



Центр Финансовых
Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ **№ 30-О/2017**

от 05 мая 2017 года

**справедливой стоимости права собственности
на земельные участки, общей площадью 90 476 кв.
м., расположенные по адресу: Хабаровский край, г.
Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 26 апреля 2017 года

Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская
недвижимость 1”

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2017 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

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № 3-УН1/110-133-17-1 от 03.05.2017 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 Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на земельные участки, общей площадью 90 476 кв. м., 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 26 апреля 2017 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.

05.05.2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	9
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	9
1.2. ЗАКАЗЧИК	9
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	10
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	12
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	12
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	13
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	14
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	14
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	16
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	17
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	17
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
3.1. ОПИСАНИЕ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ	22
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	27
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	27
5.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	32
5.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	36
6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	59
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	60
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	60
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	64
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	64
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	65
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	65
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	65
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	65
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	65
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	66
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	66
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	66
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	66
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	71
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	72
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	73

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<p>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 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257;</p> <p>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;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:259;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:260;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:261;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:264;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса</p>

	<p>общая площадь 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:265;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
Адрес объекта	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”, находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	55 030 929 (Пятьдесят пять миллионов тридцать тысяч девятьсот двадцать девять) рублей.

Доходный подход	Не применялся
-----------------	---------------

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 26 апреля 2017 года, округленно составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость (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 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:257;	3 065 045
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 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:258;	532 642
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 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:259;	1 565 976
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 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:260;	317 176

5	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:261;</p>	2 284 199
6	<p>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;</p>	4 898 464
7	<p>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;</p>	3 853 416
8	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:264;</p>	674 744
9	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:265;</p>	1 536 577
10	<p>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;</p>	7 695 421

11	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;	923 694
12	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;	3 117 248
13	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;	9 144 391
14	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;	3 643 136
15	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.	11 778 800

Генеральный директор
 ООО «ЦФК «Русь»»

Оценщик



Фомичев Г.А.

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 05 мая 2017 года

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № УН1-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 3-УН1/110-133-17-1 от 03.05.2017 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 / 770701001

Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8

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 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
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 № 0991R/776/70010/7 от 24 января 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2017г. по 26.01.2018 г.
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	

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

Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, 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:

- земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 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 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 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 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 общая площадь 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 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 общая площадь 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 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 общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м.,

- расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:262;
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 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:263;
 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 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:264;
 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 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:265;
 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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,** кадастровый номер: 27:23:0050801:266;
 11. **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;
 12. **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;
 13. **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;
 14. **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;
 15. **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.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

26 апреля 2017 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

26 апреля 2017 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 30-О/2017 от 05 мая 2017 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 оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление».

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

<p>Объект оценки</p>	<p>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 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257;</p> <p>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;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:259;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:260;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:261;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:264;</p>
----------------------	---

	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:265;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	26 апреля 2017 года

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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).

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

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 от 11.04.2017 г.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Умеренно-оптимистическая картина, сложившаяся в экономике в декабре 2016 г., не претерпела серьезных изменений в январе 2017 г. – за исключением одного обстоятельства, которому уделяется повышенное внимание. Отмена старых санкций кажется теперь несколько менее вероятной, а введение новых – несколько более.

В остальном экономическая картина выглядит даже чуть лучше, чем месяц назад. Это относится и к итогам минувшего года, пусть и предварительным, и к прогнозам на нынешний. Практически единодушно эти прогнозы – в особенности по динамике российского ВВП – были повышены как зарубежными (Всемирный банк, крупнейшие западные банки), так и российскими экономистами. Однако с тем же примерно единодушием они не предполагают в ближайшие год-два никаких серьезных структурных и институциональных реформ, способных значительно повлиять на динамику экономического роста.

В частности, авторы представленного здесь макроэкономического прогноза на 2017–2018 гг. отмечают, что в рамках своих сценариев не рассматривают последствия реализации какой-либо из разрабатываемых сегодня программ социально-экономического развития России. Они исходят из того, что со второй половины 2016 г. в экономике началась фаза циклического подъема, который продолжится в следующие два года. При отсутствии новых внешних шоков России практически гарантированы низкие, но положительные темпы роста.

В прогнозе рассматриваются два сценария: консервативный с ценой Urals 40 долл./барр. в 2017–2018 гг. и базовый с ценой 50 и 60 долл. со-ответственно в 2017 г. и 2018 г. (отмечается, что именно условия для базового сценария «отражают сложившийся в последние месяцы положи- тельный тренд в нефтяных ценах и представляются наиболее вероятны- ми на ближайшие два года»). Рост реального ВВП прогнозируется при любом сценарии, в том числе в консервативном варианте он предполагается на уровне 0,6% в 2017 г. и 1,7% в 2018 г., в базовом же сценарии он явно выглядит оптимистичнее – соответственно 1,4 и 2,2%. Схожей с ВВП выглядит и динамика ряда других важных показателей (инвестиции, реальные доходы и др.).

При отсутствии структурных реформ более высокие темпы роста ВВП, инвестиций и доходов населения возможны, по мнению авторов, только при возобновлении устойчивого из года в год роста цен на нефть до 100 и более долларов. Однако, с их точки зрения, такой сценарий в средне- срочной перспективе маловероятен, «а в случае его реализации резко возрастут риски возникновения нового кризиса в экономике при стабилизации цен на нефть и откладывании реформ на будущее».

Исторический минимум, достигнутый российской инфляцией по итогам 2016 г., практически во всех прогнозах оценивается как успех и важный фактор, позволяющий несколько более уверенно оценивать перспективы развития. Наши эксперты рассматривают факторы, повлиявшие на достижение этого результата. К ним они относят укрепление рубля, денежно-кредитную политику Банка России (включая поддержание высокого реального уровня ключевой ставки), сохраняющийся низ- кий спрос, а в отношении продовольственных цен (темпы роста которых снизились в декабре 2016 г. относительно декабря 2015 г. до 4,6% по сравнению с 14,0% в декабре 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление рубля и хороший урожай.

Тем не менее инфляционные ожидания сохраняются еще на достаточно высоком уровне. Потенциально цены могут оказаться под давле- нием растущей зарплаты и спроса, а также смягчения бюджетной поли- тики в условиях наступающего политического цикла. Нельзя полностью игнорировать также возможную негативную динамику нефтяных цен и ужесточение политики ФРС США. Поэтому в целом авторы считают, что перспективы достижения к концу 2017 г. целевого уровня инфляции в 4% пока неоднозначны. По их мнению, ЦБ РФ будет придерживаться политики медленного снижения ключевой ставки вплоть до появления у него «уверенности в том, что цель по инфляции будет достигнута».

Анализ ситуации с кредитованием российских предприятий свидетельствует, что разрыв между ключевой ставкой ЦБ и ставкой по рублевым кредитам сократился до 2 п.п. по сравнению с 3,5 п.п в 2015 г. (сама процентная ставка по рублевым кредитам снизилась с 13,4% в начале 2016 г. до 12,1% в октябре). Это, по мнению наших экспертов, свидетельствует о том, что кредитный рынок уже готов к дальнейшему снижению ключевой ставки.

В целом кредитование российскими банками корпоративного сектора, судя по итогам 11 месяцев 2016 г., выросло лишь номинально – только на 1,6%. Кредитование в рублях происходило чуть активнее, в валюте же оно продолжало сокращаться. При этом

рынок кредитования не падал лишь за счет крупного бизнеса, малый же и средний бизнес кредитовался еще в меньших размерах, чем в 2015 г. Зато пик «плохих долгов», судя по всему, пройден – в последние месяцы наблюдалось сокращение доли просроченной задолженности по всем категориям кредитов.

Просьбы о продолжении и расширении кредитной поддержки российского аграрного сектора – неизменная составная часть предложений Минсельхоза, адресуемая правительству. Логика этих предложений понятна: надо поддерживать тот сектор, который демонстрирует успех.

Наши эксперты констатируют, что у России есть потенциал для развития аграрного сектора, и при «сохранении сложившихся тенденций» уже в этом году экспорт продовольствия может превысить его импорт (резко сократившийся в том числе из-за девальвации рубля), то есть страна превратится в нетто-экспортера. В 2015 г. Россия уже заняла второе место в мире по объемам экспорта пшеницы, ячменя, подсолнечного масла, первое – по экспорту гречихи (которое уступил Китай). В случае, если страна сумеет повысить темпы развития сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности до уровня выше мировых, она способна как увеличить экспорт традиционной продукции, так и выйти на мировой рынок с новой: это мясо птицы, свинина, сахар, картофель, бахчевые. По итогам февраля 2017 г. продолжился интенсивный рост целлюлозно-бумажного производства (+14,9%), производства кожи и изделий из кожи (+9,2%), химического производства (+6,6%), производства машин и оборудования (+9,0%), производства прочей неметаллической минеральной продукции (+7,2%).

В феврале 2017 года по отношению к февралю 2016 года зафиксировано снижение поставок топлива (на внутренний и внешний рынки). Объемы нефти, поступившей на переработку, в этот период выросли на 0,3 процента. Индекс производства кокса и нефтепродуктов по предварительным итогам февраля 2017 года составил 97,8 процента. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,3% по сравнению с показателем февраля 2016 года и составила 78,6%.

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в феврале 2017 г. составил порядка 207,5 млн. тонн (+0,1% к февралю 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 96,4 млн. тонн (+0,9%), автомобильном 107,8 млн. тонн (+0,1%) и воздушном 0,07 млн. тонн (+15,2%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 1,7 млн. тонн (-27,4%) и морском 1,6 млн. тонн (-5,1%) видах транспорта. Продолжается опережающий рост грузооборота (+1,7%), в том числе на железнодорожном (+2,2%), автомобильном (+13,3%), воздушном (+20,7%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за февраль 2017 г. составил 30,5 млрд. пасс.-км (+7,8%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,001 млрд. пасс.-км (+43,8 %) и воздушном 15,1 млрд. пасс.-км (+20,7%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 6,6 млрд. пасс.-км (-2,4 %), автомобильном 8,8 млрд. пасс.-км (-2,2 %), морском 0,003 млрд. пасс.-км (-17,0 %) транспорте.

Рост объемов производства электроэнергии (+0,6%) и тепловой энергии (+0,9%) в минувшем феврале связан с низкой температурой воздуха в феврале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -9,2°C что ниже температурной нормы в среднем на 4,6°C), а так же увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей

промышленности. Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха составил +2,7%.

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 (Рошино, 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. Сказывается 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 копать в земле, и выставляют участки на продажу. В этом сегменте средняя цена сложилась в размере 68,6 тысячи рублей за сотку.

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

Значительно дороже стали предлагаться земли в западных пригородах (в 4,5 раза) и в северных (в 3 раза). При этом, даже значительно подорожав на левом берегу, сельскохозяйственные угодья отстают здесь по стоимости от других пригородов (13,6

тысячи рублей за сотку). В восточных ближайших пригородах за землю сельскохозяйственного назначения запрашивают 27,3 тысячи рублей, а в северных - 29,2 тысячи рублей за сотку.

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

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

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

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

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

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

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

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 врезанными долинами и стремительным течением в верхней и средней их части. Самые крупные реки - Амур, Амгунь, Тунгуска, Бурея, Тумнин, Анюй; озера - Чукчагирское, Болонь, Удыль, Орель, Большое Кизи. В реках и озерах насчитывается до ста видов рыб, в том числе осетровых. По рекам, впадающим в Японское и Охотское моря, идут на нерест проходные лососи. В северном Охотоморье обитает основное на Дальнем Востоке стадо тихоокеанской сельди. Промысловое значение имеют навага, камбала, минтай и другие виды рыб, моллюски, водоросли, а также морские животные.

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

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

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

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

По состоянию на 1 января 2013г. в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено более 42 тысяч организаций, их филиалов и других обособленных

подразделений. Большинство из них функционируют в сфере оптовой и розничной торговли (32%), 17% заняты операциями с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг, 12% - в строительстве.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на единое землепользование, состоящее из 15 земельных участков:

- 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 4 776

- +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:257;
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 705 +/- 9 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:258;
 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 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:259;
 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 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:260;
 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 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:261;
 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 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;
 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 6 134 +/- 27 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:263;
 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 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:264;
 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 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:265;
 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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: **Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74**, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;
 11. **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;
12. **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;
13. **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;
14. **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;
15. **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.

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

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

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.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Для незастроенного земельного участка
- 2) Земельного участка с имеющимися улучшениями.

На первом этапе оценщик рассматривает варианты наилучшего использования при определении справедливой стоимости для незастроенного земельного участка.

На втором этапе оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка вместе с имеющимися улучшениями. Для этого выбираются легитимные варианты использования имеющегося земельного участка.

Проанализировав все данные об оцениваемом объекте, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его предполагаемое целевое назначение на дату оценки, то есть использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В данном случае оптимальное использование объекта оценки выявлено путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем критериям, то есть вышеупомянутое НЭИ может:

- быть физически возможным, при разработке соответствующего плана застройки, учитывающего ограничения объекта оценки;
- быть законодательно допустимым, поскольку правовых ограничений предполагаемого использования не выявлено;
- быть финансово состоятельным, поскольку предполагаемое использование в соответствии со стратегическими планами потенциальных владельцев должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, поскольку предполагаемое использование может иметь наибольшую продуктивность среди других вариантов использования.

В рамках данной работы, оценщик, вынужден отказаться от рассмотрения различных вариантов использования земельного участка в силу юридической правомочности. Законодательно допустимым использованием данного земельного участка является для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса.

Таким образом, в рамках данной работы будет рассматриваться вариант использования оцениваемого земельного участка - для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок

Метод распределения

Если продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения, следует обращаться к косвенным и менее надежным способам, в частности к методу распределения, для успешного применения которого необходимы тщательный анализ исходной информации и определенный опыт оценщика.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости *разделяется на две части* – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.²

Доля земли в стоимости объекта	=	Стоимость земли	=	Стоимость земли
		Стоимость объекта		Стоимость земли + Стоимость зданий

Соответственно, из данного соотношения можно вывести следующую формулу расчета стоимости земельного участка.

$$V_L = L * V_{real\ estate} = (1 - B) * V_{real\ estate}, \text{ где:}$$

L – доля земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости;

B – доля здания в стоимости всего объекта недвижимости;

V_{real estate} – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Для применения метода распределения необходимо выполнение ряда условий:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному

² Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 251.

использованию.³

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.⁴

Однако, изложенный метод, который кажется чрезвычайно простым для практического применения, наталкивается на серьезные затруднения, связанные с проблемой установления наиболее вероятной доли. Дело в том, что реальные данные по сделкам с землей практически отсутствуют поэтому рассчитать непосредственно требуемые для расчетов параметры рынка не представляется возможным. Возникает заколдованный круг: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в справедливой стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике может быть реализован с большими трудностями, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение справедливой стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны (территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.⁵

³ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

⁴ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

⁵ Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Кузьмин А.В., Лейфер И.Л. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. – Вопросы оценки, 2003 г., № 2, с. 53.

Метод выделения

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между справедливой стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями предусмотрены два условия применения метода выделения:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

$$V_L = V_{\text{real estate}} - V_B, \text{ где:}$$

V_B – стоимость воспроизводства (замещения) здания;

$V_{\text{real estate}}$ – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и

прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать **прибыль инвестора** - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении **стоимости замещения** или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

5.2. Доходный подход

Доходный подход к оценке земли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты в данной работе необходимо использовать следующую формулу:

$$Y = (\text{Рар.ст.} - \text{Нар.ст.}) / \text{КК}, \text{ где:}$$

Рар.ст. - справедливая арендная ставка;

Нар.ст. - нормативная арендная ставка, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;

КК - коэффициент капитализации.

Полученное значение стоимости земельного участка не отражает рыночную стоимость оцениваемого земельного участка. Это объясняется тем, что рассмотренная модель не работает и не может применяться для оценки застроенных земельных участков, предоставленных для обслуживания имеющихся на нем улучшений, т.к. не один здравомыслящий человек не будет вовлекать в арендные отношения земельный участок под имеющимся на нем улучшением.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка).

участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

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 без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Сравнительный подход

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектами недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж - применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, позволил выявить объекты – аналоги земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Таким образом, для сравнения было выбрано 3 аналога.

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,	1 650	1 200	120 000	22 000	42 000

кв. м.					
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Юридические права	Право собственности				
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
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 с. Ягодном Ставропольского района Самарской области. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги, также расположены рядом с с. Ягодным Ставропольского района Самарской области.

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.

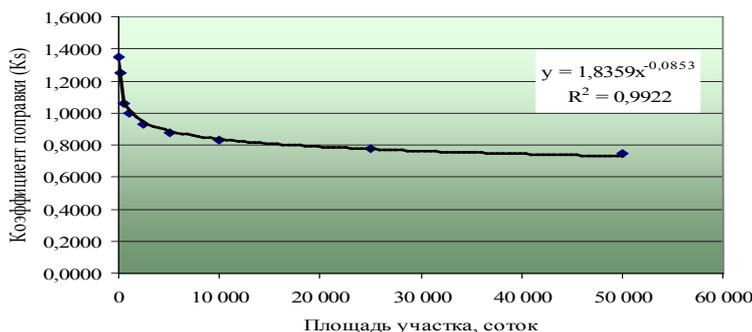
Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены под промышленными объектами от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). 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:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

C_{OA} – 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., Шегурова 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 0,90 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. Таблица корректировок цен аналогов для участка 4 776 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.	4 776	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,89	1,32	1,14	1,20

Цена с учетом корректировки	-	1 036	154	803	860
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	933	138	722	774
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	933	138	722	774
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	933	138	722	774
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	933	138	722	774
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	933	138	722	774
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	933	138	722	774
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	642				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного	3 065 045				

подхода, руб.	
---------------	--

Таблица 6.1.3. Таблица корректировок цен аналогов для участка 705 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.	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	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	1 098	163	850	911
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 098	163	850	911
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 098	163	850	911
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категории земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 098	163	850	911
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 098	163	850	911
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	1 098	163	850	911
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			756		
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.			532 642		

Таблица 6.1.3. Таблица корректировок цен аналогов для участка 2 292 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.	2 292	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,95	1,40	1,21	1,28
Цена с учетом корректировки	-	1 103	164	854	915
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	993	147	769	824
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	993	147	769	824
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	993	147	769	824
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	993	147	769	824

Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	993	147	769	824
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	993	147	769	824
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	683				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 565 976				

Таблица 6.1.4. Таблица корректировок цен аналогов для участка 400 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.	400	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	1,10	1,63	1,41	1,49
Цена с учетом корректировки	-	1 280	190	992	1 062
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	1 152	171	892	956
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	1 152	171	892	956
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 152	171	892	956
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 152	171	892	956
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 152	171	892	956
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 152	171	892	956
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	793				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	317 176				

Таблица 6.1.5. Таблица корректировок цен аналогов для участка 3 463 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.	3 463	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,91	1,35	1,17	1,24
Цена с учетом корректировки	-	1 065	158	825	884
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	959	142	742	795
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	959	142	742	795
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	959	142	742	795
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	959	142	742	795
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	959	142	742	795
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	959	142	742	795
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	660				

Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	2 284 199
--	------------------

Таблица 6.1.6. Таблица корректировок цен аналогов для 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	-	0,90	0,90	0,90	0,90
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				
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
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	614				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	4 898 464				

Таблица 6.1.7. Таблица корректировок цен аналогов для участка 6 134 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.	6 134	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,87	1,29	1,12	1,18
Цена с учетом корректировки	-	1 014	150	786	842
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	913	135	707	758
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	913	135	707	758
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	913	135	707	758
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка	-	1,00	1,00	1,00	1,00

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

<i>категорию земли</i>					
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	913	135	707	758
<i>Местоположение</i>	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
<i>Поправка на местоположение</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	913	135	707	758
<i>Наличие коммуникаций</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Поправка на наличие коммуникаций</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	913	135	707	758
<i>Количество поправок</i>	-	2	2	2	2
<i>Весы</i>	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
<i>Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</i>	628				
<i>Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</i>	3 853 416				

Таблица 6.1.8. Таблица корректировок цен аналогов для участка 913 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.	913	1 200	120 000	22 000	42 000
<i>Поправка на площадь</i>	-	1,02	1,52	1,31	1,39
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	1 193	177	924	990
<i>Поправка на торг</i>	-	0,90	0,90	0,90	0,90
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	1 074	159	832	891
Условия	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

финансирования					
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	832	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	832	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	832	891
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 074	159	832	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	832	891
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	739				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	674 744				

Таблица 6.1.9. Таблица корректировок цен аналогов для участка 2 245 кв. м.

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

руб.					
Цена за 1 кв. м., руб.	-	1 166	117	705	714
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	2 245	1 200	120 000	22 000	42 000
Поправка на площадь	-	0,95	1,40	1,21	1,28
Цена с учетом корректировки	-	1 105	164	856	917
Поправка на торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	995	147	770	825
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	995	147	770	825
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	995	147	770	825
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	995	147	770	825
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	995	147	770	825
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	995	147	770	825
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках	684				

сравнительного подхода, руб.	
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	1 536 577

Таблица 6.1.10. Таблица корректировок цен аналогов для 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	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	856	127	663	710
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	856	127	663	710
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	856	127	663	710
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	856	127	663	710
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	856	127	663	710
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	856	127	663	710
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	589				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	7 695 421				

Таблица 6.1.11. Таблица корректировок цен аналогов для участка 1287 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	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	1 043	155	808	865
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 043	155	808	865
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00

Цена с учетом корректировки	-	1 043	155	808	865
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 043	155	808	865
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 043	155	808	865
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	1 043	155	808	865
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	718				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	923 694				

Таблица 6.1.12. Таблица корректировок цен аналогов для 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	-	0,90	0,90	0,90	0,90

<i>торг</i>					
Цена с учетом корректировки	-	931	138	721	773
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	931	138	721	773
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	931	138	721	773
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	931	138	721	773
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	931	138	721	773
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	931	138	721	773
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	641				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	3 117 248				

Таблица 6.1.13. Таблица корректировок цен аналогов для 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	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	842	125	652	699
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	842	125	652	699
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	842	125	652	699
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	842	125	652	699
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	842	125	652	699
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	842	125	652	699
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500

Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	580
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	9 144 391

Таблица 6.1.14. Таблица корректировок цен аналогов для 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 торг	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	918	136	711	761
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	918	136	711	761
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	918	136	711	761
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	918	136	711	761
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				

Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	918	136	711	761
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	918	136	711	761
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	632				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	3 643 136				

Таблица 6.1.15. Таблица корректировок цен аналогов для 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	-	0,90	0,90	0,90	0,90
Цена с учетом корректировки	-	823	122	637	683
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	823	122	637	683
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	823	122	637	683
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	823	122	637	683
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район				
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	823	122	637	683
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	823	122	637	683
Количество поправок	-	2	2	2	2
Вес	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	566				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	11 778 800				

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно:

55 030 929 (Пятьдесят пять миллионов тридцать тысяч девятьсот двадцать девять) рублей.

6.2. Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество.

Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

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.

6.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

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 без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

Ввиду того, что на оцениваемом объекте отсутствуют улучшения земельного участка оценщиками принято решение отказаться от затратного подхода при оценке объекта оценки.

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, затратный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты расчетов справедливой стоимости земельных участков, полученные в рамках сравнительного и других подходов с целью определения достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. 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.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

55 030 929 (Пятьдесят пять миллионов тридцать тысяч девятьсот двадцать девять) рублей.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе справедливой 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.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Затратный подход. Оценщик не использовал затратный подход, т.к. отсутствуют методы по определению стоимости земельных участков в рамках затратного подхода.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете справедливой стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается вес 1.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на земельные участки, общей площадью 21 246 кв. м., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 26 апреля 2017 года, составляет округленно:

55 030 929 (Пятьдесят пять миллионов тридцать тысяч девятьсот двадцать девять) рублей.

в том числе:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость (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 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:257;	3 065 045

2	<p>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;</p>	532 642
3	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:259;</p>	1 565 976
4	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:260;</p>	317 176
5	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:261;</p>	2 284 199
6	<p>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;</p>	4 898 464

7	<p>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;</p>	3 853 416
8	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:264;</p>	674 744
9	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:265;</p>	1 536 577
10	<p>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;</p>	7 695 421
11	<p>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;</p>	923 694

12	<p>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;</p>	3 117 248
13	<p>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;</p>	9 144 391
14	<p>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;</p>	3 643 136
15	<p>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.</p>	11 778 800

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение 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.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

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 на земельные участки, общей площадью 21 246 кв. м., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 26 апреля 2017 года, составляет округленно:

55 030 929 (Пятьдесят пять миллионов тридцать тысяч девятьсот двадцать девять) рублей.

в том числе:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость (руб.)
-----	--------------	-------------------------------

1	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 4 776 +/- 24 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:257;</p>	3 065 045
2	<p>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;</p>	532 642
3	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 292 +/- 17 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:259;</p>	1 565 976
4	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 400 +/- 7 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:260;</p>	317 176
5	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 3 463 +/- 20 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:261;</p>	2 284 199

6	<p>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;</p>	4 898 464
7	<p>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;</p>	3 853 416
8	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 913 +/- 10 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:264;</p>	674 744
9	<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 2 245 +/- 16 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:265;</p>	1 536 577
10	<p>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;</p>	7 695 421

11	<p>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;</p>	923 694
12	<p>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;</p>	3 117 248
13	<p>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;</p>	9 144 391
14	<p>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;</p>	3 643 136
15	<p>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.</p>	11 778 800

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.

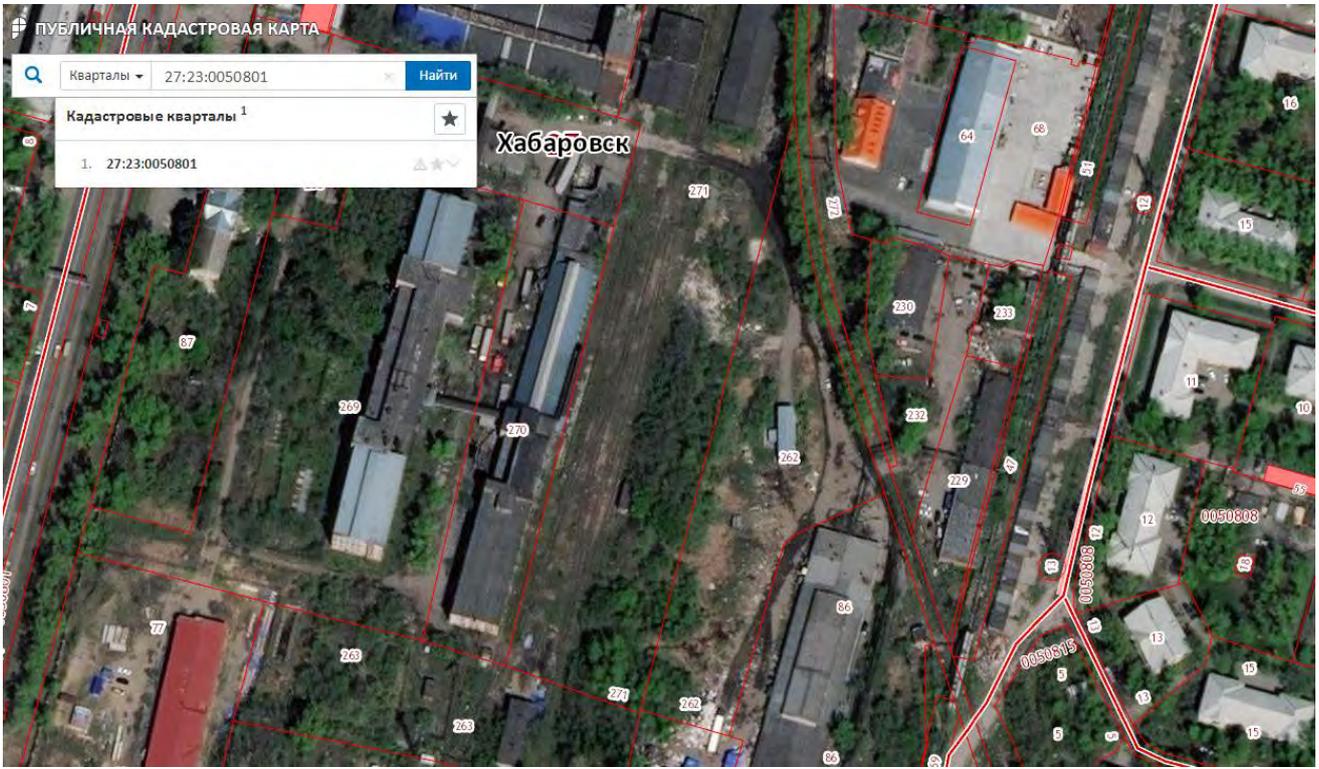
05.05.2017 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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», 2016г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016;
15. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки



11.2. Сопроводительные документы

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 №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
26.04.2017	1	1	1
Кадастровый номер:		27:23:0050801:258	
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:		705 +/- 9 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1783720.50	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		27:23:0050801:145	
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" и 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)	Пуллар 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>26.04.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
		(наименование недвижимости)
		Всего разделов: <u>2</u>
		Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер:		27:23:0050801:258

1. Правообладатель (правообладатели):	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, № 27:23:0050801:258-27/001/2017-1 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:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кад. № 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, площадь 705 кв. м
4. 4.1.1. Номер государственной регистрации:	26.04.2017
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	27:23:0050801:258-27/001/2017-2
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без государственного кадастрового учета и государственной регистрации ипотеки недвижимости в силу закона согласно третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

(подпись)

Пулгар О. А.

(инициал, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>3</u>
Кadaстровый номер: <u>26.04.2017</u>		Всего листов выписки: <u>3</u>	
		Кadaстровый номер: <u>27:23:0050801:258</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		
СПЕЦИАЛИСТ			
(подпись)		Пуляев О. А.	(инициалы, фамилия)
М.П.			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав 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> :	<small>(вид объекта недвижимости)</small>
26.04.2017		Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:		27:23:0050801:263	

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:	6134 +/- 27 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15519633.40
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:103, 27:23:0050801:116
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 (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	<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициал, фамилия)</small>
-------------------	--	--------------------------	-----------------------------------

М.П.

Пудяк О. А.

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 (вид объекта недвижимости)

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

26.04.2017

Кадастровый номер: **27.23:0050801:263**

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, № 27.23:0050801:263-27/001/2017-1 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:	
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	26.04.2017
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)	
Пуляев О. А. (инициал, фамилия)	



Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела <u>3</u> :		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>26.04.2017</u>		27:23:0050801:263	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
 Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	
(подпись и инициальная должность)	(инициал, фамилия)
	Пуляев 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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
26.04.2017	1	1	1
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)
	Пудяев 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		<small>(наименование недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>2</u>
<u>26.04.2017</u>		Всего листов выписки: <u>2</u>	
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:271</u>	

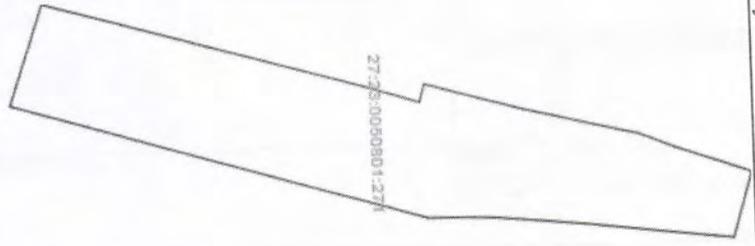
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. № 27:23:0050801:271-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖЖ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:271, Земельный участок, категория земель: земля 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	<small>(должность исполняющего обязанности)</small>	Пуляев О. А.	<small>(инициалы, фамилия)</small>
-------------------	---	---------------------	------------------------------------



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>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <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. _____ (подпись)
Пугляк 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			
(наименование недвижимости)			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	<u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>
<u>26.04.2017</u>			Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:262</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:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	<u>7974 +/- 31 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>20175017.40</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект У 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 границу земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) <u>27:23:0050801:252</u> .
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" 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)	Пулляр 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)
26.04.2017		Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:		27:23:0050801:262	

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 долявая собственность, № 27:23:0050801:262-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖЖ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:262, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 7 974 кв. м
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	26.04.2017
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
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) _____ (инициал, фамилия)



Пугляк О. А.

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> :	Всего разделов: <u>5</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:262	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ _____ (подпись) _____ (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		Пудяр О. А.	
(полное наименование должности)		(подпись)	
		(инициалы, фамилию)	

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)
<u>26.04.2017</u>			Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: <u>2</u>	
		<u>27:23:0050801:261</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:261-27/001/2017-1 от 26.04.2017	
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярченская, 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 №1976-94172492	
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)	
		М.П.	
		(подпись)	
		Пудяч О. А.	
		(инициалы, фамилия)	

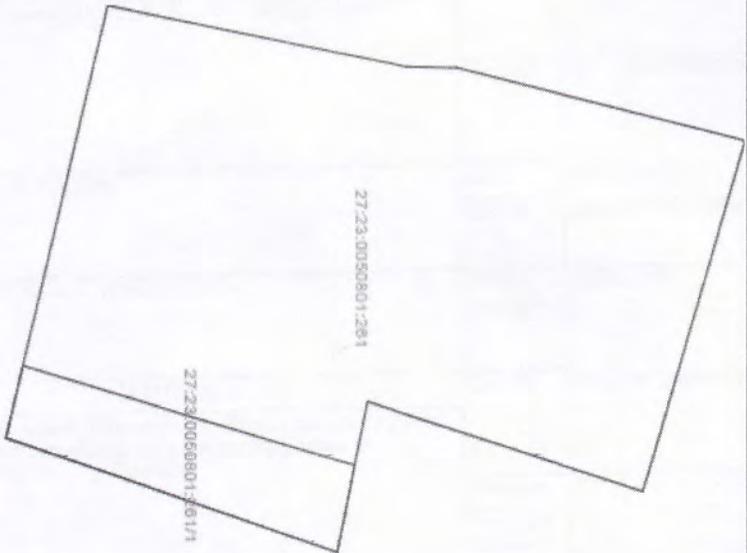
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Лист № <u>1</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>
26.04.2017		Кадастровый номер: 27:23:0050801:261		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Иуляра 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 №	Раздела	Всего листов раздела	1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.04.2017	1		1:	1	1
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 +/- 1 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 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)		(инициалы, фамилия)	
		М.П.		Пуляр О. А.	

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

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:267-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	*
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснояреченская, 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	<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициал, фамилия)</small>
			Пуллар О. А.



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

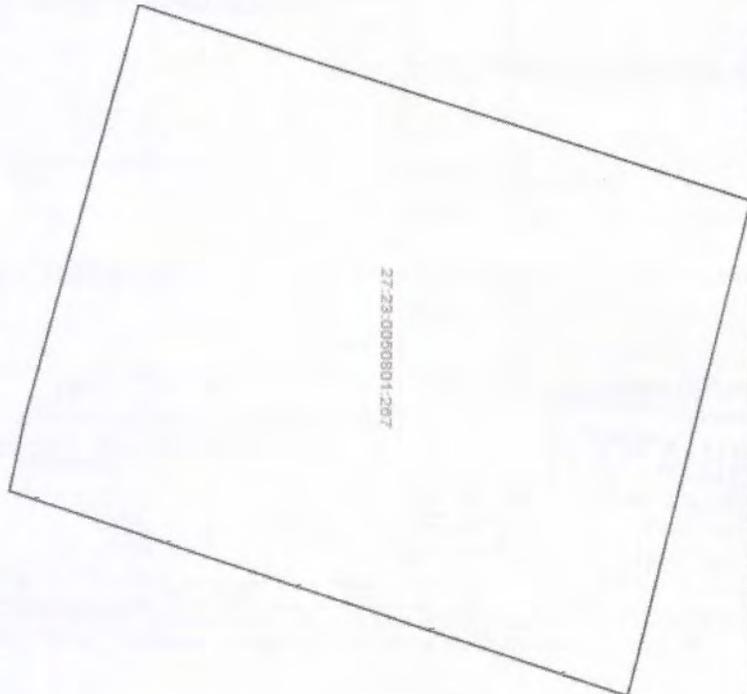
Земельный участок

(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>	Всего листов выписки: <u>3</u>
-----------------	------------------	--	--------------------------	--------------------------------

Кадастровый номер:	27:23:0050801:267
--------------------	-------------------

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ _____
(полное наименование должности)

_____ (подпись)
Пугарь 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 №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
26.04.2017	1	1	1
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)	
		Пудар 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

Раздел 2

Земельный участок		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
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>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:268	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долева 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:	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
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	26.04.2017
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	27:23:0050801:268-27/001/2017-2
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-9/172492
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ (полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)



Пулляр О. А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о 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>1</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>1</u>	
Кadaстровый номер:		27:23:0050801:268	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
 Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Пудяв 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>	Всего листов раздела <u>1</u> :	<small>(вид объекта недвижимости)</small> <u>1</u>
<u>26.04.2017</u>		Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
Кадастровый номер:		<u>27.23.0050801.269</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:		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74	
Площадь:		15778 +/-44 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:		Владельцы инвестиционных 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			
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small> М.П.	<small>(инициал, фамилия)</small> Пугарь О. А.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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>
Кadaстровый номер: <u>27:23:0050801:269</u>		Всего листов выписки: <u>3</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:



СПЕЦИАЛИСТ	(полное наименование должности)	Игульяр О. А.	(инициалы, фамилия)
		М.П.	(подпись)

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>	(лиц объекта недвижимости)	
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)	Пугляк 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 паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:270-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид:	Доверительное управление. Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27:23:0050801:270, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 5 769 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
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 "Надежно с 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)	Пудяк О. А.
	(инициалы, фамилия)



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

Раздел 3

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

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			
(или объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
26.04.2017	1	1	1
Кадастровый номер:		27:23:0050801:266	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	13066 +/- 40 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33058286,60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:93, 27:23:0050801:172
Категория земель:	Земли 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 (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)	Пулляр О. А.	(инициалы, фамилия)
------------	---------------------------------	--------------	---------------------



М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Земельный участок		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>5</u>
26.04.2017		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 "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 долявая собственность, № 27:23:0050801:266-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярская, д.74, кал. №27:23:0050801:266, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект У 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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ (полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о 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>1</u>	(или объекта недвижимости)
		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
26.04.2017		27:23:0050801:266	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ _____ (полное наименование должности) _____ (подпись) _____ (инициал, фамилия)

М.П.

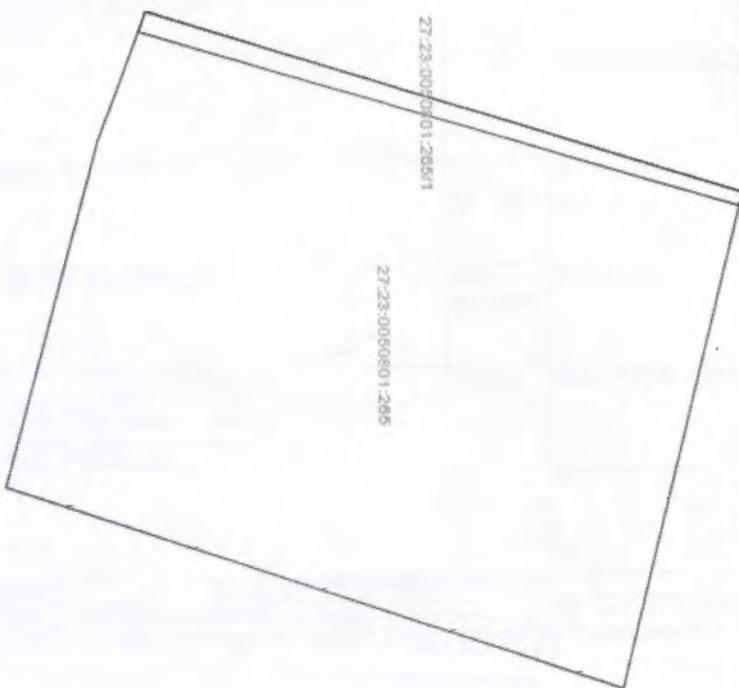
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	(или объекта недвижимости)		Всего листов выписки: <u>2</u>
Всего листов раздела <u>1</u> :		Всего разделов: <u>2</u>	
26.04.2017		27.23.0050801:265	
Кадастровый номер: 27.23.0050801			
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 липевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
СПЕЦИАЛИСТ			
(полное наименование должности)			
			
		Подпись: Пулляр 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>4</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)



Пудяк 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		(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.04.2017	1	1	1	1
Кадастровый номер:		27.23.0050801:264		
Номер кадастрового квартала:		27.23.0050801		
Дата присвоения кадастрового номера:		03.04.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74		
Площадь:		913 +/- 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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
СПЕЦИАЛИСТ		(полное наименование должности)		(подпись)
				Пудяв 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: 1	Всего разделов: 2
26.04.2017		27.23:0050801:264	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Открытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27.23:0050801:264-27/001/2017-1 от 26.04.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Красноярченская, 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			
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 характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
26.04.2017	1	1	1
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 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 (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)	
		Пулляр 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

Раздел 2

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>1</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
26.04.2017		Кадастровый номер: <u>27.23:0050801:259</u>		

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, № 27.23:0050801:259-27/001/2017-1 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.Краснореченская, д.74, кад. № 27.23:0050801:259, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 292 кв. м
дата государственной регистрации:		26.04.2017
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
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) _____ (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 №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
26.04.2017	1	1	1
Кадастровый номер:		27.23:0050801:260	
<div style="text-align: right;">(вид объекта недвижимости)</div>			
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 (кадастровым номером) 27.23:0050801:252.		
Получатель выписки:	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		
СПЕЦИАЛИСТ			
(полное наименование должности)			
		Пугляр О. А.	
		(инициал, фамилия)	

М.П.

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

Раздел 2

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

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.Красноярченская, 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:	Правла 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	
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	
	М.П.
	Пудяв О. А.
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

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> :	<small>(или объекта недвижимости)</small>	
<u>26.04.2017</u>		Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:257</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>4776 +/- 24 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>12083757.60</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>27:23:0050801:174</u>
Категория земель:	<u>Земли населенных 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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</u>

СПЕЦИАЛИСТ	<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<u>Пулляр О. А.</u>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
-------------------	--	--------------------------	---------------------	------------------------------------

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 № <u>1</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>1</u>	Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
26.04.2017		27:23:0050801:257	
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 владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельца 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. 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)

Пулляр О. А.

(инициалы, фамилия)

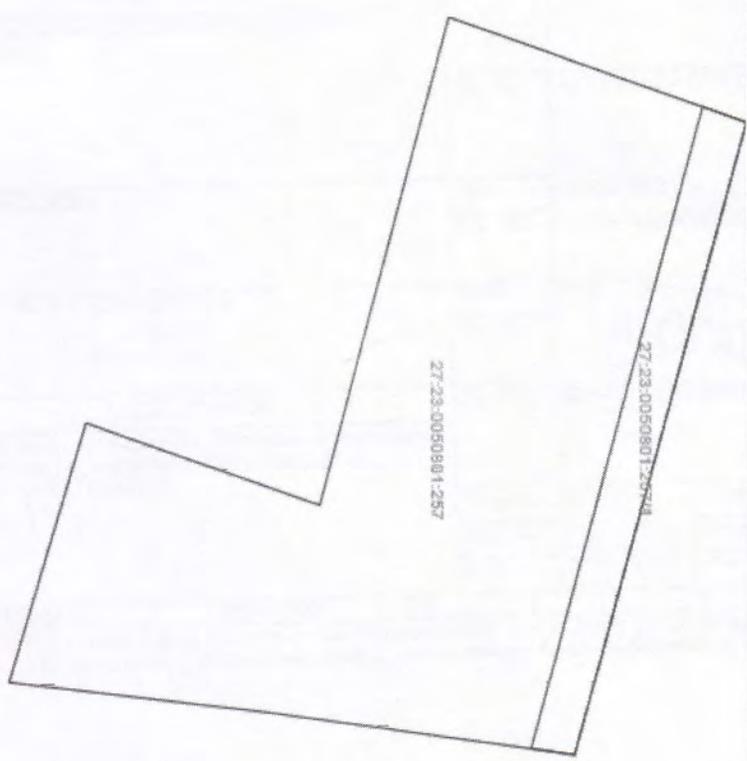


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

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

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ	<small>(полное наименование должности)</small>	Пудяк О. А.	<small>(инициалы, фамилия)</small>
-------------------	--	--------------------	------------------------------------

М.П.





Все объявления в Хабаровске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 12 сот. (промназначения)

№ 867602522, размещено 10 апреля в 07:02 👁 809 (+9)



1 399 000 ₽

Купить в кредит

Показать телефон
8 914 XXX-XX-XX

Написать
Нажмите, чтобы перейти в профиль.

АГЕНТСТВО
Сергей Сергеевич
Подтверждён
На Avito с апреля 2012

Контактное лицо
Сергей Сергеевич

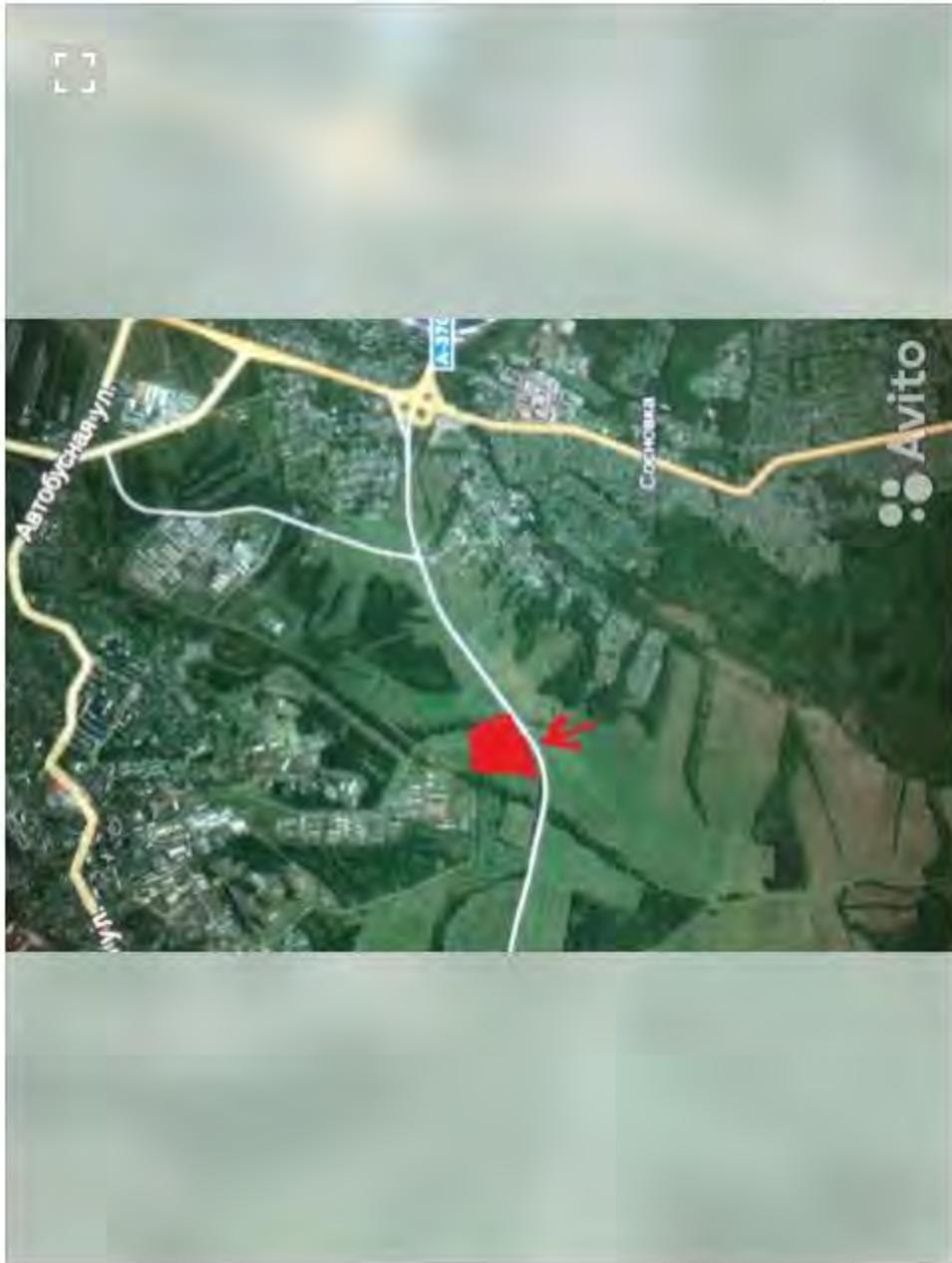
Адрес
Хабаровский край, Хабаровск р-н
Индустриальный, 60-летия Октября
пр-кт

Нажмите, чтобы перейти в профиль



Участок 12 га (промназначения)

№ 731095562, размещено 4 апреля в 03:05 Ⓞ 1343 (+4)



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

Площадь: 1200 сот.

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

14 000 000 ₽

8 914 XXX-XX-XX

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.

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

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...
Земельные участки Поиск по объявлениям Хабаровск Район Найти
[Подать объявление](#)

НОВЫЕ КОТЕЛЬНИКИ КВАРТАЛ ДЛЯ АКТИВНЫХ ЛЮДЕЙ
КВАРТИРЫ ОТ 2,1 МЛН РУБ.

Все объявления в Хабаровске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

★ Участок 2.2 га (промназначения)

№ 883960419, размещено 11 апреля в 07:05 ☎ 394 (+5)

15 500 000 ₽

[Купить в кредит](#)



Показать телефон
8 909 XXX-XX-XX

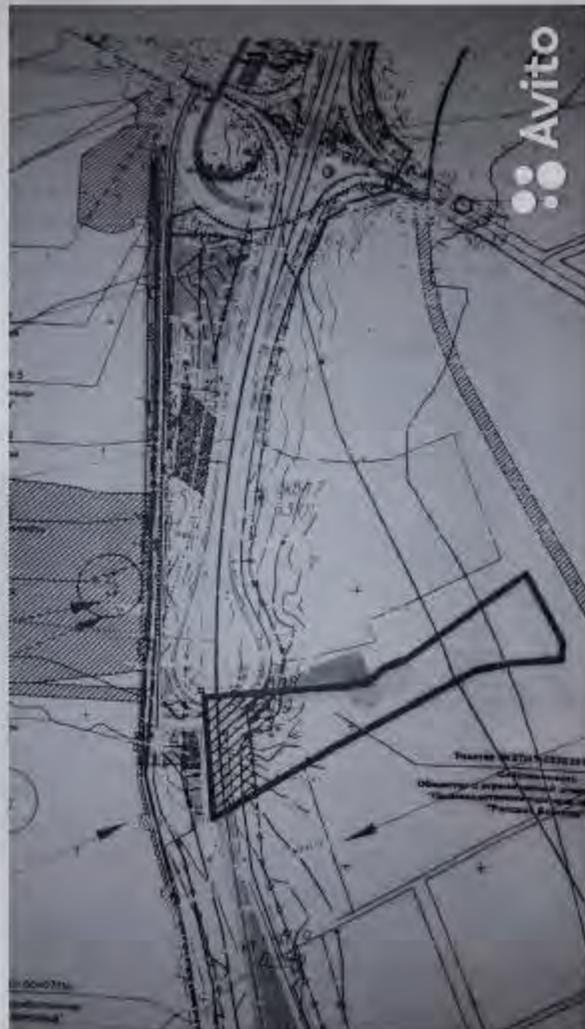
Напис Нажмите, чтобы перейти в профиль.

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, размещено 5 апреля в 03:23 73 (+3)



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

Посмотреть отчет

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

Подтвержден

На Avito с 24 января 2017

Адрес

Хабаровский край, Хабаровск р-н
Железнодорожный



АСТИНА
ДОМ 6x8 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



Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд,
д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

**ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»
Юридический адрес:	Москва, Фурманский переулок, д. 9/12
ОГРН: 5087746662702 ИНН: 7701814650	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	
<p>Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица). 	
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	
<ul style="list-style-type: none"> - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. 	
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,14%
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 000,00 (Семь тысяч) рублей
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	
По страхованию финансовых рисков	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.
По одному страховому случаю:	Не устанавливается
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю): Не устанавливается.	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> не позднее «10» августа 2016г.	
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	
<p>9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.</p> <p>9.2. Случай признается страховым, если:</p> <p>9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.</p> <p>Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.</p> <p>9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).</p> <p>9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством</p>	

Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может меняться от времени обновляться.

9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь

Г.А. Фомичев/



Представитель ООО «Зетта Страхование»

В.Гладких

М.П.



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 финансовой-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*

Александровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)



Город *Москва*

Главная / О РОО

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

Дата и место рождения - 20.04.1983, гор. Юбилейный Московской обл.

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет

Номер 01Т-09514

Степень членства

Действительный член РОО

Номер в Реестре РОО

Номер 005340 от 24.05.2013

Дата регистрации в реестре: 17.01.2009

Региональное РО

[Московское региональное отделение](#)

Членство в Экспертном Совете РОО

Применение дисциплинарных
взысканий

[Посмотреть](#)

Организация (место работы)

Основное место работы

Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь"

Должность: Оценщик

Контакты организации:

Телефон организации: (495) 788-14-40

[Подробнее](#)

Стаж

Общий: 14, оценочный: 7

Страхование деятельности

Страховая организация

Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование"

Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г.

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ:

[О РОО](#)

[История РОО](#)

[Руководство](#)

[Структура](#)

[Членство в РОО](#)

[Международная деятельность](#)

[Работа с молодежью](#)

[Партнеры](#)

[Реестр членов](#)

[Экспертиза](#)

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС
России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«17» января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

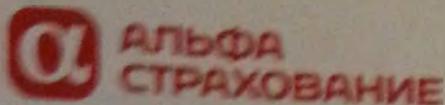
Выдано «24» мая 2013 года.

Президент

С.А. Табакова



0013973 *



ПОЛИС № 0991R/776/70010/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70010/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141001, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей..

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 24 января 2017г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

130 (Сто тридцать) листов

«05» мая 2017 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г. А. Фоминчев

