблица 6.1.2-9 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 20 809 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000

Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	20 809	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,78	1,16	1,00	1,06
Цена с учетом корректировки	-	914	135	708	758
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	804	119	623	667
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	804	119	623	667
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	804	119	623	667
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	804	119	623	667
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	804	119	623	667
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	804	119	623	667
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	553				

Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	11 517 049
--	-------------------

Таблица 6.1.2-10 Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка 1 431 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 399 000	14 000 000	15 500 000	30 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	1 431	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,99	1,46	1,26	1,33
Цена с учетом корректировки	-	1 148	170	889	953
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Цена с учетом корректировки	-	1 011	150	783	839
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 011	150	783	839
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 011	150	783	839
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 011	150	783	839
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 011	150	783	839
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	1 011	150	783	839
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	695				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	995 177				

Расчет стоимости нежилых строений

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

За основную формулу расчета полной восстановительной стоимости здания принимаем:

$$\text{ПВС} = \text{С1969} \times \text{О} \times \text{К1} \times \text{И69-84} \times \text{И84-18} \times \text{К2} \times \text{НСП} \times \text{Кнде}$$

где:

ПВС – Полная восстановительная стоимость, руб.;

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

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

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

К1 – Поправка на удельный вес объекта;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

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

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

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

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

Масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность = 1,16

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

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

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

Хабаровский край = 1,01

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

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

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

Значение индекса для хабаровского края составляет **138,56**

К2 – Поправка на наличие инженерных сетей;

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

Значение индекса составляет **0,73**

НСП – Поправка на прибыль предпринимателя;

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

Значение индекса составляет **1,14**

Кндс – НДС;

Значение индекса составляет **1,18**

Расчет полной восстановительной стоимости административно-бытового корпуса представлен в Таблице 6.1.3.

П/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
	Приемное приспособление								
1	склада №1, лит. Ш, в том числе:	27:23:0050801:151	3 291				74 705,70	162,34	12127723
	Литер Ш (Основная часть)		3 291	сборник УПВС №10, табл. №49	22,7	1	74 705,70		
2	Склад и цех №4, лит. Л,	27:23:0050801:171	30 253				265 667,23	162,34	43128418

	в том								
	числе:								
	Литер Л (Основная часть)		28 740	сборник УПВС №10, табл. №49	8,8	1	252 912,00		
	Литер Л1 (Пристройка)		1 512	сборник УПВС №10, табл. №49	11,1	0,76	12 755,23		
3	Подстанция лит. Ю, в том числе:	27:23:0050801:145	469				16 415,00	162,34	2664811
	Литер Ю (Основная часть)		469	сборник УПВС №18, табл. №17	35	1	16 415,00		
4	Проходная, лит. 2Е, в том числе:	27:23:0050801:115	408				15 129,20	162,34	2456074
	Литер 2Е (Основная часть)		401	сборник УПВС №18, табл. №55	37,5	1	15 037,50		
	Литер 2е (Холодная пристройка)		7	сборник УПВС №28, табл. №164	13,1	1	91,7		
5	Весовая, лит. 1Я, в том числе:	27:23:0050801:120	132				6 151,20	162,34	998586
	Литер 1Я (Основная часть)		132	сборник УПВС №19, табл. №29	46,6	1	6 151,20		
6	Летнее кафе, лит. 2Я, в том числе:	27:23:0050801:121	206				12 271,40	162,34	1992139
	Литер 2Е (Основная часть)		193	сборник УПВС №33, табл. №18	62,7	1	12 101,10		
	Литер 2е (Холодная пристройка)		13	сборник УПВС №28, табл. №164	13,1	1	170,3		
7	Депо отстойни тепловозов, лит. Х, в том числе:	27:23:0050801:103	1 792				38 528,00	162,34	6254636
	Литер Х (Основная часть)		1 792	сборник УПВС №19, табл. №20	21,5	1	38 528,00		

8	Механические мастерские, лит. И, в том числе:	27:23:0050801:98	2 210				35 581,00	162,34	5776220
	Литер И (Основная часть)		2 210	сборник УПВС №18, табл. №3	16,1	1	35 581,00		
9	Железнодорожные подъездные пути, в том числе:	27:23:0050801:125	2 522,00		18,2		129 971,94	162,34	21099645
	Путь №1 Выставочный (Р-50)		0,517	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	25 901,70		
	Путь №2 Погрузочно-выгрузочный (Р-50)		0,378	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	18 937,80		
	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р-38)		0,23	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	41 100	1	9 453,00		
	Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р-50)		0,204	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	10 220,40		
	Путь №4 Выгрузочный (Р-38)		0,114	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	41 100	1	4 685,40		
	Путь №5 Выгрузочный (Р-43)		0,012	сборник УПВС №19, табл. №7(з)	44 100	1	529,2		
	Путь №5 Выгрузочный (Р-50)		0,076	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	3 807,60		
	Путь №6 Погрузочно-выгрузочный (Р-38)		0,108	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	44 100	1	4 762,80		
	Путь №7 Погрузочно-выгрузочный (Р-65)		0,098	сборник УПВС №19, табл. №7(п)	62 000	1	6 076,00		
	Путь №8 Дёповский (Р-50)		0,13	сборник УПВС №19, табл. №7(б)	50 100	1	6 513,00		
	Путь №9 Весовой (Р-65)		0,213	сборник УПВС №19,	62 000	1	13 206,00		

				табл. №7(д)					
	Путь №9 Весовой (Р-50)		0,03	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 503,00		
	Путь №10 Погрузочный (Р-65)		0,312	сборник УПВС №19, табл. №7(п)	62 000	1	19 344,00		
	Съезд 3-6 Ходовой (Р-50)		0,022	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 124,24		
	Съезд 5-9 Ходовой (Р-50)		0,026	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 302,60		
	Съезд 10-11 Ходовой (Р-50)		0,032	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 603,20		
	Съезд 15-16 Ходовой (Р-50)		0,02	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	1 002,00		
10	Склад, лит. 2Н, в том числе:	27:23:0050801:137	2 709				26 819,10	162,34	4353813
	Литер 2Н (Основная часть)		2 709	сборник УПВС №18, табл. №26	9,9	1	26 819,10		
11	Маслоэкстракционный завод, лит. К, в том числе:	27:23:0050801:177	46 426	сборник УПВС №10, табл. №28	16,2		752 101,20	162,34	122096109
12	Здание маслосливной, лит. Ч, в том числе:	27:23:0050801:109	3 763				76 716,77	162,34	12454200
	Литер Ч (Основная часть)		3 590	сборник УПВС №10, табл. №38	20,5	1	73 595,00		
	Литер Ч1 (Пристройка)		154	сборник УПВС №10, табл. №38	20,5	0,91	2 872,87		
	Литер ч (Холодная пристройка)		19	сборник УПВС №28, табл. №164	13,1	1	248,9		

13	Материальный склад, лит. Э, в том числе	27:23:0050801:169	5 659				61 117,20	162,34	9921766
	Литер Э (Основная часть)		5 659,00	сборник УПВС №18, табл. №22	10,8	1	61 117,20		
14	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л, в том числе:	27:23:0050801:116	42				1 810,20	162,34	293868
	Литер 2Л (Основная часть)		42	сборник УПВС №18, табл. №61	43,1	1	1 810,20		
15	Склад №1, лит Ж, в том числе:	27:23:0050801:93	21 887	сб. УПВС №1, табл. 22			149 905,90	162,34	24335724
	Литер Ж (Основная часть)		17 178	сборник УПВС №10, табл. №46	5,3	1	91 043,40		
	Литер Ж (Башня и сушилка)		4 709	сборник УПВС №10, табл. №46	12,5	1	58 862,50		
16	Склад №2, лит. 3, в том числе:	27:23:0050801:172	26 102				181 028,26	162,34	29388128
	Литер 3 (Основная часть)		21 081	сборник УПВС №10, табл. №46	5,3	1	111 729,30		
	Литер 3 (Башня и сушилка)		4 617	сборник УПВС №10, табл. №46	12,5	1	57 712,50		
	Литер 31 (Пристройка)		398	сборник УПВС №28, табл. №84	28,9	1	11 502,20		
	Литер 3 (Холодная пристройка)		2,2	сборник УПВС №28, табл. №159	38,3	1	84,26		
	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ, в том								
17	числе:	27:23:0050801:111	3 341				75 840,70	162,34	12311979
	Литер Щ (Основная часть)		3 341	сборник УПВС №10, табл. №49	22,7	1	75 840,70		

Таблица 6.1.4. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

п/п	Наименование	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. На инж. сети	Прибыль Предп.	НДС	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. Ш	12 127 724	-27%	14%	18%	11 909 377
2	Склад и цех №4, лит. Л	43 128 418	-27%	14%	18%	42 351 934
3	Подстанция лит. Ю	2 664 811	-27%	14%	18%	2 616 834
4	Проходная, лит. 2Е	2 456 074	-27%	14%	18%	2 411 855
5	Весовая, лит. 1Я	998 586	-27%	14%	18%	980 607
6	Летнее кафе, лит. 2Я	1 992 139	-27%	14%	18%	1 956 273
7	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	6 254 636	-27%	14%	18%	6 142 027
8	Механические мастерские, лит. И	5 776 220	-27%	14%	18%	5 672 224
9	Железнодорожные подъездные пути	21 099 645	-27%	14%	18%	20 719 767
10	Склад, лит. 2Н	4 353 813	-27%	14%	18%	4 275 427
11	Маслоэкстракционный завод, лит. К	122 096 109	-27%	14%	18%	119 897 890
12	Здание маслосливной, лит. Ч	12 454 200	-27%	14%	18%	12 229 975
13	Материальный склад, лит. Э, в том числе	9 921 766	-27%	14%	18%	9 743 135
14	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2П	293 868	-27%	14%	18%	288 577
15	Склад №1, лит Ж	24 335 724	-27%	14%	18%	23 897 583
16	Склад №2, лит. 3	29 388 128	-27%	14%	18%	28 859 024
17	Приемное приспособление склада №2, лит. Щ	12 311 979	-27%	14%	18%	12 090 314
	Итого	299 526 115				294 133 447

Расчет совокупного износа объекта оценки

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

Выделяют 3 вида износа:

1. **Физический износ** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
2. **Функциональный износ** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.
3. **Внешний (экономический) износ** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как

снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

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

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

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

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;

$I_{физ}$ – физический износ объекта оценки;

$I_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;

$I_{внш}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

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

Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных 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 Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html		

Расчет функционального износа объекта оценки

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

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению рыночной стоимости оцениваемых объектов, не отмечено. С учётом изложенного величина внешнего износа принимается равной нулю.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.3.

Таблица 6.1.5. Расчет совокупного износа объекта оценки

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

Таблица 6.1.6. Расчет справедливой стоимости нежилых объектов недвижимости

п/п	Наименование	Полная восстановительная стоимость с НДС, руб.	Износ %	Справедливая стоимость с НДС, руб.
1	Приемное приспособление склада №1, лит. III	11 909 377	90	1 190 938
2	Склад и цех №4, лит. Л	42 351 934	70	12 705 580
3	Подстанция лит. Ю	2 616 834	92	209 347
4	Подстанция лит. Я	2 411 855	60	964 742
5	Проходная, лит. 2Е	980 607	90	98 061
6	Здание флотации, лит. У	1 956 273	90	195 627
7	Весовая, лит. 1Я	6 142 027	85	921 304
8	Летнее кафе, лит. 2Я	5 672 224	80	1 134 445
9	Депо отстойни тепловозов, лит. Х	20 719 767	50	10 359 883
10	Механические мастерские, лит. И	4 275 427	70	1 282 628
11	Соружение водонасосной фильтрующей станции, лит. 2Д, 2Д1	119 897 890	95	5 994 895
12	Железнодорожные подъездные пути	12 229 975	90	1 222 998
13	Склад, лит. 2Н	9 743 135	90	974 313
14	Маслоэкстракционный завод, лит. К	288 577	90	28 858
15	Здание маслосливной, лит. Ч	23 897 583	90	2 389 758
16	Материальный склад, лит. Э, в том числе	28 859 024	90	2 885 902
17	Пост №4 (Сторожевая будка №4), лит. 2Л	12 090 314	90	1 209 031
	Итого	294 133 447		42 577 373

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

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.	520 805

	Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	
2.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 789 609
3.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;	3 767 785
4.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 524 411
5.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;	903 168
6.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	3 047 976
7.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 941 183

8.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 562 177
9.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 517 049
10.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	995 177
11.	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. III, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. III, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 009 269
12.	склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 767 441
13.	подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	177 412
14.	проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;	817 578
15.	весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	83 102
16.	летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	165 786

17.	депо отстойник тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Х, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;	780 766
18.	механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	961 394
19.	железнодорожные подъездные пути, 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 – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 779 562
20.	склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 086 973
21.	маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 080 419
22.	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 036 439
23.	материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	825 689
24.	сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;	24 456
25.	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 025 219
26.	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 445 680

27.	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 024 603
-----	---	-----------

6.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

Сравнительный подход не применялся, поскольку на рынке отсутствуют объекты-аналоги, подобные объекту оценки по техническому состоянию (отсутствуют объекты по продаже производственных баз в ветхом состоянии), следовательно, не предоставляется возможным произвести расчет объекта оценки

на основании той открытой информации которая присутствует на рынке по продаже производственно-складской недвижимости. Так же, на основании произведенных оценщиком выводов, самым ценным объектом из всех представленных для проведения оценки – является земельный участок (остальные объекты находятся в ветхом или неудовлетворительном состоянии) в связи с этим оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода.

6.3. Доходный подход

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

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

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	520 805
2.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 789 609
3.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;	3 767 785
4.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 524 411
5.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;	903 168
6.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	3 047 976

7.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 941 183
8.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 562 177
9.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 517 049
10.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	995 177
11.	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. III, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. III, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 009 269
12.	склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 767 441
13.	подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	177 412
14.	проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;	817 578

15.	весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	83 102
16.	летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	165 786
17.	депо отстойник тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. X, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. X, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;	780 766
18.	механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	961 394
19.	железнодорожные подъездные пути, 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: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 779 562
20.	склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 086 973
21.	маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 080 419
22.	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 036 439
23.	материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	825 689
24.	сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;	24 456

25.	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 025 219
26.	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 445 680
27.	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 024 603

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 16 марта 2018 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	520 805
2.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 789 609
3.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;	3 767 785
4.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 524 411
5.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;	903 168
6.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	3 047 976

7.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 941 183
8.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 562 177
9.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 517 049
10.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	995 177
11.	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. III, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. III, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 009 269
12.	склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 767 441
13.	подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	177 412
14.	проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;	817 578

15.	весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	83 102
16.	летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	165 786
17.	депо отстойник тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. X, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. X, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;	780 766
18.	механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	961 394
19.	железнодорожные подъездные пути, 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: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 779 562
20.	склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 086 973
21.	маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 080 419
22.	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 036 439
23.	материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	825 689
24.	сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;	24 456

25.	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 025 219
26.	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 445 680
27.	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 024 603

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности объекта оценки, по состоянию на 16 марта 2018 года составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС (руб.)
1.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	520 805
2.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	4 789 609
3.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;	3 767 785
4.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	7 524 411
5.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 287 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:267;	903 168

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

6.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 865 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:268;	3 047 976
7.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 15 778 +/- 44 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:269;	8 941 183
8.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	3 562 177
9.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	11 517 049
10.	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	995 177
11.	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	1 009 269
12.	склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	10 767 441

13.	подстанция, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 68,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ю, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ю, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:145;	177 412
14.	проходная, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 76,8 кв. м., инв. №11803, лит. 2Е, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Е, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:115;	817 578
15.	весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	83 102
16.	летнее кафе, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 53,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Я, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:121;	165 786
17.	депо отстойник тепловозов, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 207 кв. м., инв. №11803, лит. Х, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Х, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:103;	780 766
18.	механические мастерские, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 490,2 кв. м., инв. №11803, лит. И, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. И, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:98;	961 394
19.	железнодорожные подъездные пути, 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 – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 779 562
20.	склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	1 086 973
21.	маслоэкстракционный завод, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 8 657,4 кв. м., инв. №11803, лит. К, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. К, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:177;	5 080 419
22.	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	1 036 439

23.	материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	825 689
24.	сторожевая будка №4, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 7,7 кв. м., инв. №11803, лит. 2Л, расположенную по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Р, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:116;	24 456
25.	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	2 025 219
26.	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	2 445 680
27.	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	1 024 603

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

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

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

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

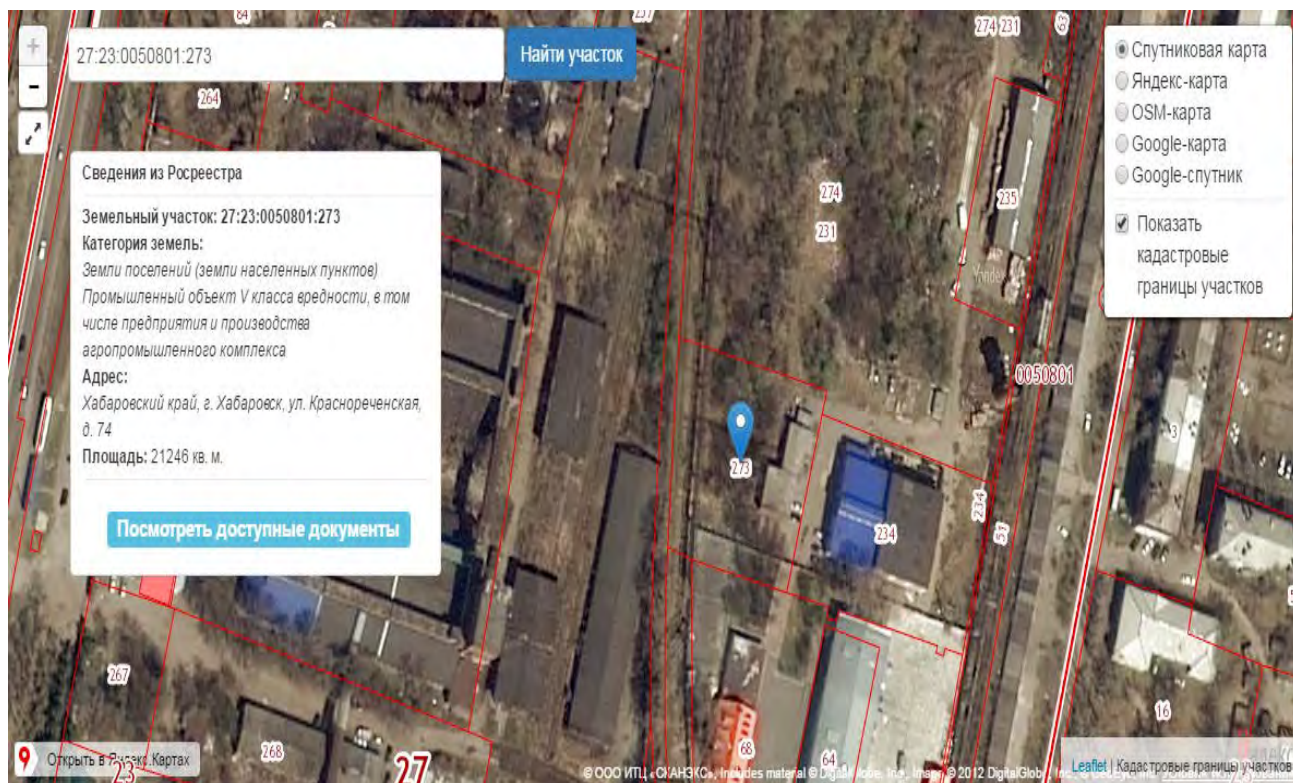
22.03.2018 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки



11.2. Сопроводительные документы



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

27.05.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:137

Объект права: Склад, назначение: нежилое, площадь 498,4 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. 2Н, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснояреченская, 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.А.)

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.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, и.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 маслоливной, назначение: нежилое, площадь 545,5 кв.м., количество
этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Ч, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация,
Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноармейская, 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



Побанова 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.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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



Гобанова 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.Краснореченская, д.74, лит. 2Л

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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



Карпичева О. А.

27-АГ

111265





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-МДКК

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.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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



Лебанова 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.№ 11805, лит. Ж, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.Краснояреченская, 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.И. )

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 I", 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.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 № 27-27/001-27/074/201/2016-5865/2

Государственный регистратор

(подпись, и.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. Ц, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(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. III, адрес (местонахождение) объекта: Российская
Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноармейская, 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, и.п.о.)

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



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: 27:23:0050801:145

Объект права: подстанция, назначение: нежилое, площадь 68,5 кв.м., количество этажей: 1, инв.№ 11803, лит. Ю, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

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.Красноармейская, 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, и.п.ф.)

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.Красноармейская, 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.)

Закревская Е. В.

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



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

27.05.2016

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 27:23:0050801:120

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.

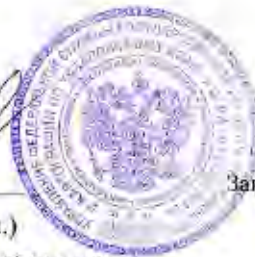
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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.Красноярская, 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 отстойки 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. Краснореченская, д. 74, лит. И.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор

(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-МЖС

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., перевод - 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.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 1

Раздела 1

Всего листов раздела 1:

Всего разделов:

Всего листов выписки:

26.04.2017

Кадастровый номер:

27:23:0050801:271

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	20809 +/- 50 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	52648850,90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:109, 27:23:0050801:111, 27:23:0050801:120, 27:23:0050801:125, 27:23:0050801:151, 27:23:0050801:169
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

(подпись)

Пугарь О. А.

(инициал, фамилия)



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

Земельный участок

(наименование недвижимости)

Лист № 1 Раздела 2 Всего листов раздела 2: 1 Всего разделов: 2 Всего листов выписки: 2

26.04.2017

Кадастровый номер: 27:23:0050801:271

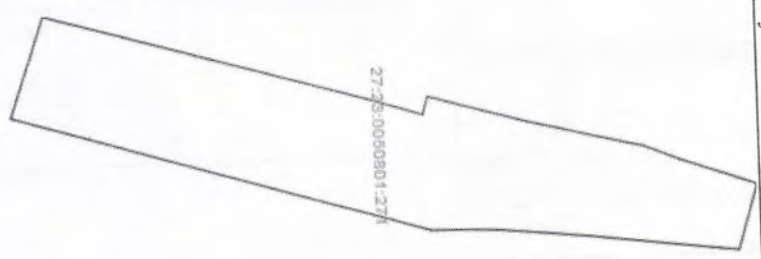
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов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



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

Земельный участок				(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
26.04.2017		27.23:0050801:271		
Кадастровый номер:				

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)



М.П.

Пуляев О. А.

(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(наименование недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:262	

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

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Пугар О. А.	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	-------------	---------------------



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

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кадастровый номер:		27.23:0050801:262	

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

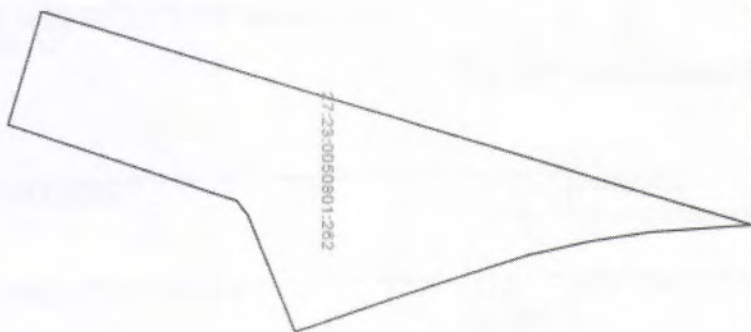


СПЕЦИАЛИСТ	(подпись)
(полное наименование должности)	(подпись)
	Пугар О. А.
	(инициалы, фамилия)

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

Пуляев О. А.

(инициалы, фамилия)

М.П.



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>1</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:261	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	3463 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8761736.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:104
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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



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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 11	Всего разделов: 3
26.04.2017		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:261	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:261-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:261, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 3 463 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:261-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-9/4172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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



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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:261	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Пугарь О. А.	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	--------------	---------------------



М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
26.04.2017				
Кадастровый номер:		27:23:0050801:267		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	1287 +/- 17 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3256238.70
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:115
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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



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

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
26.04.2017			
Кadaстровый номер:		27:23:0050801:267	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:267-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	*
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:267, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 1 287 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:267-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	(подпись)	Пупар О. А.	(инициал, фамилия)
-------------------	---------------------------------	-----------	-------------	--------------------



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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кadaстровый номер:		27.23:0050801:267	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:



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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:268		
Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74		
Площадь:	4865 +/- 24 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	12308936.50		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:98, 27:23:0050801:121		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)		Пудир О. А.
	(подпись)		(инициал, фамилия)

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>2</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>2</u>	
Кadaстровый номер:		27.23:0050801:268	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:268-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:268, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 4 865 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:268-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-9/172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



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

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:268	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
			
СПЕЦИАЛИСТ			
(полное наименование должности)			
М.П.		Пуляев О. А.	
		(инициалы, фамилия)	

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u> (вид объекта недвижимости)		
	Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>	
26.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:269		
Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74		
Площадь:	15778 +/- 4 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	39919917.80		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:177		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.		
Получатель выписки:	Выданы инвестиционные паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость I", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
СПЕЦИАЛИСТ (полное наименование должности)		Пуляев О. А. (инициал, фамилия)	

М.П.

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

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № 1 Раздела 2

Всего листов раздела 2: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 3

26.04.2017

Кадастровый номер:

27:23:0050801:269

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая доля в собственности, № 27:23:0050801:269-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кат. № 27:23:0050801:269, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 15 778 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:269-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)



(подпись)

Пуляев О. А.

(инициалы, фамилия)

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>26.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u>3</u>
		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:269</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:

		Масштаб 1: Условные обозначения:
---	--	--

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

(подпись)

Пупин О. А.

(инициал, фамилия)

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	(инициалы, фамилия)		
Всего листов раздела <u>1</u> :		Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>	
26.04.2017				
Кадастровый номер:		27:23:0050801:270		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	5769 +/- 26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14596146,90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:171
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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



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

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	(вид объекта недвижимости)
26.04.2017		Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
Кадастровый номер:		27.23:0050801:270	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Зарытого павового инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость I", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27.23:0050801:270-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27.23:0050801:270. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 5 769 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23:0050801:270-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	
(подпись, наименование должности)	Пудир О. А.
	(инициал, фамилия)



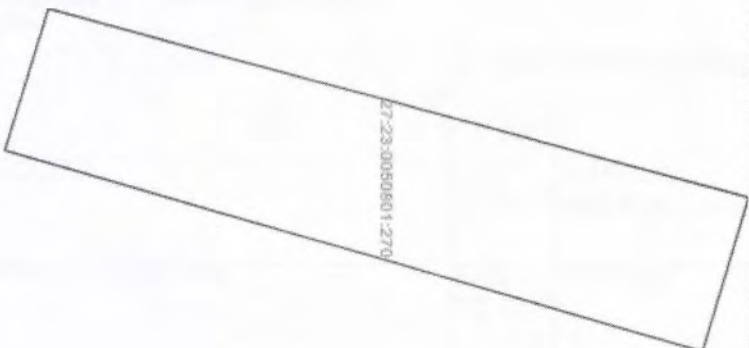
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>9</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>5</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>5</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:270	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	
(полное наименование должности)	
(подпись)	
Пуляев О. А.	
(инициал, фамилия)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>4</u>	Всего разделов: <u>1</u>
<u>26.04.2017</u>		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:266</u>	

Номер кадастрового квартала:	<u>27:23:0050801</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>03.04.2017</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74</u>
Площадь:	<u>13066 +/- 40 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>33058286.60</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>27:23:0050801:93, 27:23:0050801:172</u>
Категория земель:	<u>Земли населённых пунктов</u>
Виды разрешенного использования:	<u>Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	<u>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) <u>27:23:0050801:252</u>.</u>
Получатель выписки:	<u>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</u>

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Пугар О. А.	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	-------------	---------------------



М.П.

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

Земельный участок		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	(вид объекта недвижимости)
26.04.2017	Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер:	27:23:0050801:266	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральский фонд недвижимости 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая доля в собственности, № 27:23:0050801:266-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноармейская, д.74, кад. № 27:23:0050801:266, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 13 066 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:266-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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



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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u>3</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:266	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
СПЕЦИАЛИСТ		(подпись)	
(подпись и наименование должности)		Пуляев О. А.	
		(инициал, фамилия)	



М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	(или объекта недвижимости)	
Всего листов раздела <u>1</u> :		Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:265		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	2245 +/- 16 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5680074.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:240
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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



Раздел 2

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

Земельный участок			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:265	

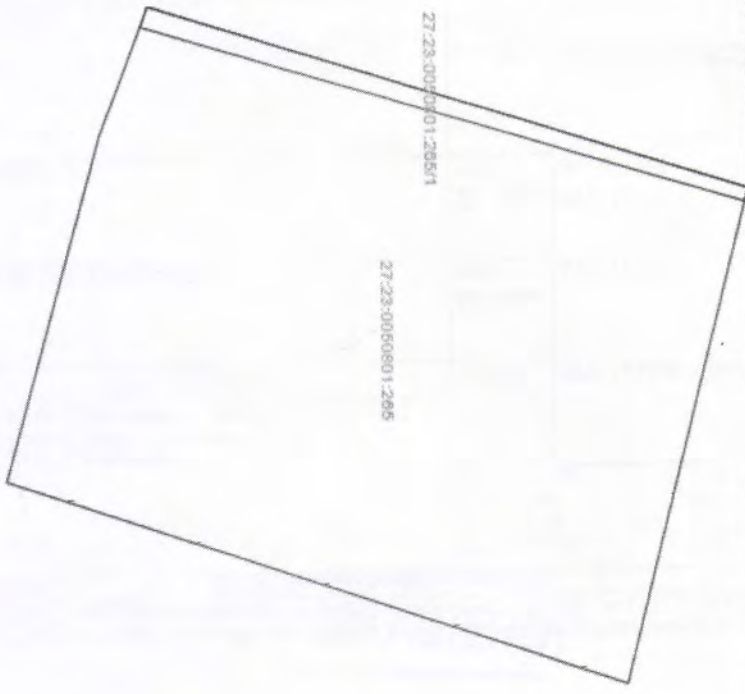
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:265-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:265, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 245 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:265-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	
(полное наименование должности)	(подпись)
	Пуляр О. А.
	(инициалы, фамилия)



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

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>4</u>	Всего разделов: <u>4</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>5</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:265	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)



М.П.

Пудяк О.А.

(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(выл объект недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>
<u>26.04.2017</u>		Всего листов выписки: <u>5</u>	
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:264</u>	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	913 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2309981.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных липцевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Пугар О. А.	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	-------------	---------------------



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

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>2</u>
26.04.2017		27.23:0050801:264	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая доля в собственности, № 27.23:0050801:264-27/001/2017-1 от 26.04.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27.23:0050801:264, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 913 кв. м		
дата государственной регистрации:	26.04.2017		
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23:0050801:264-27/001/2017-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ		(подпись)	
(полное наименование должности)		Пуляр О.А.	
		(инициалы, фамилия)	



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:264	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:259	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	2292 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5798989.20
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:97
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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



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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	(вид объекта недвижимости)
		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27.23:0050801:259	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27.23:0050801:259-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярченская, д.74, кад. № 27.23:0050801:259, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 292 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23:0050801:259-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
либо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	Пуляев О. А.
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:259	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

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



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>1</u>	(вид объекта недвижимости)
Всего разделов: <u>1</u>		Всего листов выписки: <u>1</u>	
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:260	
Номер кадастрового квартала:		27:23:0050801	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.04.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74	
Площадь:		400 +/- 7 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1012040	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		27:23:0050801:146	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 27:23:0050801:252.	
Получатель выписки:		Выдатель инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
СПЕЦИАЛИСТ		(полное наименование должности)	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		Пугил О. А.	
		(инициал, фамилия)	

М.П.

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

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	(вид объекта недвижимости)
26.04.2017		Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер:		27:23:0050801:260	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:260-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 № УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:260, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 400 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:257-27/001/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 № 1976-9/4172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



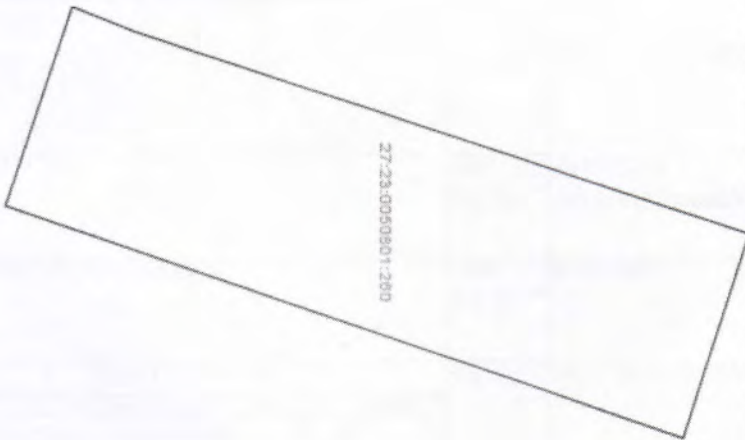
СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	(подпись)	Пуллар О. А.	(инициалы, фамилия)
-------------------	---------------------------------	-----------	--------------	---------------------

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:260	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	
(полное наименование должности)	



М.П.

Пугар О.А.

(инициал, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	(инд. объекта недвижимости)		
	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:257	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	4776 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12083757.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:174
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость-1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ	(инд. объекта недвижимости)		
(полное наименование должности)	(подпись)	Пудяков О. А.	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	
		(вид объекта недвижимости)	
		Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
26.04.2017			
Кадастровый номер:		27:23:0050801:257	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая доля в собственности, № 27:23:0050801:257-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 27:23:0050801:257, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 4 776 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:257-27/001/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № <u>26.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>
		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:257</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	
(полное наименование должности)	
(подпись)	Пуляев О. А.
	(инициал, фамилия)

М.П.



Участок 12 га (промназначения)

№ 731095562,

1343 (+4)



Кадастровый номер 27:17:062****.49** проверен



Посмотреть отчёт

Площадь: 1200 сот.

Адрес: Хабаровск, р-н Индустриальный, Объезд Красной речки 1 км

Скрыть карту

14 000 000 ₽

Купить в кредит

Показать телефон
8 914 XXX-XX-XX

Написать
Нажмите, чтобы перейти
в профиль.

Агентство

Эдуард

Подтверждён

На Avito с апреля 2014

Контактное лицо

Эдуард

Адрес

Хабаровский край, Хабаровск р-н
Индустриальный, Объезд Красной
речки 1 км



Септик новинка -
Евролос.

BIO

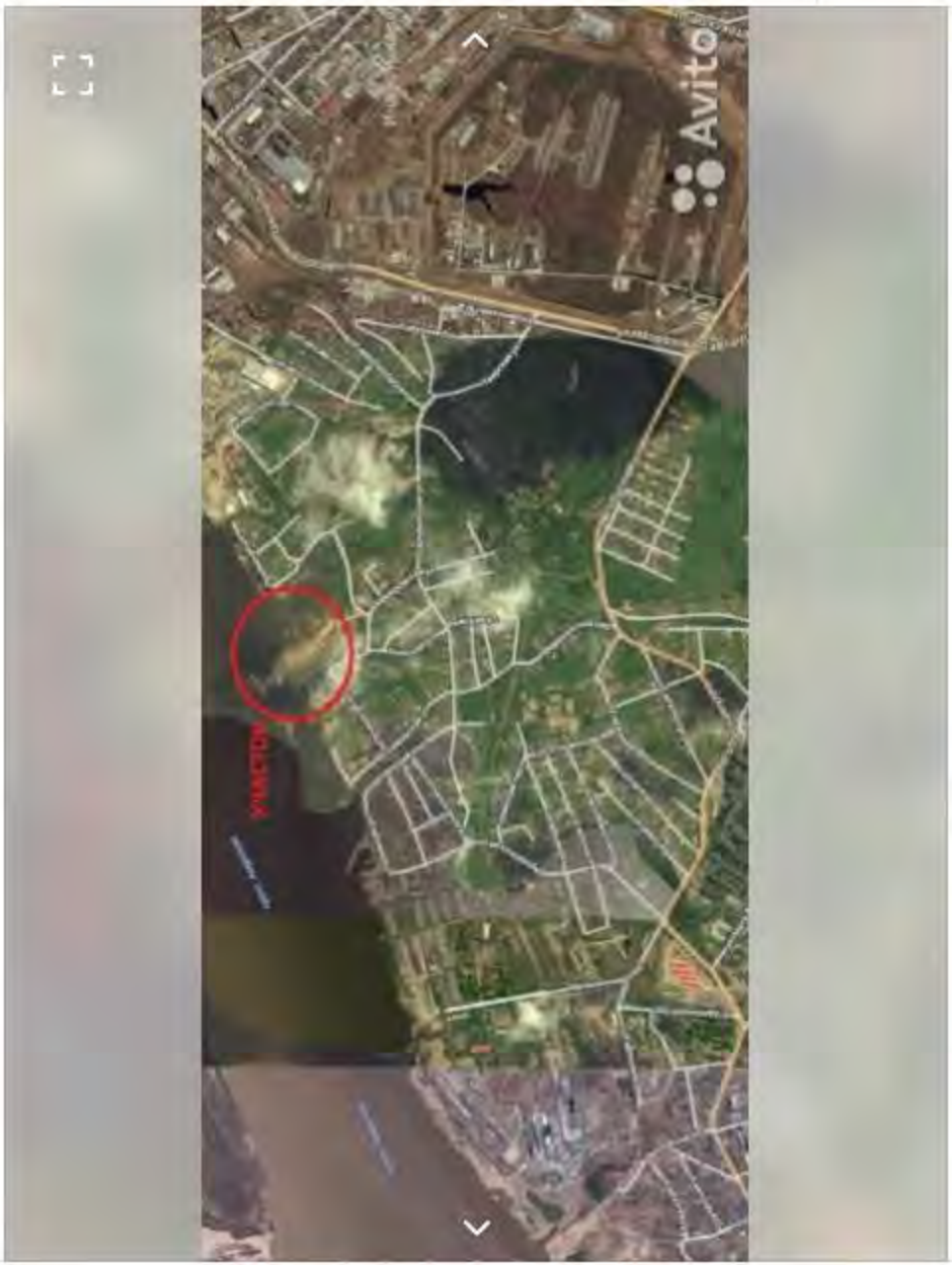
Без запаха, без постоянного
обслуживания, энергетическая
независимость. От 51 300 руб.

НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ КВАРТАЛ
ДЛЯ АКТИВНЫХ ЛЮДЕЙ
КОТЕЛЬНИКИ
КВАРТИРЫ ОТ 2,1 млн руб.

Все объявления в Хабаровске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения
Назад Следующее →

Участок 2.2 га (промназначения)

№ 883960419, ☎ 394 (+5)



15 500 000 ₽

Купить в кредит

Показать телефон
8 909 XXX-XX-XX

Написать
Нажмите, чтобы перейти
в профиль.

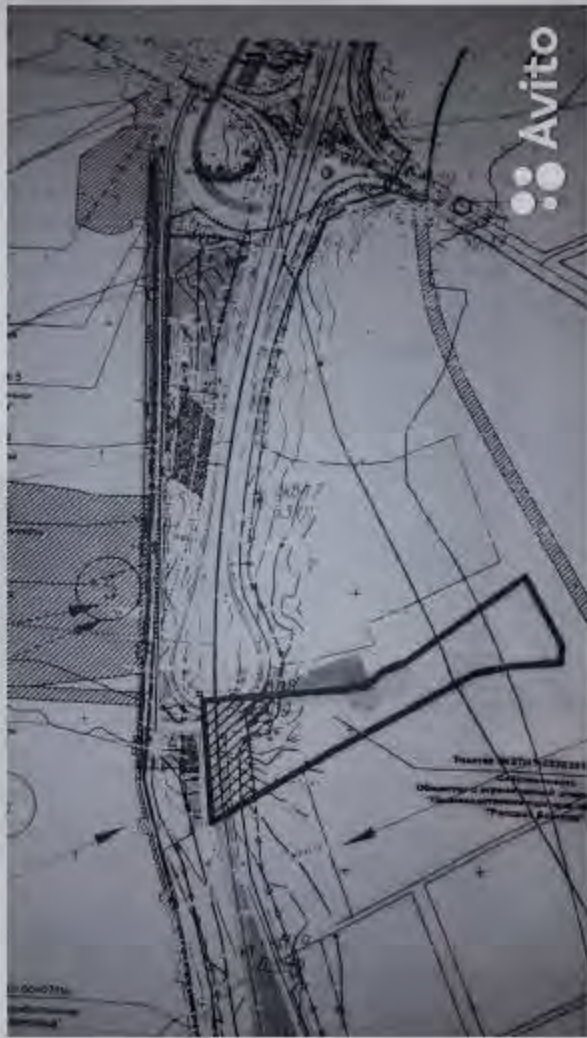
Агентство
Агентство недвижимости
Дом.Ком
Подтвержден
На Avito с января 2011
Контактное лицо
Андрей Владимирович
Адрес
Хабаровский край, Хабаровск р-н
Индустриальный, ул Печерская, 25



Участок 4.2 га (промназначения)

№ 1026826644,

73 (+3)



Кадастровый номер 27:17:032****.40** проверен

Посмотреть отчёт

Площадь: 420 сот.

Земельный участок. Имеется железнодорожный подъезд (ТУ на строительство ж/д путей есть), ТП (ТУ и договор на подключение к электрическим сетям есть, выделенный лимит мощности составляет 500 кВт), теплосеть (ТУ с точкой подключения есть). Перспектива подключения к газовой магистрали, газопровод проходит примерно в 500 м от земельного участка. Земельный участок находится на пересечении автомобильных дорог

30 000 000 ₽

Купить в кредит

Показать телефон
8 914 XXX-XX-XX

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец

Денис

Подтверждён

На Avito с 24 января 2017

Адрес

Хабаровский край, Хабаровск р-н
Железнодорожный

АСТУН

ДОМ 6х8 м
477 972 р.

скидки до 50%



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668



ПОЛИС № 922/1242876065
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» июля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦФК «Русь» Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12 р/с 40702810500000004022 ОАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН/КПП 7701814650/770101001
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.07.2018г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.07.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 000,00 (Семь тысяч) Рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1242876065 от 28.07.2017г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александре Александровне

в том, что он(а) с "05" апреля 2007 г. по "23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

"Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой

Александр Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва

год 2007

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ПОЛИС № 922/ 1325380612
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014000000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «23» января 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Смирнова Александра Александровна Адрес по месту регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кВ 30 Паспорт: Сер 4613№070810, выдан: Отделением в гор. окр. Юбилейный Межрайонного УФМС России по МО в гор. окр. Королев Член СРО оценщиков: СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.01.2018г. , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 26.01.2019г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 27 января 2018 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3 600,00 (Три тысячи шестьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 01.02.2018г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. 10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или

	полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Код: 25612840 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код: 19334524	

Страхователь

Экземпляр Правил страхования получил.

С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

М

/А.А. Смирнова/

Страховщик

Заместитель начальника Дирекции продаж
 VIP ДМС СПАО «РЕСО-Гарантия»,
 действующего на основании
 Доверенности № РГ-Д-2294/17 от «11»
 апреля 2017



/А.С. Серебряков/
 (подпись)

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

177 (Сто семьдесят семь) листов

«22» марта 2018 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Формичев

