

ОТЧЕТ №27-06-19А

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

Заказчик:

**ООО УК “Надежное управление”
ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”**

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

21 июня 2019 года

Основание проведения оценки:

Договор № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.

Дата составления отчета об оценке:

21 июня 2019 года

21 июня 2019 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

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

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 21 июня 2019 года, округленно составляет:

№/ №	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС(руб.)
---------	--------------	---

2 Номер отчета: 27-06-19А
Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



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 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	1 969 578
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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	3 005 180
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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	1 424 943
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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	4 786 070
5	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	353 457
6	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв.№11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	510 766
7	склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв.№11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	1 816 379
8	весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв.№11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	21 028
9	железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 886 242
10	склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв.№11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	550 090
11	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	524 516
12	материальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв.№11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	417 861
13	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв.№11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край,г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	471 460
14	склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв.№11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	569 341
15	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв.№11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	259 263
ИТОГО		25 566 174

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Олейников В.А.

Оценщик

Газина Н.А.

21 июня 2019 г.

1 Оглавление

1 Оглавление	5
1 Общие сведения	6
Основные факты и выводы	6
Задание на оценку	9
Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	15
Допущения и ограничительные условия	16
Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
2 Основные определения, понятия	18
3 Описание и состав объекта оценки	20
Описание района расположения объекта оценки	30
4 Анализ рынка	33
Макроэкономический обзор	33
Социально-экономическое развитие.	33
5 Процесс оценки	43
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	43
Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	45
Обзор подходов к оценке.	45
Доходный подход	45
Сравнительный подход	45
Затратный подход	46
Согласование результатов	47
6 Сравнительный подход	48
Расчет справедливой стоимости объекта оценки	48
Внесение корректировок в цены аналогов	52
7 Затратный подход	59
Расчет справедливой стоимости объекта оценки	59
8 Согласование результатов	68
9 Итоговое заключение о стоимости.	70
10 Подтверждение качества оценки.	72
11 Использованные материалы нормативного и методического характера.	73
12 Приложение I – информация об объектах-аналогах	74
13 Приложение II – документы Оценщиков	78
79	
14 Приложение I – документы Заказчика	90

1 Общие сведения

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	<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 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 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> <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 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;</p> <p>приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;</p> <p>склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;</p> <p>весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;</p>

	<p>железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.</p> <p>склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;</p> <p>здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;</p> <p>материальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;</p> <p>склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;</p> <p>склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;</p> <p>приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.</p>
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Имущественные права	Общая Долевая собственность Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», находящихся в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление». Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда

Наличие у объекта оценки обременений	Доверительное управление Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	11 539 228 (Одиннадцать миллионов пятьсот тридцать девять тысяч двести двадцать восемь) руб.
Сравнительный подход, руб.	14 026 946 (Четырнадцать миллионов двадцать шесть тысяч девятьсот сорок шесть) рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС(руб.)
1	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	1 969 578
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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	3 005 180
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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	1 424 943
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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	4 786 070
5	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	353 457
6	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	510 766
7	склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв.	1 816 379

8 Номер отчета: 27-06-19А
Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

	№11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	
8	весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	21 028
9	железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 886 242
10	склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	550 090
11	здание маслоливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	524 516
12	материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	417 861
13	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	471 460
14	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	569 341
15	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	259 263
ИТОГО		25 566 174

Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.
Объекты оценки	<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 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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74,</p>

9 Номер отчета: 27-06-19А
Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

	<p>кадастровый номер: 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 общая площадь 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235; приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151; склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171; весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120; железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125. склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137; здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109; материальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169; склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;</p>
--	--

	склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172; приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав Объекта оценки представлен в п. 3. настоящего Отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в п. 3. настоящего отчета об оценке
Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности ¹
Субъект права объекта оценки	Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1», находящихся в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление». Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1».
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Доверительное управление
Цели и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	21 июня 2019 года ³
Дата осмотра объекта оценки	21 июня 2019 года
Срок проведения оценки	с 28 мая 2019 года по 21 июня 2019 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №27-06-19А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр Объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической. При проведении проверки составных частей, оценщик, в

	<p>первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</p>
	<p>Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.</p>
	<p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.</p>
	<p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p>
	<p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</p>
	<p>Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.</p>
	<p>От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.</p>
	<p>Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.</p>
	<p>Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.</p>
	<p>При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.</p>
	<p>Заказчиком не предоставлены документы относительно</p>

	экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.
--	--

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - Согласно ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «**Оценка справедливой стоимости**» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «недвижимости "Уральская недвижимость 1" (ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1")
Адрес (местонахождение) заказчика	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ИНН/КПП	7723625776 / 772501001
Реквизиты	40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232БИК 044525232 БИК 044525232 Генеральный директор А.Л. Гаврилов

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Оценщик	Макарова (Газина) Наталья Александровна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №ПП №984744, выдан 26.09.2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров», номер в реестре 1548 от 18.03.2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 г, действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактный номер телефона	+7(499) 709-83-53
Почтовый адрес	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»
ОРГН, дата присвоения	1107746294150, дата присвоения «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич

15 Номер отчета: 27-06-19А
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 0991R/776/10003/19 от 22.01.2019 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 10 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2019 г. по 21 января 2020г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не

предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
13. В представленных правоустанавливающих документах присутствует ограничение (обременение) права на объекты оценки. Оценка выполнена в предположении отсутствия какого-либо обременения.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

5. Стандарты СРО: Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».

6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

2 Основные определения, понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты оценки (на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

3 Описание и состав объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки оценщик полагался на данные в таблице ниже.

Объектом оценки является право собственности на:

1. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:262;

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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:266;

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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:270;

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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый номер: 27:23:0050801:271;

5. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;

6. приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;

7. склад и цех №4, назначение: нежилое, 4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;

8. весовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;

9. железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252 м., ширина колеи – 1 524 мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравий щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – 6 шт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.

10. склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;

11. здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв. №11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;

12. материальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;

13. склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;

14. склад №2, назначение: нежилое, 7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. З, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. З, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;

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

Объектом оценки является право собственности на единое землепользование, состоящее из 5 земельных участков и комплекс зданий, расположенных на них.

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

1. Обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий V класса вредности, соответствующих строгим требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Могут быть разрешены некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Основные разрешенные виды использования недвижимости: производственные и промышленные предприятия V класса вредности: химические,

металлургические, металлообрабатывающие, текстильные предприятия и производства, производства строительной промышленности, производства по обработке древесины, производства по обработке животных продуктов, пищевых продуктов и вкусовых веществ.

3. Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

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

Объекты недвижимости

Приемное приспособление склада №1

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

Данные технического паспорта БТИ

Ш	Основная часть	10	49	м ³	22,7	1,00	1,09				24,74	3291	81419	57	35010
		в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15										3676068	1580702		
		Итого: в ценах 1969г.										81419	35010		
		Итого: в ценах 2010г.										3676068	1580702		

Фотографии объекта



Склад и цех №4, лит. Л.

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

Данные технического паспорта БТИ

№	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Л	Основная часть	10	45	м3	8,80	1,00	1,10				45,15	9,68	28740	278201	48	14460		65316
Л1	Пристройка	18	26	м3	11,10	0,76	1,09				41,58	9,21	1512	13930	62	5220		2172

Фотографии объекта



Весовая, лит. 1Я

По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:120
Статус объекта:	Ранее учтенный

23

Номер отчета: 27-06-19А
Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	21,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	650984
Дата утверждения	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул.
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение	1955
Дата обновления	10.10.2016

Данные технического паспорта БТИ

1Я	Основная часть	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		19	29	м ²	46,6	1,00	1,06						49,40	132	6521	30	4565
в ценах 2010 г. По территориальным индексам: 45,15																	
															294423		206110
Итого: в ценах 1989г.																	
Итого: в ценах 2010г.															6521		4565
															294423		206110

Фотографии объекта



Железнодорожные подъездные пути По данным Росреестра:

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

Фотографии объекта



Здание маслосливной, лит. Ч. По данным Росреестра:

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

Данные технического паспорта БТИ

Ч	Основная часть	10	38	м3	20,50	1,00	1,15	1,00	IV	11	12	13	14	15	16	17
Ч	Основная часть	10	38	м3	20,50	1,00	1,15	1,00				23,58	3590	84652	55	38093
Ч1	Пристройка	10	38	м3	20,50	0,91	1,15	1,00			45,150			3822038		1719899
Ч	Холодная пристройка	28	164	м3	13,10	1,00	1,07	1,23			45,150			149130	55	1486
												17,24	19	328	50	164
											45,150	778,39		14809		7405

Фотографии объекта



Материальный склад, лит. Э

По данным Росреестра:

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

Данные технического паспорта БТИ

Э	Основная часть	18	22	м3	10,80	1,00	1,09			11,77	1109,6	13060	56	5746
									40,16			524490		230759

Фотографии объекта



Склад № 1, лит.Ж Поданным Росрееста:

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

Данные технического паспорта БТИ

Ж	Основная часть	10	46	м3	5,30	1,00	1,09	1,00	1,00			5,78	17178	99289	70	29787
												45,150	260,97		4482898	1344883
	башня и сушилка	10	46	м3	12,50	1,00	1,09	1,00	1,00			13,63	4709	64184	70	19255
												45,150	615,39		2897908	869363

Фотографии объекта



Склад №2, лит. 3 По данным Росреестра:

Кадастровый номер:	27:23:0050801:172
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	5081,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	27860679
Дата утверждения стоимости:	26.12.2012
Адрес (местоположение):	Хабаровский край, г Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Исполнитель:	Филиал ФГУП _Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ_по Хабаровскому краю
(ОКС) Завершение строительства:	1954
Дата обновления информации:	07.10.2016

Данные технического паспорта БТИ

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

Фотографии объекта



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

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

Данные технического паспорта БТИ

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

Фотографии объекта



Основные выводы:

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

Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от среднерайонной.

Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения предприятия и производства агропромышленного комплекса

Описание района расположения объекта оценки¹

Описание Хабаровского края.

Хабаровский край — субъект Российской Федерации, расположен на Дальнем Востоке России. Административный центр — город Хабаровск.

Хабаровский край образован 20 октября 1938 года указом Президиума Верховного Совета СССР «О разделении Дальневосточного края на Хабаровский и Приморский края».

Граничит на севере с Магаданской областью и Республикой Саха (Якутия), на западе с Амурской областью, на юго-западе с Еврейской автономной областью и КНР, на юго-востоке с Приморским краем.

С севера-востока и востока омывается Охотским морем, с юго-востока — Японским морем. От острова Сахалин отделяется проливами Татарский и Невельского. Помимо основной, континентальной части, в состав края входят несколько островов, среди них самые крупные — Шантарские. Общая протяжённость береговой линии — около 2500 км, включая острова — 3390 км.

Край занимает территорию площадью 787 633 км² — 3-е (4-е) место среди субъектов Российской Федерации. Население края — 1 321 496 (2019)

Часть южной границы Хабаровского края является государственной границей России с КНР.

Экономика

Машиностроение и металлообработка: океанские и речные суда (АО «Амурский судостроительный завод»), самолёты, металлорежущие станки, литейные машины и др.

¹ По данным сайта https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B0%D0%B1%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9

Чёрная металлургия: прокат чёрных металлов, сталь (АО «Амурметалл»). Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность: деловая древесина, фанера, ДСП.

Горнодобывающая промышленность: уголь, руда цветных металлов, оловянный и медный концентраты (АО «Солнечный горнообогатительный комбинат»). Химическая: заводы — сернокислотный, кислородный, шиноремонтный, синтетических моющих средств, химико-фармацевтический, гидролизный и биохимический.

Рыбная (АО «Морские ресурсы»), а также пищевая и лёгкая промышленность.

Главные промышленные центры: города — Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре, Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Амурск.

Посевы овса, ячменя, пшеницы, сои, картофеля. Овощеводство. Молочно-мясное скотоводство. Птицеводство, пчеловодство.

В южной части края проходят Транссибирская, в центральной части — Байкало-Амурская железнодорожные магистрали.

Развит морской транспорт. Порты: Ванино (действует паромная переправа Ванино — Холмск), Николаевск-на-Амуре, Охотск, Де-Кастри.

Полезные ископаемые: Месторождения золота, олова, алюминия, железа, каменного и бурого угля, графита.

По объёмам производства, накопленному производственному, научно-техническому, кадровому потенциалу ведущими в промышленности края являются:

- производство машин и оборудования
- химическое производство
- производство транспортных средств
- производство электронного оборудования
- металлургическое производство
- производство готовых металлических изделий

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

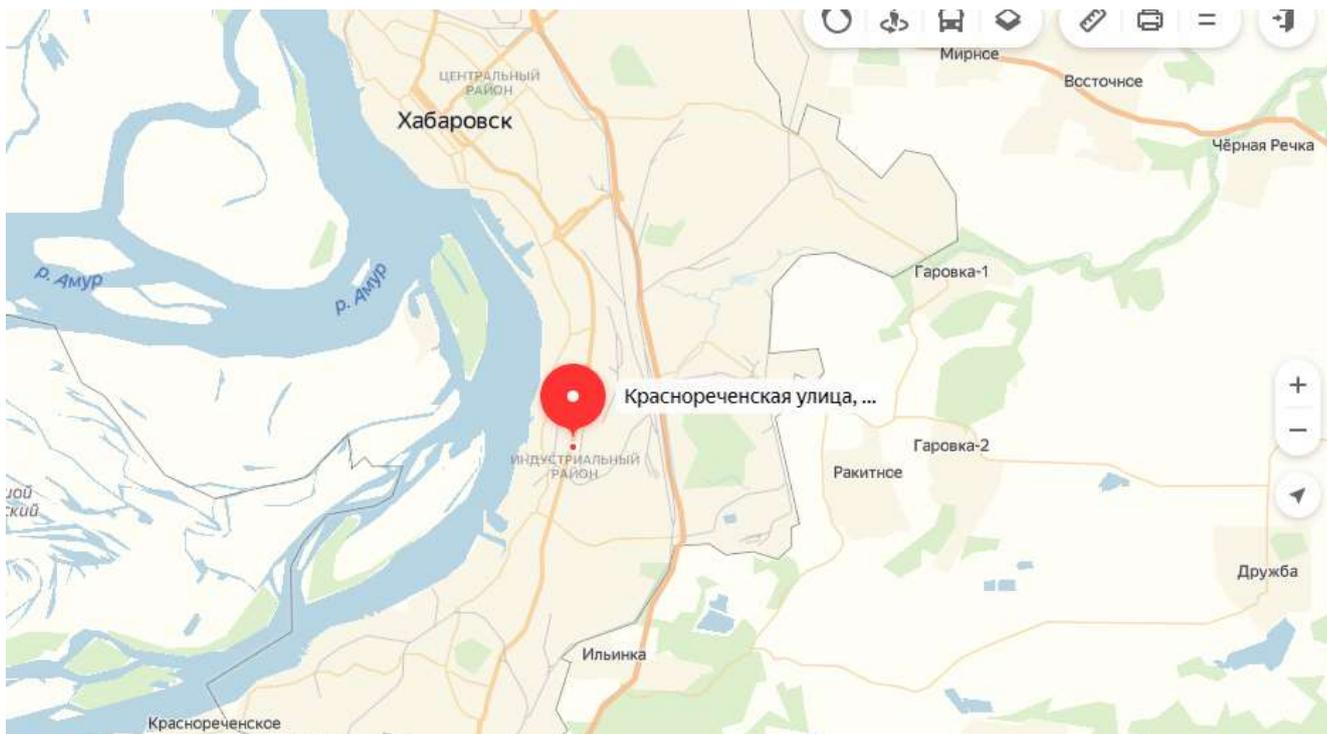
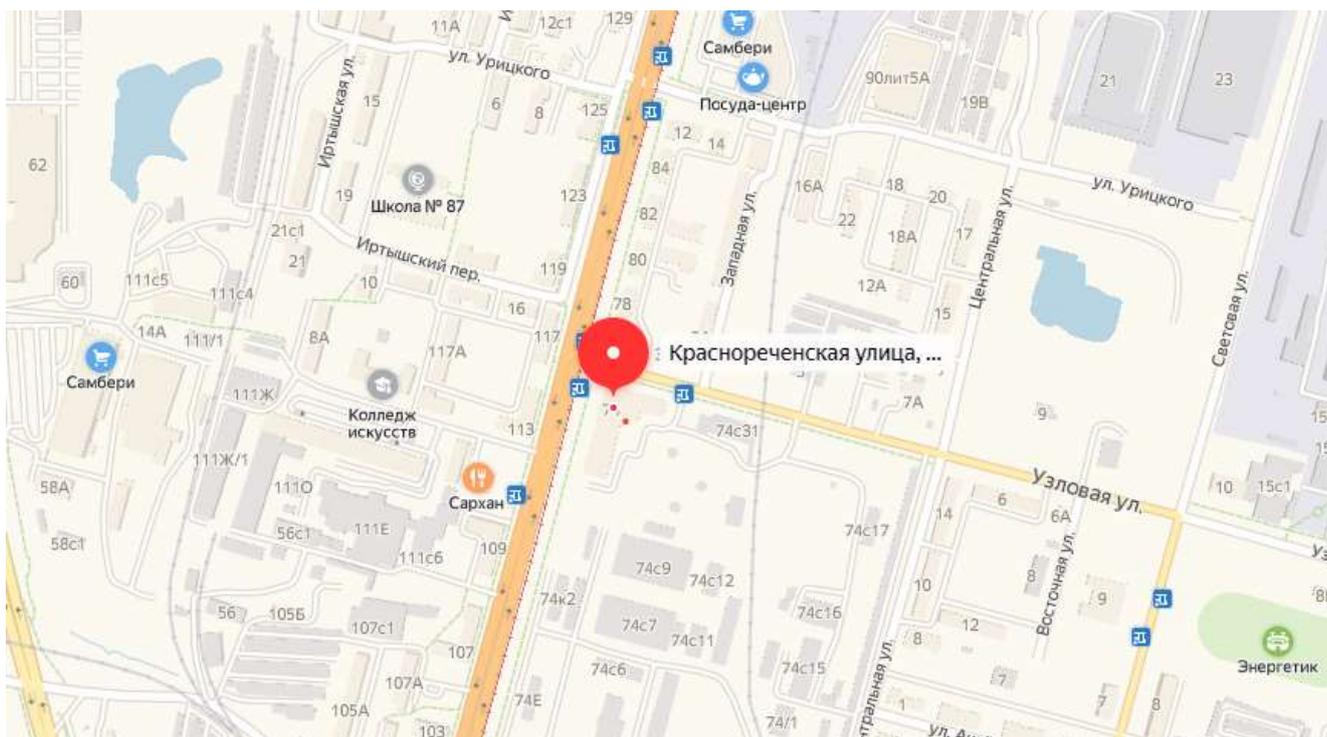


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник информации: <https://yandex.ru>

4 Анализ рынка

Макроэкономический обзор

Социально-экономическое развитие.²

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

²

Источник:

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

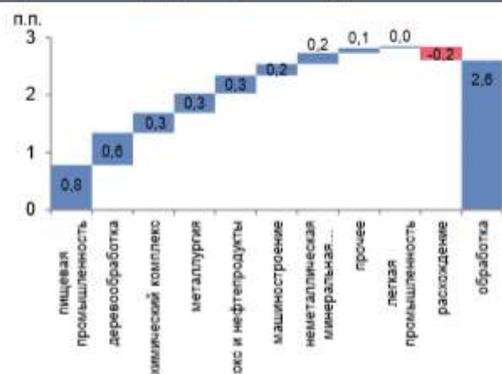
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

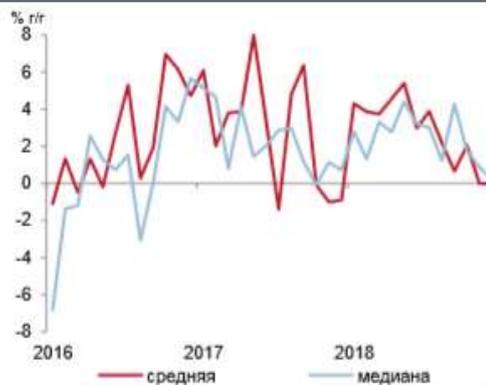
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,6	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

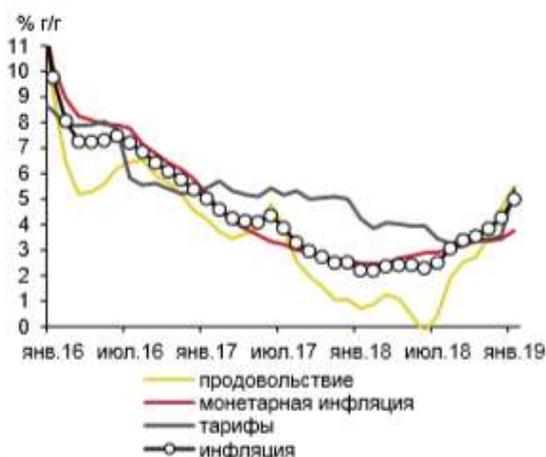
AI

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте

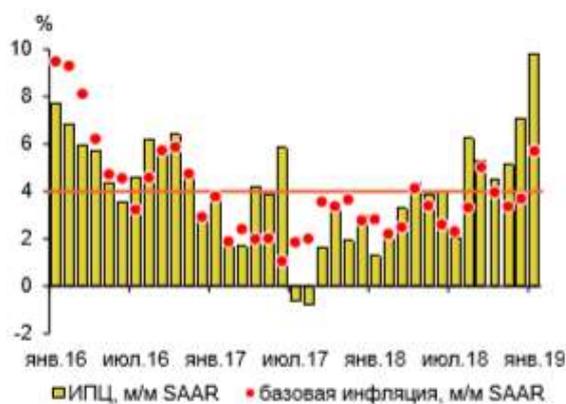
продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



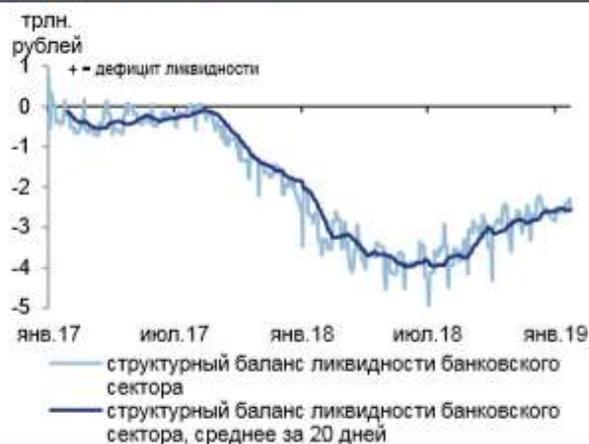
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Банковский сектор

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

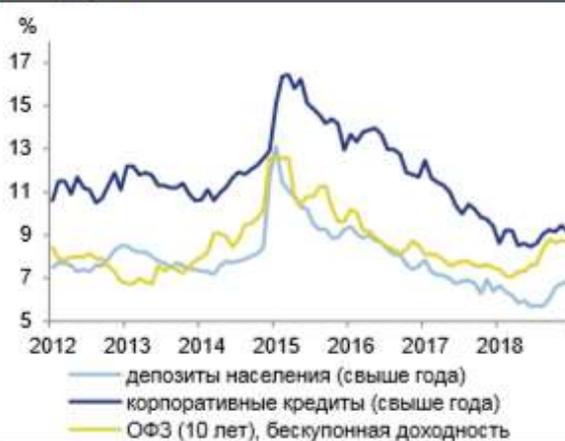
Банки

Рис. 30. Банковский сектор продолжает функционировать в условиях структурного профицита ликвидности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 31. Тренд на снижение долгосрочных процентных ставок с середины года развернулся



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле–декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось. Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться. Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

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

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

Ближайшие пригороды западного направления люди предпочитают использовать под дачные и огородные участки (более 50% предложений). Но и на них цены здесь за год упали на

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

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

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

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

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

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

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

Земля в дальних пригородах южного направления дешевила 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 предлагают больше участков необустроенных: без воды, без построек и без посадок. И хотя это направление довольно перспективное для садово-огородной деятельности и создания семейных баз отдыха, цены этой весной более реальные, чем год назад.

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

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

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

Рынок производственно-складской недвижимости Амурской области

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

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

Район	Площадь кв. м						Итого	Диапазон цен
	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000-5000	Более 5000		
Железнодорожный	315	237	258	198	150	-	236	140-330
Индустриальный	300	231	253	146	-	-	221	110-330
Кировский	325	238	-	-	-	-	295	140-450
Краснофлотский	-	203	330	125	-	-	200	70-330
Центральный	355	252	150	370	-	-	285	180-390
Всего по городу	325	233	247	210	-	-	232	

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

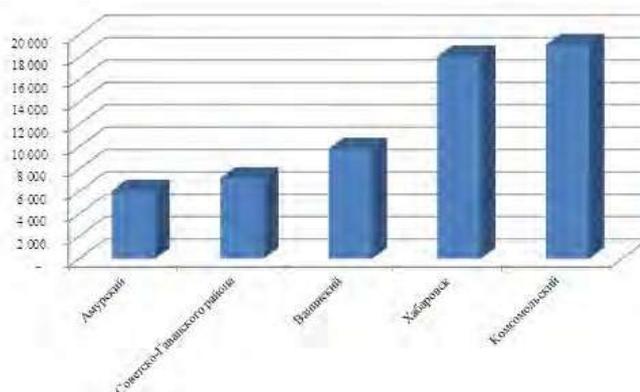


Рис. Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.

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

Комсомольск-на-Амуре как и Хабаровск имеет выгодное географическое положение, он находится на пересечении транспортных путей, радиально расходящихся в направлениях:

западном – Байкало-Амурская магистраль; северо-восточном – водный путь по реке Амур до г. Николаевск-на-Амуре и далее в Охотское море, автомобильная дорога до порта Де-Кастри, газонефтепроводы с о. Сахалин; восточном – железная дорога до портов Ванино и Советская Гавань; в юго-западном – река Амур, железная и автомобильные дороги до г. Хабаровска, и далее к побережью Тихого океана, портам Ванино, Владивосток и Находка

В городе имеется два аэропорта, способных принимать пассажирские и грузовые самолеты дальней авиации, железнодорожный и речной вокзал.

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

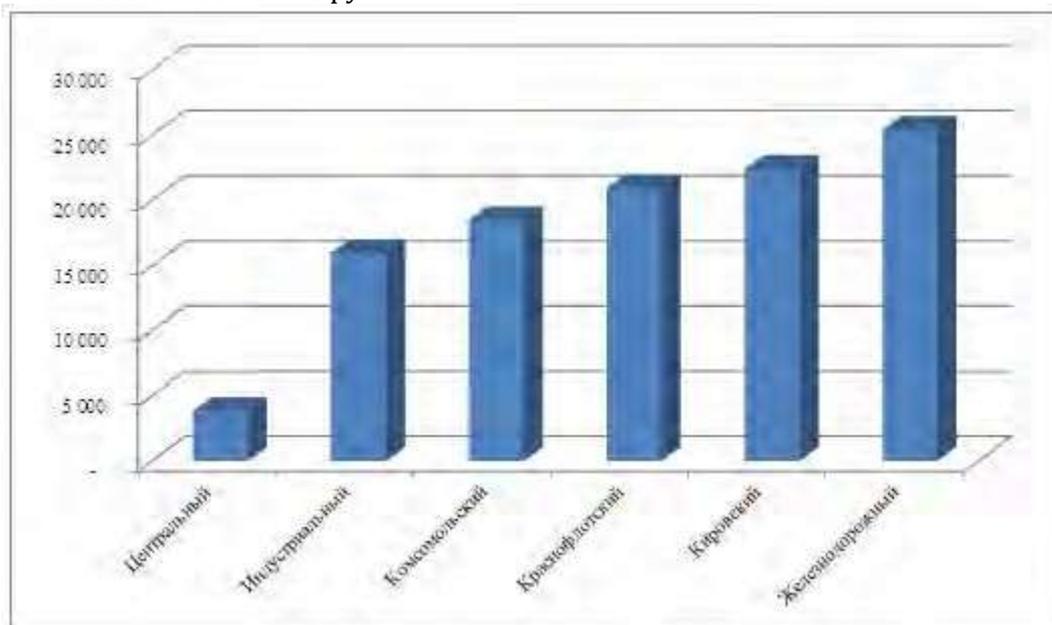


Рис. Средняя удельная стоимость предложения, руб./кв. м.

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

Выводы:

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

5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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:

Юридическая правомочность, рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

Физическая возможность, рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Экономическая приемлемость, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка

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

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

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

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом

принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

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

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

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

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

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

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

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

Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

Обзор подходов к оценке.

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- *метод прямой капитализации;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

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

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

Проанализировав объем и качество доступной информации необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея, что объектом оценки являются жилые помещения, не предназначенные для получения дохода, а для проживания в них, и в виду состояние объекта оценки – требуется значительные капитальные вложения для эксплуатации, оценщик принял решение о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.

Сравнительный подход

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;

- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-3,5 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже аналогичной коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки, Оценщик принял решение о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для земельных участков. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Затратный подход

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

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

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

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = C_{з.у.} + C_{в./з} - I_{нак},$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_э)$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

C_{зу} – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в./з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

I_{нак} – накопленный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_э – экономический (внешний) износ.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Оцениваемый объект относится к категории встроенных помещений, а выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки, из рыночной стоимости всего здания в целом может привести к существенным погрешностям.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, оценщик принял решение о целесообразности использования данного подхода в рамках настоящего Отчета для расчета стоимости зданий.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

В данном случае согласования результатов не требуется, так как оценка проводится только в рамках сравнительного подхода для земельных участков и только затратным подходом для зданий.

6 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Справедливая стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах

Оценщик пришел к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж объектов недвижимости, расположенных в г. Марксе Саратовской области. В результате выбрано 4 предложения о продаже объектов недвижимости. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предлагаются на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При применении сравнительного подхода, Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;

Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;

Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);

Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;

Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;

Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

В качестве единицы сравнения была выбрана наиболее распространённая единица сравнения на рынке коммерческой недвижимости - цена предложения за 1 кв.м площади объектов.

Описание объектов-аналогов, отобранных для проведения расчётов, приведено в таблице ниже.

Таблица 6.1 Описание аналогов объекта недвижимости

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Промышленные объекты 3-5 класса опасности	Для размещения промышленных объектов, автостоянка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Местоположение	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222

	трасса.		
Район	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
Линия застройки	1-я	1-я	1-я
Цена предложения, руб	7 000 000	700 000	1 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	30 000	1 700	2 269
Стоимость 1 кв.м, руб	233	412	441
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	июн.19	июн.19	июн.19
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие улучшений, ИРД и пр.	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие жд ветки	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Источник информации	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_200_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_s_topolevo_6803303173/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_17_kvm_ploschadyu_17_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_ulica_shelest_a_118a_6823069724/	https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23_kvm_ploschadyu_23_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_tihookeanskaya_ulica_222_6823069665/

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Объект аналог №1

Продам землю промышленного назначения, 3 га, Хабаровск

7 000 000 Р

23 марта 2018

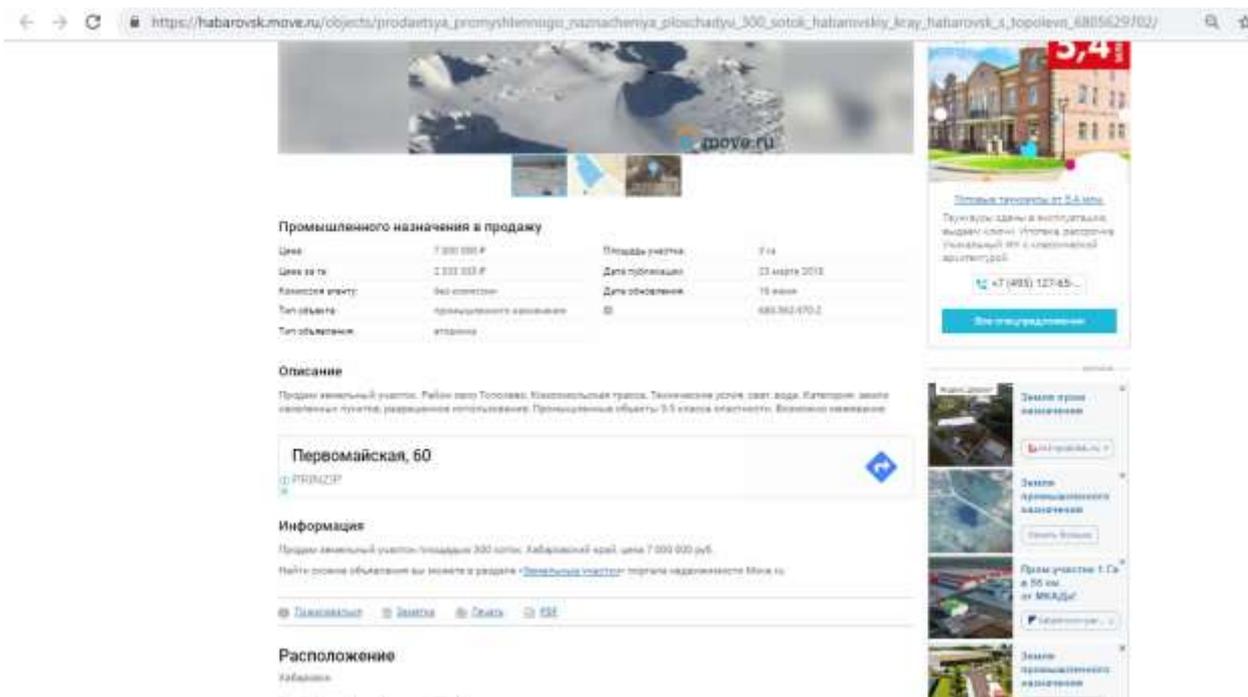
Мобильный номер: +7 (924) 212-09-79

Подайте заявку

Получить консультацию

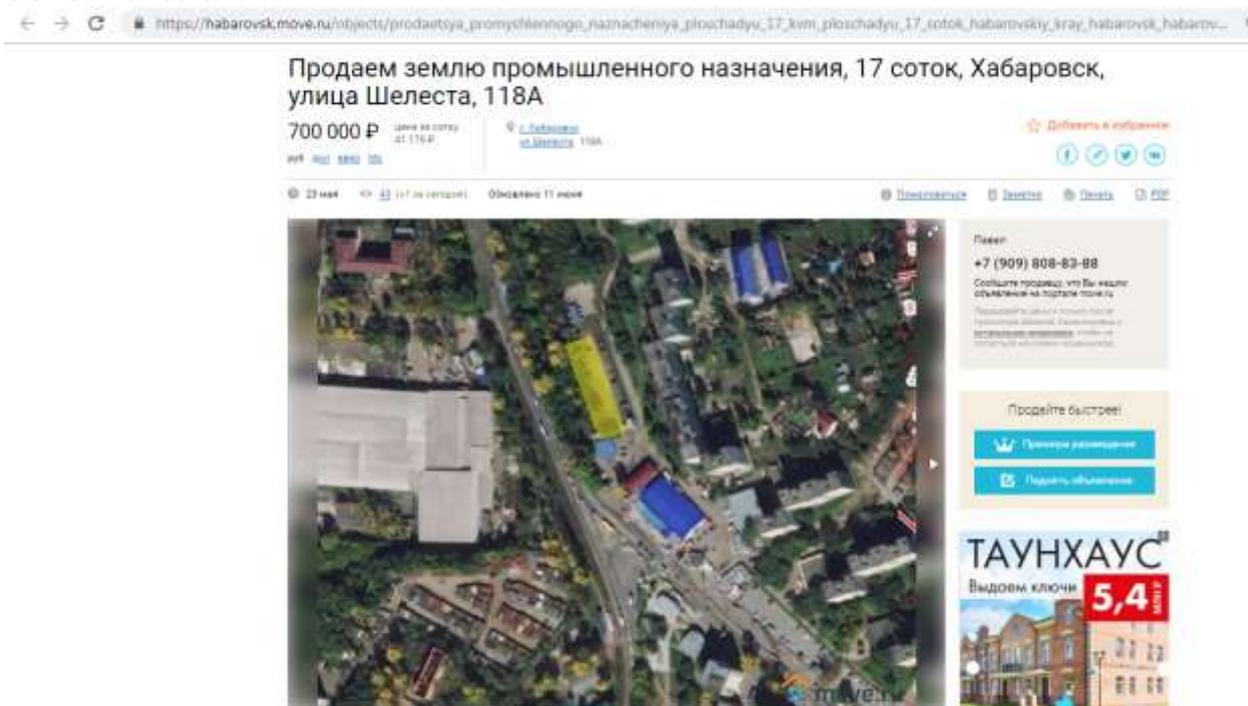
ТАУНХАУС

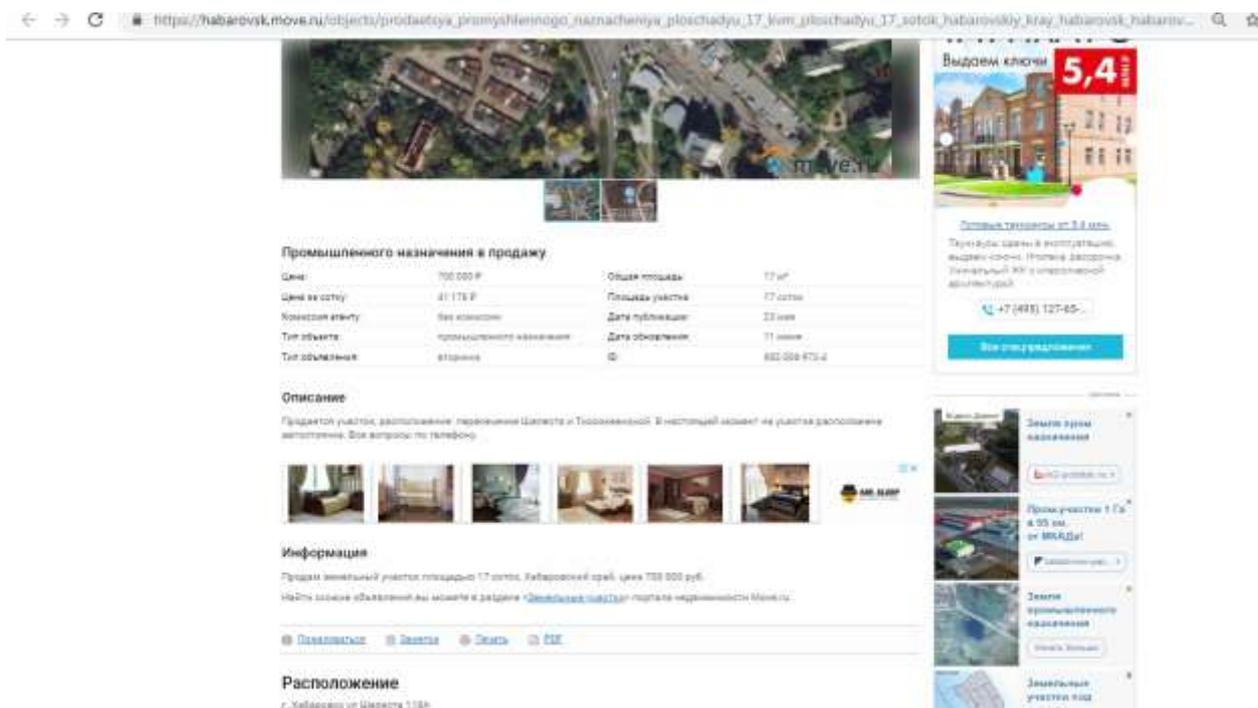
Выдаем ключи 5,4 млн



https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_s_topolevo_6805629702/

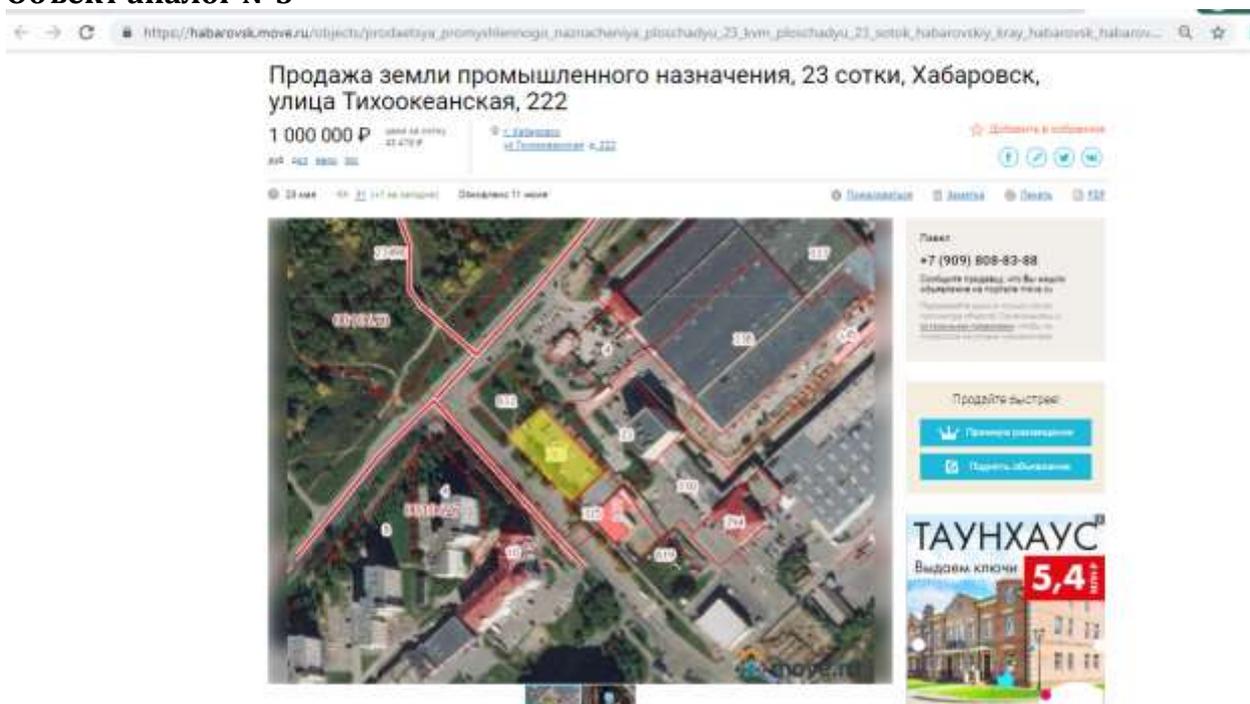
Объект аналог №2

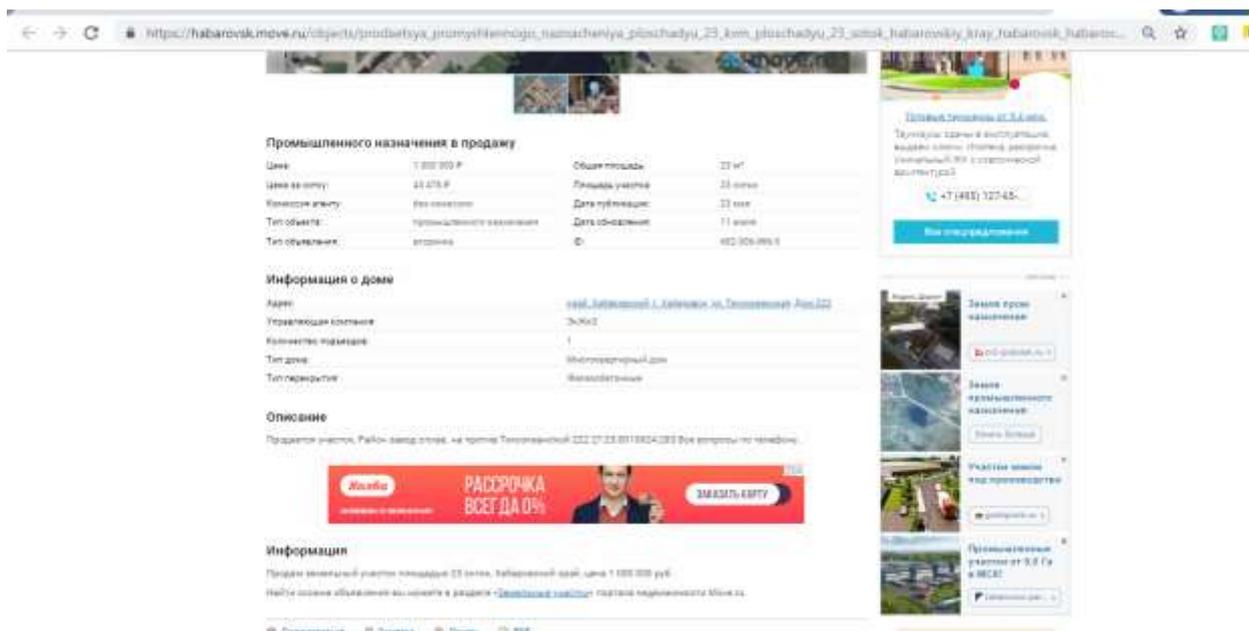




https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_17_kv_ploschadyu_17_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_ulica_shelesta_118a_6823069724/

Объект аналог №3





https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23_kv_m_ploschadyu_2_3_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_tihookeanskaya_ulica_222_6823069665/

Внесение корректировок в цены аналогов

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на имущественные права.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т. е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на дату предложения. Объект оценки и все аналоги равноценны по данному параметру, корректировка равна нулю.

Корректировка на торг. Отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л. А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Поскольку объект оценки имеет индустриальное назначение, основное из которых является промышленность, корректировка составит -13,3%

Корректировка категорию земель и разрешенное использование. Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Поскольку объект оценки, а также объект аналог являются промышленной опасности высокой категории, по результатам интервьюирования Агентства Недвижимости Новый Атлант ((4212) 74-94-84) они менее привлекательны на рынке. Для объектов аналогов №2 и №3 принимается корректировка -30%.

Корректировка на местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя уровень деловой активности района, проходимость, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки) и пр.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения. Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л. А. и составит:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82

Таблица 1

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул. Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь (масштаб). Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, 2018, под ред. Лейфера Л. А. и составит:

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки <1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27	
1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	
2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11	
5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03	
≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00	

Таблица 2

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Для участков до 1 га.	30 000	1 700	2 269
	15,00%	0,00%	0,00%
Для участков от 1 до 2,5 га	30 000	1 700	2 269
	8,00%	-6,00%	-6,00%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Объект оценки и все аналоги равноценны по данному параметру, корректировка равна нулю.

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{P-1}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Веса аналогов Окончательное решение о стоимости объекта принимается на основании взвешенного значения скорректированной стоимости аналогов. Взвешивание полученных результатов производится следующим образом: после введения поправок в зависимости от большей (меньшей) сопоставимости с объектом оценки аналоги ранжируются, в соответствии с ранжированием каждому аналогу присваиваются веса по принципу «максимальная сопоставимость с объектом оценки – максимальный вес». Итоговая стоимость оцениваемого помещения рассчитывается путем взвешивания с использованием формулы:

$$C_{об} = \frac{\sum C^m \times B^m}{\sum B^m}, \text{ где}$$

Ст – откорректированная стоимость по аналогу;

Вт – вес результата (весовой коэффициент);

$\sum B^m$ - сумма значений весовых коэффициентов по количеству аналогов.

Таблица. Расчет справедливой стоимости, сравнительным подходом для участков площадью до 1 га.

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.	Определяется	7 000 000	700 000	1 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	7 974	30 000	1 700	2 269
Стоимость 1 кв.м, руб	руб. /квм	Определяется	233	412	441
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	412	441
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	412	441
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	412	441
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:		Для размещения промышленных объектов	Промышленные объекты 3-5 класса опасности	Для размещения промышленных объектов, автостоянка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Корректировка	%		0,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	288	309
Дата		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19

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

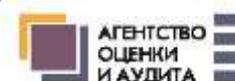
продажи/предложения					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	288	309
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,30%	-13,30%	-13,30%
Скорректированная цена	руб. /квм		202	250	268
Местоположение		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Район		Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		202	250	268
Площадь земельного участка	кв.м	До 1 га	30 000	1 700	2 269
Корректировка	%		15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		232	250	268
Наличие улучшений		Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		232	250	268
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		232	250	268
Наличие инженерных коммуникаций		Отрезаны	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			232	250	268
Наличие жд ветки		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		232	250	268
Общая величина корректировки, п	%		28,3%	43,3%	43,3%
1/п			3,53	2,31	2,31
Сумма 1/п			8,15	8,15	8,15
Весовой коэффициент	доли ед.		0,433	0,283	0,283
Средневзвешенное значение стоимости	руб./кв.м		247		

Таблица. Расчет справедливой стоимости, сравнительным подходом для участков площадью от 1 до 2,5 га.

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.	Определяется	7 000 000	700 000	1 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	кв.м	7 974	30 000	1 700	2 269

56

Номер отчета: 27-06-19А
Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

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

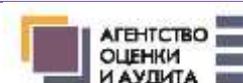
Стоимость 1 кв.м, руб	руб. /квм	Определяется	233	412	441
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	412	441
Условия финансирования		Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	412	441
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	412	441
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:		Для размещения промышленных объектов	Промышленные объекты 3-5 класса опасности	Для размещения промышленных объектов, автостоянка	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Корректировка	%		0,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	288	309
Дата продажи/предложения		июн.19	июн.19	июн.19	июн.19
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		233	288	309
Факт сделки/предложение			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-13,30%	-13,30%	-13,30%
Скорректированная цена	руб. /квм		202	250	268
Местоположение		Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74	Хабаровский край, г. Хабаровск, Район село Тополево, Комсомольская трасса.	г. Хабаровск ул Шелеста 118А	край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, дом 222
Район		Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов	Окраины городов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		202	250	268
Площадь земельного участка	кв.м	От 1 до 2,5 га.	30 000	1 700	2 269
Корректировка	%		8,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		218	235	252
Наличие улучшений		Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		218	235	252

57

Номер отчета: 27-06-19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

цена					
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		218	235	252
Наличие инженерных коммуникаций		отрезаны	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			218	235	252
Наличие жд ветки		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /квм		218	235	252
Общая величина корректировки, п	%		21,3%	49,3%	49,3%
1/п			4,69	2,03	2,03
Сумма 1/п			8,75	8,75	8,75
Весовой коэффициент	доли ед.		0,536	0,232	0,232
Средневзвешенное значение стоимости	руб./кв.м	230			

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС(руб.)
1	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	1 969 578
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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	3 005 180
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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	1 424 943
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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	4 786 070
5	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	353 457

7 Затратный подход

Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Расчет стоимости нежилых строений

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

За основную формулу расчета полной восстановительной стоимости здания принимаем:

$$\text{ПВС} = \text{С1969} \times \text{O} \times \text{K1} \times \text{И69-84} \times \text{И84-18} \times \text{K2} \times \text{НСП} \times \text{Кндс}$$

где:

ПВС – Полная восстановительная стоимость, руб.;

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

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

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

K1 – Поправка на удельный вес объекта;

Значение индекса берется из данных технического паспорта БТИ на объект недвижимости

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

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

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

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

Масложировая и парфюмерно-косметическая промышленность = 1,16 Приложение N 2 Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94 Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления

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

Хабаровский край = 1,01

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

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

Пересчет уровня цен с 1984 г. на дату оценки осуществлен с помощью «Международного информационно-аналитического бюллетеня Индексы цен в строительстве» №97 и Федеральная служба государственной статистики «<http://www.gks.ru/>».

Значение индекса для хабаровского края составляет **165,35**

K2 – Поправка на наличие инженерных сетей;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. 2018» под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 27

города с численностью до 1 млн. чел.		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Значение индекса составляет **0,73**

НСП – Поправка на прибыль предпринимателя;

Размер корректировки определен на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для оценки производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. 2018» под ред. Л.А. Лейфера.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,2%	11,9%	14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	13,9%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	11,5%	14,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	9,8%	12,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,1%	11,7%	14,5%

Значение индекса составляет **1,132**

Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки представлен в Таблице:

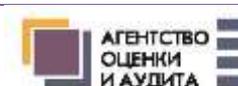
Отчет об оценке справедливой стоимости права собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу:
Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74

Наименование	Кадастровый номер	Количество (объем- м. куб.)	Сборник УПВС, № таблицы	Стоимость измерителя по таблице	удельный вес	Восст-я стоимость на 1969 г.	Индекс пересчета с 1969 г. на дату оценки	Ценовой показатель на дату оценки (округленно)
Приемное приспособление склада №1, лит. Ш, в том числе:	27:23:0050801:151	3 291				74 705,70	165,35	12 361 836
Литер Ш (Основная часть)		3 291	сборник УПВС №10, табл. №49	22,7	1	74 705,70		
Склад и цех №4, лит. Л, в том числе:	27:23:0050801:171	30 253				265 667,23	165,35	43 960 967
Литер Л (Основная часть)		28 740	сборник УПВС №10, табл. №49	8,8	1	252 912,00		
Литер Л1 (Пристройка)		1 512	сборник УПВС №10, табл. №49	11,1	0,76	12 755,23		
Весовая, лит. 1Я, в том числе:	27:23:0050801:120	132				6 151,20	165,35	1 017 862
Литер 1Я (Основная часть)		132	сборник УПВС №19, табл. №29	46,6	1	6 151,20		
Железнодорожные подъездные пути, в том числе:	27:23:0050801:125	2 522,00		18,2		129 971,94	165,35	21 506 952
Путь №1 Выставочный (Р-50)		0,517	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	25 901,70		
Путь №2 Погрузочно-выгрузочный (Р-50)		0,378	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	18 937,80		
Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р-38)		0,23	сборник УПВС №19, табл. №7(л)	41 100	1	9 453,00		
Путь №3 Погрузочно-выгрузочный (Р-50)		0,204	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	10 220,40		

61 Номер отчета: 27-06-19А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА

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

Путь №4 Выгрузочный (Р-		0,114	сборник УПВС№19, табл.№7(л)	41 100	1	4 685,40		
Путь №5 Выгрузочный (Р-50)		0,076	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	3 807,60		
Путь №6 Погрузочно- выгрузочный (Р-38)		0,108	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	44 100	1	4 762,80		
Путь №7 Погрузочно- выгрузочный (Р-65)		0,098	сборник УПВС№19, табл.№7(п)	62 000	1	6 076,00		
Путь №8 Деповский (Р-50)		0,13	сборник УПВС№19, табл.№7(б)	50 100	1	6 513,00		
Путь №9 Весовой (Р-65)		0,213	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	62 000	1	13 206,00		
Путь №9 Весовой (Р-50)		0,03	сборник УПВС№19, табл. №7(д)	50 100	1	1 503,00		
Путь №10 Погрузочный (Р-65)		0,312	сборник УПВС№19, табл. №7(п)	62 000	1	19 344,00		
Съезд 3-6 Ходовой (Р-50)		0,022	сборник УПВС№19, табл.№7(д)	50 100	1	1 124,24		
Съезд 5-9 Ходовой (Р-50)		0,026	сборник УПВС№19, табл.	50 100	1	1 302,60		
Съезд 10-11 Ходовой (Р-50)		0,032	сборник УПВС №19, табл. №7(д)	50 100	1	603,20		
Съезд 15-16 Ходовой (Р-50)		0,02	сборник УПВС №19, табл. №26	50 100	1	1 002,00		
Склад, лит. 2Н, в том числе:	27:23:0050801:13 7	2 709				26 819,10	165,35	4 437 859
Литер 2Н (Основная часть)		2 709	сборник УПВС№18, табл. №26	9,9	1	26 819,10		

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

Здание маслосливной, лит. Ч,	27:23:005080 1:109	3 763				76 716,77	165,35	12 694 616
Литер Ч (Основная часть)		3 590	сборник УПВС №10, табл. №38	20,5	1	73 595,00		
Литер Ч1 (Пристройка)		154	сборник УПВС№10, табл. №38	20,5	0,91	2 872,87		
Литер ч (Холодная пристройка)		19	сборник УПВС№28, табл.№164	13,1	1	248,9		
Материальный склад, лит. Э, в т.ч.	27:23:0050801:16 9	5 659				61 117,20	165,35	10 113 296
Литер Э (Основная часть)		5 659,00	сборник УПВС№18,	10,8	1	61 117,20		
Склад №1, лит Ж, в том числе:	27:23:0050801:93	21 887	сб. УПВС №1, табл. 22			149 905,90	165,35	24 805 499
Литер Ж (Основная часть)		17 178	сборник УПВС№10, табл. №46	5,3	1	91 043,40		
Литер Ж (Башня и сушилка)		4 709	сборник УПВС№10, табл. №46	12,5	1	58 862,50		
Склад №2, лит. З, в том числе:	27:23:0050801:172	26 102				181 028,26	165,35	29 955 434
Литер З (Основная часть)		21 081	сборник УПВС№10, табл. №46	5,3	1	111 729,30		
Литер З (Башня и сушилка)		4 617	сборник УПВС№10, табл. №46	12,5	1	57 712,50		
Литер З1 (Пристройка)		398	сборник УПВС№28, табл. №84	28,9	1	11 502,20		
Литер з (Холодная пристройка)		2,2	сборник УПВС№28, табл.№159	38,3	1	84,26		
Приемное приспособление склада №2, лит. Щ, в том числе:	27:23:0050801:111	3 341				75 840,70	165,35	12 549 649

Литер Ц (Основная часть)		3 341	сборник УПВС№10, табл. №49	22,7	1	75 840,70		
-----------------------------	--	-------	----------------------------------	------	---	-----------	--	--

Таблица. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

№	Наименование	Ценовой показатель на дату оценки	Корр. На инж. Сети	Прибыль предпринимателя	Полная восст. Ст- сть без НДС, руб.
1	приемное приспособление склада №1	12361836	-27%	13,2%	10 215 327
2	склад и цех №4	43960967	-27%	13,2%	36 327 585
3	весовая	1017862	-27%	13,2%	841 120
4	железнодорожные подъездные пути	21506952	-27%	13,2%	17 772 485
5	склад	4437859	-27%	13,2%	3 667 269
6	здание маслосливной	12694616	-27%	13,2%	10 490 323
7	материальный склад	10113296	-27%	13,2%	8 357 223
8	склад №1	24805499	-27%	13,2%	20 498 272
9	склад №2	29955434	-27%	13,2%	24 753 972
10	приемное	12549649	-27%	13,2%	10 370 528

Расчет совокупного износа объекта оценки

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

Выделяют 3 вида износа:

1. Физический износ – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

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

3. Внешний (экономический) износ – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

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

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

Исов = 1 - ((1 - Ифиз) * (1 - Ифун) * (1 - Ивнш)), где:

Исов – совокупный износ объекта оценки;

Ифиз – физический износ объекта оценки;

Ифун – функциональный износ объекта оценки;

Ивнш – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

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

Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятия или полной смены конструктивного	93-120

		элемента	
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404).
http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html

Расчет функционального износа объекта оценки

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

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Оцениваемые объекты имеют признаки внешнего устаревания, устарелые, нефункциональные в настоящее время планировки, избыточные площади, нерациональное использование инженерных коммуникаций и прочие факторы обусловили наличие внешнего износа. Исходя из анализа аналогичных объектов, Оценщик присваивает к оцениваемым объектам (кроме железнодорожных путей) величину износа равную 50%.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице

Таблица. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ объекта оценки, %	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ, %
1	приемное приспособление склада №1	90%	0%	50%	95%
2	склад и цех №4	90%	0%	50%	95%
3	весовая	95%	0%	50%	98%
4	железнодорожные подъездные пути	50%	0%	0%	50%
5	склад	70%	0%	50%	85%
6	здание маслосливной	90%	0%	50%	95%
7	материальный склад	90%	0%	50%	95%
8	склад №1	95%	0%	50%	98%
9	склад №2	95%	0%	50%	98%
10	приемное приспособление склада №2	95%	0%	50%	98%

Таблица. Расчет справедливой стоимости нежилых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Полная восст. Ст-сть с НДС, руб.	Износ %	Справедливая ст- сть без НДС, руб.
1	приемное приспособление склада №1	10 215 327	95%	510 766
2	склад и цех №4	36 327 585	95%	1 816 379
3	весовая	841 120	98%	21 028
4	железнодорожные подъездные пути	17 772 485	50%	8 886 242
5	склад	3 667 269	85%	550 090
6	здание маслосливной	10 490 323	95%	524 516
7	материальный склад	8 357 223	95%	417 861
8	склад №1	20 498 272	98%	471 460
9	склад №2	24 753 972	98%	569 341
10	приемное приспособление склада №2	10 370 528	98%	259 263

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

№ п/п	Наименование объекта	Справедливая ст- сть без НДС, руб.
1	приемное приспособление склада №1	510 766
2	склад и цех №4	1 816 379
3	весовая	21 028
4	железнодорожные подъездные пути	8 886 242
5	склад	550 090
6	здание маслосливной	524 516
7	материальный склад	417 861
8	склад №1	471 460
9	склад №2	569 341
10	приемное приспособление склада №2	259 263
	ИТОГО	14 026 949

8 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход – применялся в рамках определения стоимости зданий. Отражает ситуацию для подобных объектов. Затратному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход - применялся в рамках определения стоимости земельный участков. Наиболее объективно отражает стоимость недвижимости и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщик руководствовался Федеральным стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
Земельные участки	Не применялся	-	11 539 228	1,0	Не применялся	-	11 539 228
ИТОГО:							11 539 228

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
Здания	14 026 949	1,0	Не применялся	-	Не применялся	-	14 026 949
ИТОГО:							14 026 949

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 21 июня 2019 года, округленно составляет:

№/№	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС(руб.)
1	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	1 969 578
2	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное	3 005 180

	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;	
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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	1 424 943
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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	4 786 070
5	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	353 457
6	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	510 766
7	склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	1 816 379
8	весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	21 028
9	железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 886 242
10	склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	550 090
11	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	524 516
12	материальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	417 861
13	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край,г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	471 460
14	склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	569 341
15	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	259 263
	ИТОГО	25 566 174

9 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: объекты недвижимости, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, по состоянию на 21 июня 2019 года, округленно составляет:

№/ №	Наименование	Справедливая стоимость округленно без НДС(руб.)
1	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 7 974 +/- 31 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:262;	1 969 578
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 13 066 +/- 40 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:266;	3 005 180
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 5 769 +/- 26 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:270;	1 424 943
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 20 809 +/- 50 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый номер: 27:23:0050801:271;	4 786 070
5	земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса общая площадь 1 431 кв. м., расположенного по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74 , кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:235;	353 457
6	приемное приспособление склада №1, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 461,6 кв. м., инв. №11803, лит. Ш, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ш, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:151;	510 766
7	склад и цех №4, назначение: нежилое,4-этажный, общая площадь 6 147,6 кв. м., инв. №11803, лит. Л, расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Л, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:171;	1 816 379
8	весовая, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 21,8 кв. м., инв. №11803, лит. 1Я, расположенная по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 1Я, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:120;	21 028
9	железнодорожные подъездные пути, назначение: нежилое, инв. №11803, длина подъездного пути: полная – 2 522 м., полезная – 1 252м., ширина колеи – 1 524мм., ширина земляного полотна – 5,50 м., род балласта – гравии щебень, толщина балластного слоя – 15 см., переезд – бшт., стрелочный перевод – 14 шт., путевой упор – 5 шт., расположенные по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:125.	8 886 242
10	склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 498,4 кв. м., инв. №11803, лит. 2Н, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 2Н кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:137;	550 090
11	здание маслосливной, назначение: нежилое, общая площадь 545,5 кв. м., инв.№11803, лит. Ч, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ч, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:109;	524 516
12	материальный склад, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 1 055 кв. м., инв. №11803, лит. Э, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Э, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:169;	417 861
13	склад №1, назначение: нежилое, общая площадь 4 781,4 кв. м., инв. №11803, лит. Ж, расположенный по адресу: Хабаровский край,г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. Ж, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:93;	471 460
14	склад №2, назначение: нежилое,7-этажный, общая площадь 5 081,7 кв. м., инв. №11803, лит. 3, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д.74, лит. 3, кадастровый (условный) номер: 27:23:0050801:172;	569 341
15	приемное приспособление склада №2, назначение: нежилое,1-этажный, общая площадь 466,2 кв. м., инв. №11803, лит. Щ, расположенное по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул.	259 263

	Краснореченская, д.74, лит. Щ, кадастровый (условный) номер 27:23:0050801:111.	
	ИТОГО	25 566 174

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Генеральный директор

ООО «Агентство оценки и аудита»

Олейников В.А.

Оценщик

Газина Н.А.

21 июня 2019 г.

10 Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11 Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

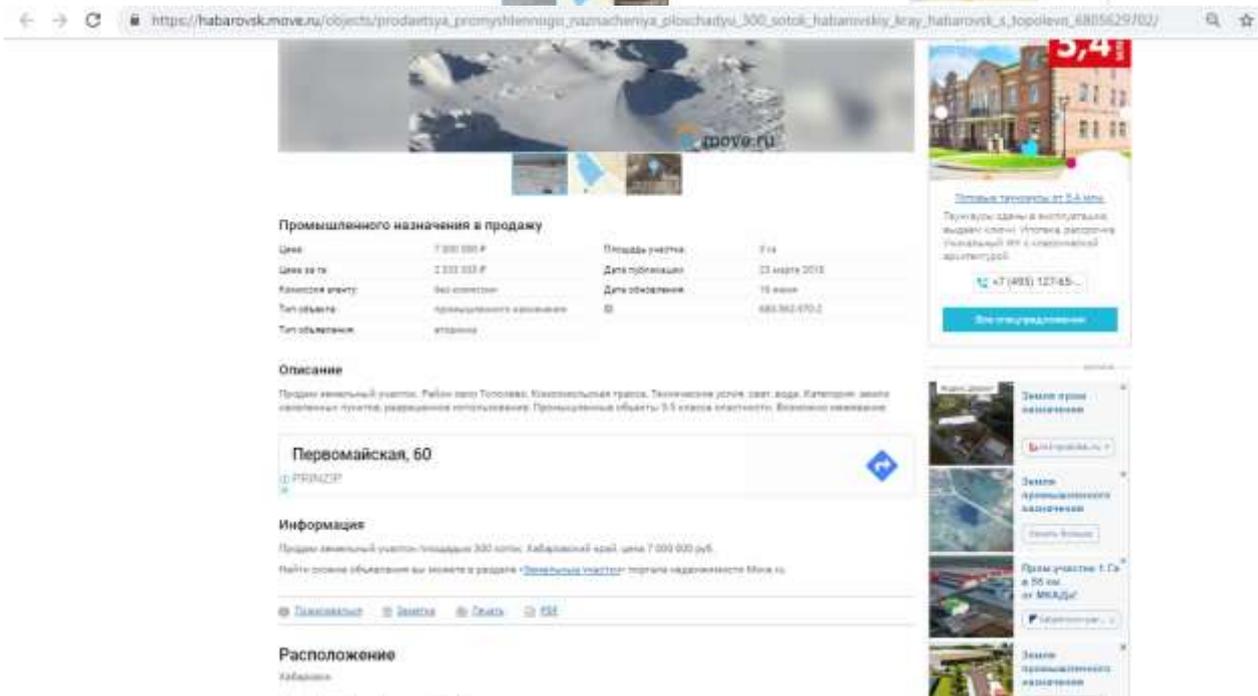
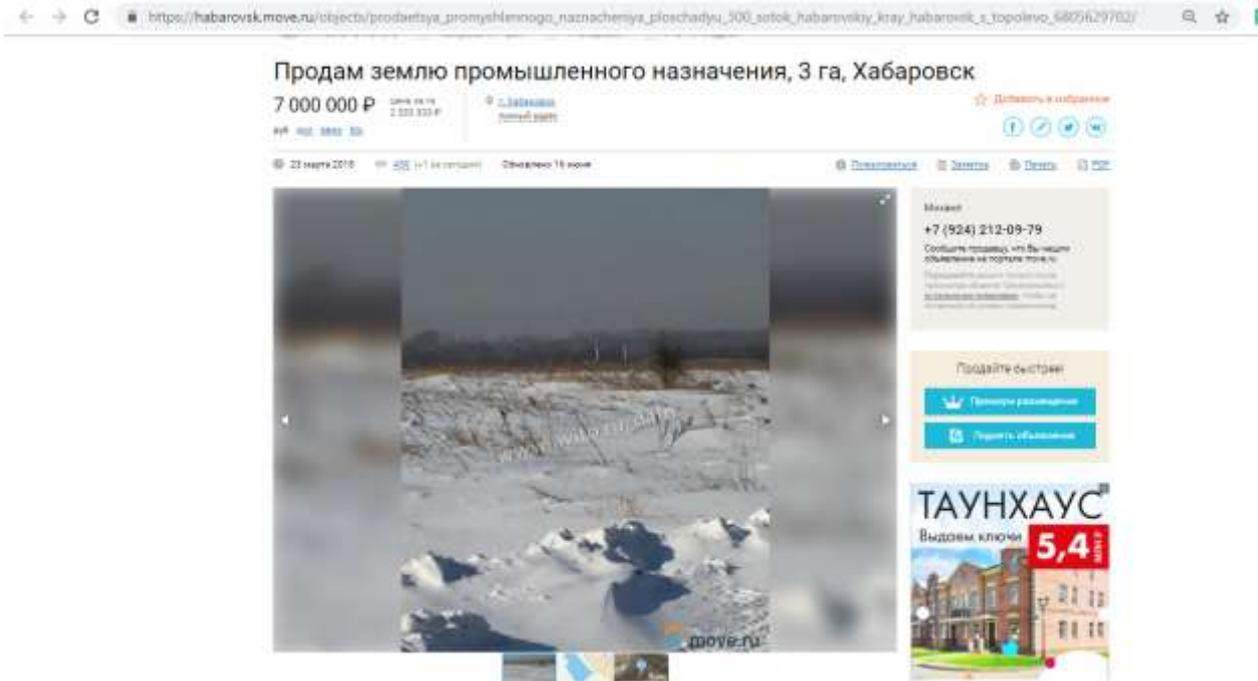
1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги, справочные и периодические издания.

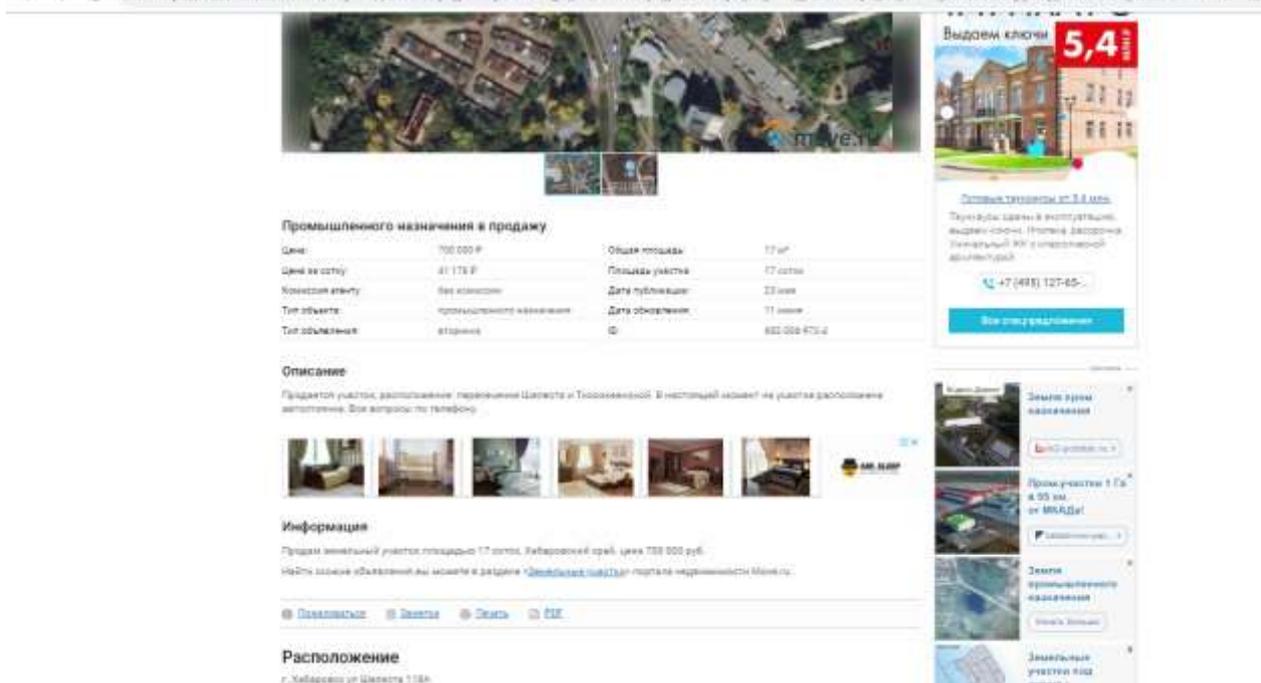
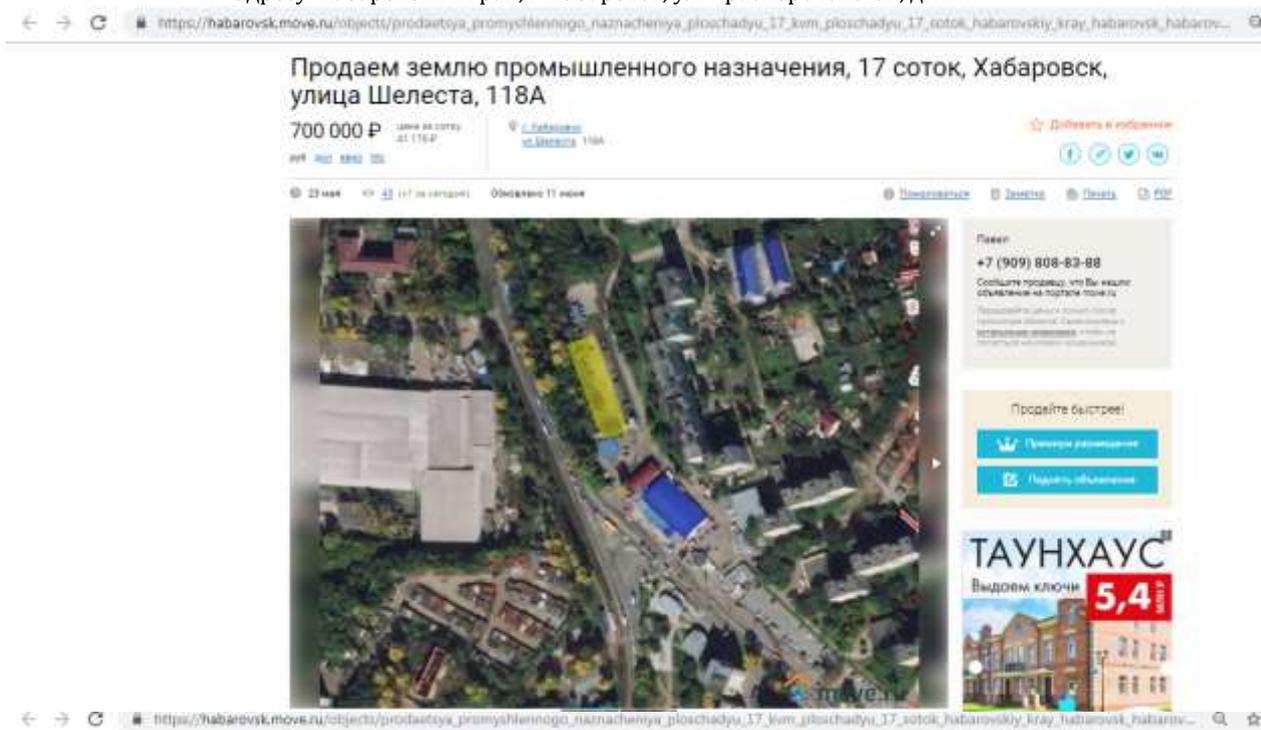
10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
11. Данные "СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА" 2017 г..
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

12 Приложение I – информация об объектах-аналогах

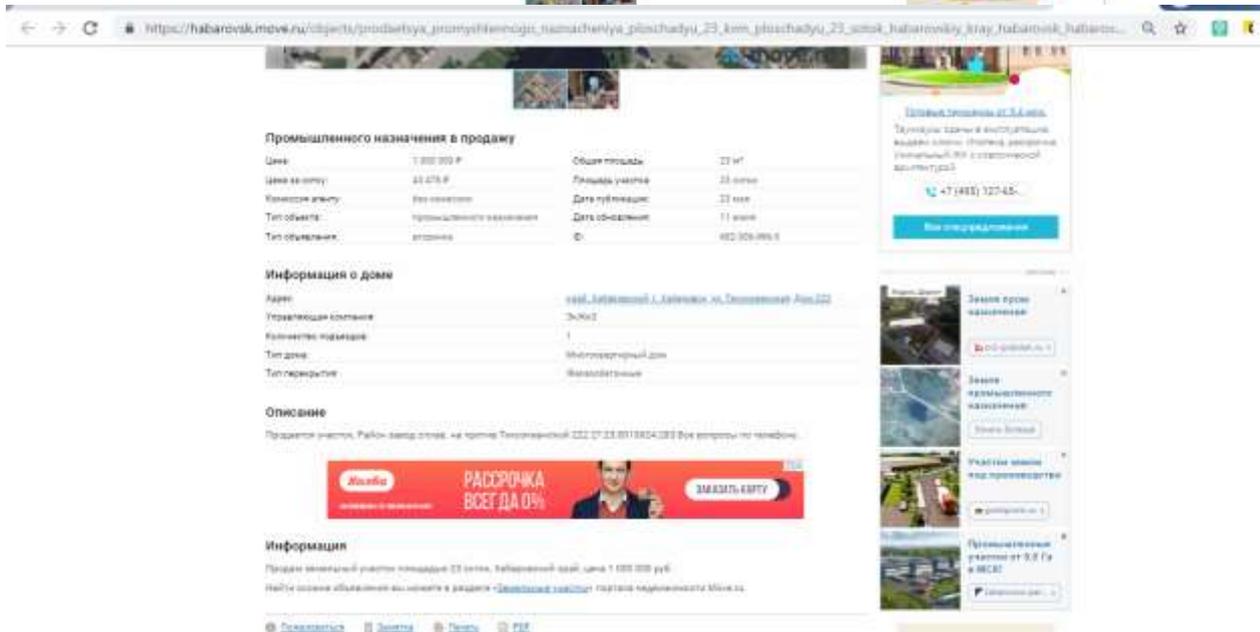
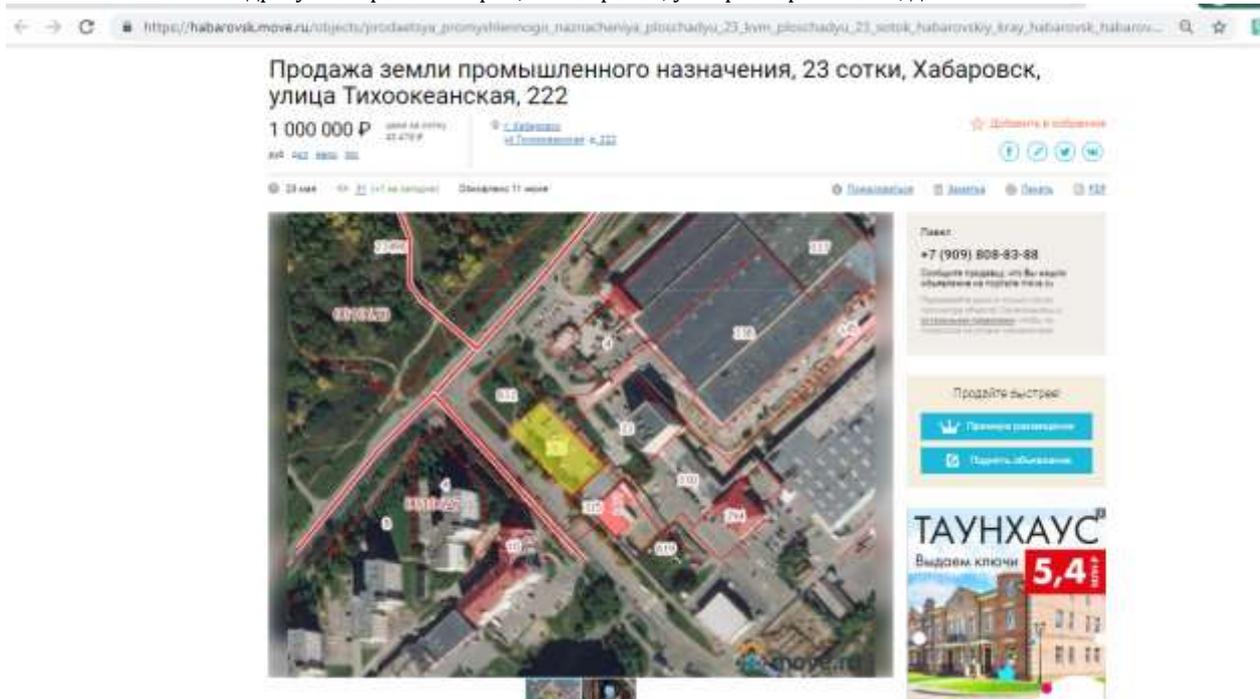
Аналоги



https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_300_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_s_topolevo_6805629702/



https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_17_kvм_ploshchadyu_17_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_ulica_shelesta_118a_6823069724/



https://habarovsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23_kvм_ploschadyu_23_sotok_habarovskiy_kray_habarovsk_habarovsk_tihookeanskaya_ulica_222_6823069665/

13 Приложение II – документы Оценщиков





Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»



Президент СНЭО «Сумма мнений»

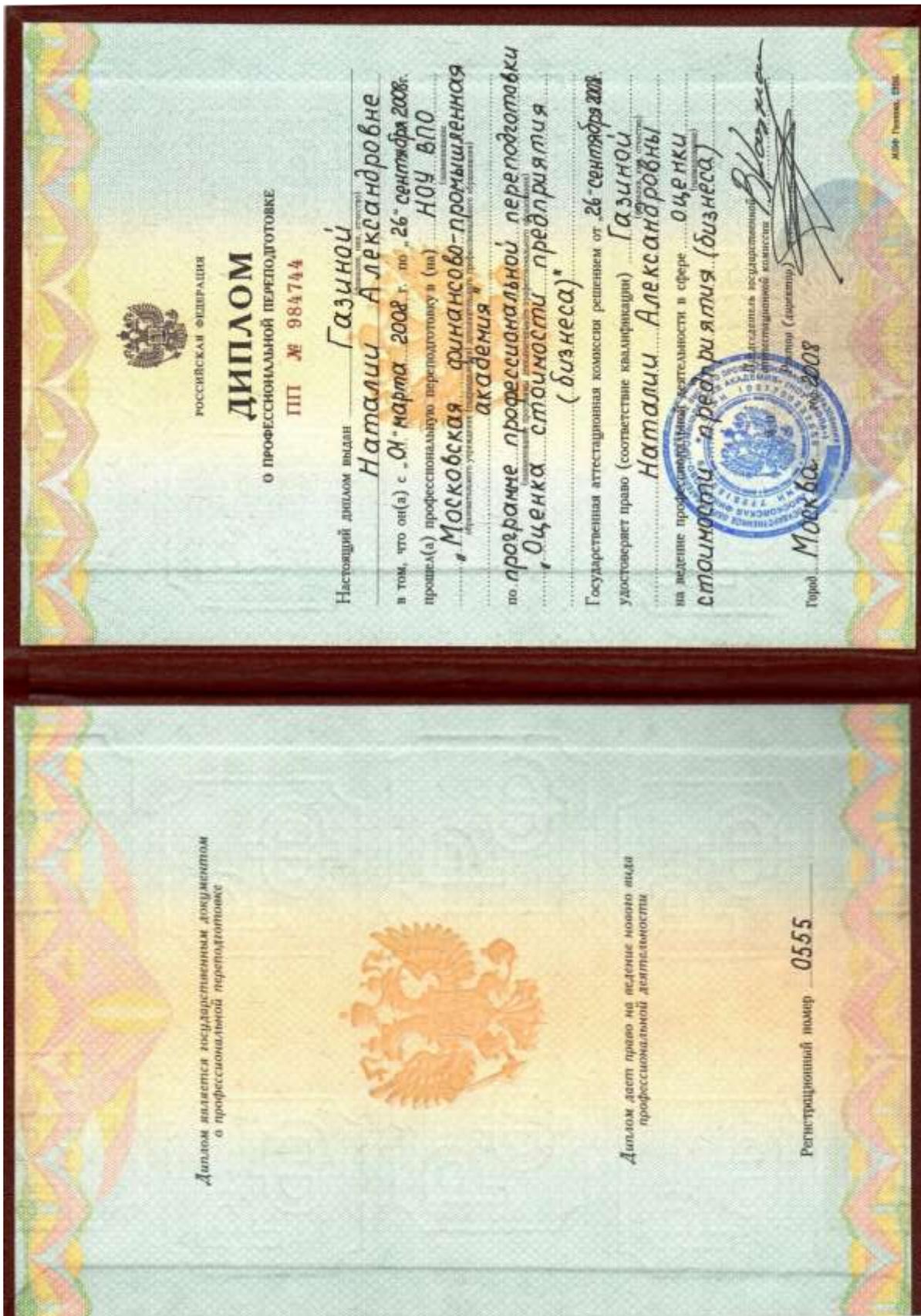
Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.sgomma.ru

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/10003/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г. Москва		18 января 2019 г.	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Агентство оценки и аудита» 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН 7706735560		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 000,00 руб. (Одиннадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 22 января 2019 г. по 21 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность		

	<p>Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Агентство оценки и аудита»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
в лице Генерального директора _____ действующего на основании Устава	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шабалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2015г.								

Иск. Тихонова Н.В.







 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/10005/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва		01 марта 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Газина Наталия Александровна Адрес регистрации и/или ИНН: 770973915214	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 марта 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 10 марта 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 000,00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 11 марта 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является 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. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления	

	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельства и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sov@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Газина Наталья Александровна	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова А.С. действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.





14 Приложение I – документы Заказчика

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 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 №	Район	Всего листов района	Всего листов выписки
26.04.2017	1	1	2
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
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:145
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает Границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетов дено вкладываев инвестиционных паев
СПЕЦИАЛИСТ	(подпись, наименование должности)
	(подпись)
	Пудир О. А.
	(подпись, фамилия)



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

Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(наименование недвижимости)	
Лист № 26.04.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: 2
Катастровый номер: 26.04.2017		Всего листов выписки: 2	
		Катастровый номер: 27.23-0050801:258	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выпавшая инвестиционная доля Зарятого пивного инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", здание о котором установлено выпиской на основании данных выписки счетов владельца инвестиционных долей в реестре выписавшей инвестиционных долей и счетов депо выписавшей инвестиционных долей
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 №УПН-ДСХ-МЖК
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23-0050801:258-27/001/2017-2
дата 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 необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ

(подпись специалиста-эксперта)

М.П. (подпись, фамилия)

Пудар О. А.

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	<small>(на объект недвижимости)</small>
26-04/2017		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
Кадастровый номер:		27:23:0050801:258	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ <small>(подпись специалиста)</small>	Иванов О. А. <small>(подпись)</small>
М.П.	<small>(подпись)</small>

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

Земельный участок

Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
26.04.2017				
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
Вид разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый 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)	Гуляев О. А.	(подпись (полном))
------------	---------------------------------	--------------	--------------------

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
26.04.2017		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		27.23.0050801.263	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав
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. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УП1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
ВИД:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кал. № 27.23.0050801.263, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 6 134 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23.0050801.263-27/001/2017-2
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	М.П. (подпись, печать)
(подпись, печать)	Пушир О. А. (инициал, фамилия)



Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(без объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>27.23.008001.263</u>		Всего листов выписки: <u>5</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:

27.23.008001.263

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ <small>(полное наименование должности)</small>	Подпись О.А. <small>(инициал, фамилия)</small>
	МП

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 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 №	Район	Всего листов района	Всего листов выписки
26.04.2017	1	1	2
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
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:145
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает Границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетов дено владения инвестированных паев
СПЕЦИАЛИСТ	(подпись, наименование должности)
	(подпись)
	Пудир О. А.
	(подпись, фамилия)



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

Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Лист № 2		Всего листов раздела 2		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 2	
26.04.2017									
Кадастровый номер:				27.23-0050801:258					

		Листов объектов недвижимости	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. "Уральская недвижимость 1", здание о котором устанавливается на основании данных выписки счетов владельца 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 №УП1-ДСХ-МЖК	
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:		27.23-0050801:258-27/001/2017-2	
дата 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 необходимости в силу закона создания третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

СПЕЦИАЛИСТ

(подпись, наименование должности)

(подпись, фамилия)

Пудар О. А.

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>1</u>	(на объект недвижимости)
<u>26-04-2017</u>		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:258</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1: _____ Условные обозначения:			
СПЕЦИАЛИСТ			
[подпись специалиста (подпись)]		[подпись (подпись)]	
М.П.		Иванов О. А.	

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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 земельного участка)		
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
26.04.2017			
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	
Вид разрешенного использования:		Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый 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	(подпись специалиста)		Гуляев О. А.
	(подпись)		(подпись)

М.П.

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

Лист 2

Земельный участок		(на объект недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
26.04.2017		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:263	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав
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. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УП1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
ВИД:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кал. № 27:23:0050801:263, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 6 134 кв. м
дата государственной регистрации:	26.04.2017
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:263-27/001/2017-2
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	Пушир О. А.
(подпись специалиста)	(подпись, печать)



Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(без объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>27.23.00801.263</u>		Всего листов выписки: <u>5</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:

27.23.00801.263

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ <small>(полное наименование должности)</small>	Подпись О.А. <small>(инициал, фамилия)</small>
 МП	

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 № 26.04.2017	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
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 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 Зарятого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость" - данные, 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)	Игумов О.А.	(подпись, фамилия)
------------	---------------------------------	-------------	--------------------



Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.04.2017</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>26.04.2017</u>		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>
Кадастровый номер: <u>27:23:0050801:271</u>			

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ (подпись и наименование должности)

М.П.

Исполнитель: Гуляев О. А. (подпись, фамилия)

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

Лист 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 № 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:262		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74		
Площадь:	797,4 +/- 31 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	20175017,40		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса предности, 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 кадастровым номером (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.		
Подучатель 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) Пудир О. А. (подпись, фамилия)

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

Лист 2

Земельный участок			
Лист № 26.04.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 26.04.2017		27.23.0050801:262	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных 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. Обида долева собственности, № 27.23.0050801:262-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дожерительное управление, Хабаровский край, Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кад. № 27.23.0050801:262, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 7 974 кв. м
4. 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:	Правда 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)	
	
Объект	
Дуляев О. А. (подпись, фамилия)	

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	(или объекта недвижимости)	Всего листов выписки: <u>5</u>
Всего листов раздела <u>3</u> :		Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер: <u>26.04.2017</u>		27.23.0050801.262	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____

Местовые обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ _____ (подпись)

М.П. _____

Дулар О. А. _____ (подпись, фамилия)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 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 № / Раздела 1	Всего листов раздела 1: /	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
26.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:261		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	3463 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8761736.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:104
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 кадастровым номером (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	Пудлар О. А.
------------	--------------

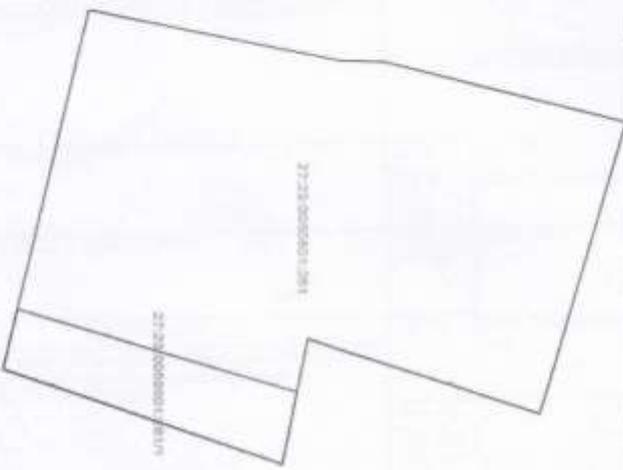


Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № <u>26.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	(из общей кадастровой)
Кадастровый номер: <u>27-23-0050801-261</u>		Всего разделов: <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>3</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб: 1: _____

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ <small>(подпись инициалы фамилии)</small>	Полупр. О. А. <small>(инициалы фамилии)</small>
М.П. 	

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

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>26.04.2017</u>	Рацета <u>Д</u>	Всего листов рацеты <u>Д</u> : <u>1</u>	Всего рацетов: <u>1</u>
Кадастровый номер:			Всего листов выписки: <u>1</u>
			Кадастровый номер: <u>27:23:0050801:267</u>

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	1287 +/- 17 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3256238,70
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:115
Категория земель:	Земли 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 перекрывает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 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
Пулур О. А.
(полное наименование документа) (подпись, фамилия)

Раздел 2

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

Земельный участок

Лист № 1 Раздела **2** Всего листов раздела **2**: 1 (информация) Всего разделов: 5 Всего листов выписки: 1

26.04.2017 Кадастровый номер: **27:23:0050801.267**

1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Владелец инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долявая 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.Краснореченская, д.74, вид. № 27:23:0050801:267, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект У класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 1 287 кв. м
дата государственной регистрации:		26.04.2017
4. 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		Пудар О. А. (подпись, фамилия)



Листов 2
Лист 3

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

Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов: <u>2</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>5</u>	
Катастровый номер:		27:23:0050801:267	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ <small>(подпись инициалы, фамилия)</small>	Публир О. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П. 	

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

Лист 1

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

Земельный участок

Лист № 1	Рачета 1	Всего листов раздела 1:	1	Всего разделов:	1	Всего листов выписки:	1
26.04.2017		Кадастровый номер: 27:23:0050801:268					

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	4865 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12308936.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:98, 27:23:0050801:121
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе проектируемый 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:	Выдана инвестиционная выписка 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) Пуляев О. А. (подпись, фамилия)



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

Лист 2

Земельный участок			
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Лист объекта недвижимости
26.04.2017		Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:		27:23:0050801:268	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральский инвестиционный 1", данные о котором указаны ниже на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:268-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документ-основание:	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.Краснореченская, д.74, вкл. № 27:23:0050801:268, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предпринятия и производства агропромышленного комплекса, площадью 4 865 кв. м
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:268-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
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	Специалист
Специалист по оценке недвижимости	Специалист
	Пугарь О. А.
	Специалист



Лист 3

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

Земельный участок	<small>(на объект недвижимости)</small>		
Лист № <u>3</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:	27:23:0050801:268		

План (чертеж, схема) земельного участка:



27:23:0050801:268

Масштаб 1: _____ Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	
	
МП	
Иванов О. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

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

Лист 1

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

Земельный участок

Лист № 1	Района 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
26.04.2017		Кадастровый номер: 27:23:0050801:269		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	15778 +/- 44 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	39919917,80
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:177
Кадастровая 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 кадастровым номером (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельца инвестиционного паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

(подпись)

Пулур О. А.

(инициалы, фамилия)



Раздел 2

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

Земельный участок			
(участок в собственности)			
Лист № <u>1</u> Раздела 2	Всего листов раздела 2 : <u>1</u>	Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>
Кадастровый номер: 27:23:0050801:269			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральские инвестиционная 1", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27:23:0050801:269-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документа-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. Краснореченская, д.74, кал. № 27:23:0050801:269, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадью 15 778 кв. м
4.1.1. номер государственной регистрации:	27:23:0050801:269-27/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	
(подпись, наименование должности)	
	
(подпись)	
Пузирь О. А.	
(инициал, фамилия)	

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

Земельный участок

Лист № 1	Раздела 1	Всего листов, раздела 1: 1	Всего листов: 1	Всего листов выписки: 1
26.04.2017				
Кадастровый номер:		27:23:0050801:270		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	5769 +/- 26кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14596146.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:171
Категория земли:	Земли населенных пунктов
Вид 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)
М.П. (подпись)
Пудур О. А. (подпись, 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>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u>2</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>2</u>	
Кадастровый номер:		27.23.0050801.270	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда недвижимости "Уральское недвижимое 1", данные о котором установлены на основании данных Единых 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. Обида доленая собственность, № 27.23.0050801.270-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
инд:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, када № 27.23.0050801.270, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса предельности, в том числе разрешития и производства агропромышленного комплекса, площадь 5 769 кв. м
4. 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 "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



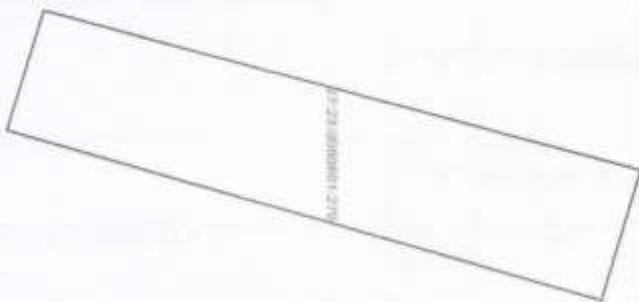
Иванов О. А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Район 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Район <u>3</u>	Всего листов района <u>3</u>	(ис. объекта недвижимости)
<u>26.04.2017</u>		Всего разделов: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер:		<u>27.23.0050801.270</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____
 Основные обозначения:

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



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 №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов
26.04.2017	1	1	1
Кадастровый номер:		27:23:0050801:266	

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата привнесения 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 земли 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 Замкрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ
(полное наименование должности)

Пугар О. А.
(подпись)
(инициалы, фамилия)

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

Лист 2

Земельный участок		Объекты недвижимости	
Лист № 26.04.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 26.04.2017		27:23:0050801:266	

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



Иванов О.А.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(информация о кадастровом объекте)</small>	
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u>3</u>
26.04.2017		Всего листов выписки: <u>3</u>	
Кадастровый номер:		27:23:0050801:266	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ _____

Подпись: _____
 Печать: _____

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

Лист 1

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

Земельный участок			
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	(на объект недвижимости)
26.04.2017		Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		27:23:0050801:265	

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



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

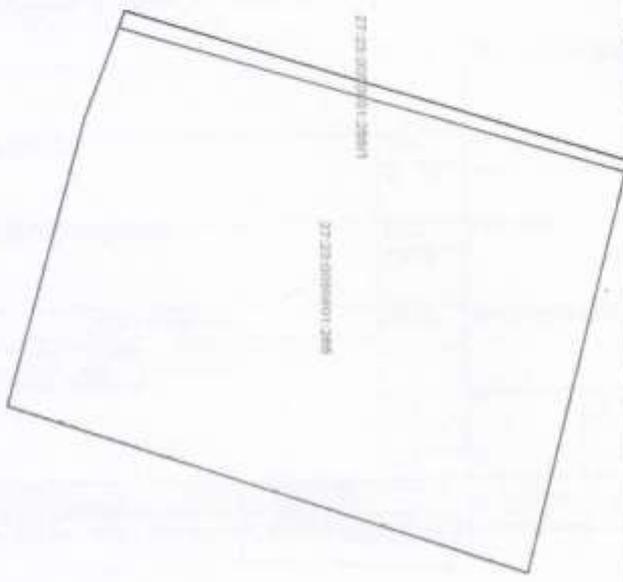


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2

Земельный участок			
Лист №	Листов	Листов	Листов
26.04.2017	2	2	2
Кадастровый номер:	27.23.0050801.265		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Зарытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общия долевая собственность, № 27.23.0050801.265-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УПН-ИСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, блд. № 27.23:0050801.265, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 2 245 кв. м
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23.0050801.265-27/001/2017-2
4.1.1. 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:	Права доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ	
	
Пудар О. А.	

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>26.04.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
Кадастровый номер:	<u>26.04.2017</u>	Всего разделов: <u>4</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
		Всего разделов: <u>4</u>	Всего листов выписки: <u>5</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1: _____			
Условные обозначения: _____			
СПЕЦИАЛИСТ			
(подпись)			
М.П.			
[Полное наименование организации]			
[Подпись О. А.]			
(подпись, фамилия)			

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

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 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 № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
26.04.2017				
Кадастровый номер:		27.23.0050801.264		

Номер кадастрового квартала:	27.23.0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	913 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2309981,30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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 границу земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 27.23.0050801.252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость", участники, в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо вкладовцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ	(подпись)	Пулур О. А.	(подпись, 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>(тип объекта недвижимости)</small>			
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>2</u>
26.04.2017		Кадастровый номер: <u>27:23:0050801:264</u>		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: 1:1000

Условные обозначения:

СПЕЦИАЛИСТ	<small>(полное наименование должности)</small>	Пудяв О. А.	<small>(подпись, фамилия)</small>
	М.П.		

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

(наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 № 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
26.04.2017			
Кадастровый номер:	27:23:0050801:259		

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	2292 +/- 17 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
Вид разрешенного использования:	Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства ширпотреба легкого комплекса
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка перечисляет границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельца инвестиционных паев Зарытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых указаны ниже на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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



Рядовая 2

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

Земельный участок			
Лист № 1	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	(на объект недвижимости)
26.04.2017		Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		27.23.0050801.259	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных долей Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральские недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обица долева собственности, № 27.23.0050801.259-27.001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документ-основание:	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, код № 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
4.1.1. 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 "Уральские компания" "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления от 16.11.2010 №1976-94172492
5. Сведения о наличии решения об отпактн 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 индивидуального участника)	(подпись)
	Пудар О.А. (инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Лист 3			
Земельный участок			
Лист № <u>1</u>	Район <u>3</u>	Всего листов района <u>3</u>	(из объектов недвижимости)
<u>26.04.2017</u>			
Кадастровый номер:		<u>27:23:0050801:259</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1: _____			
Условные обозначения:			
СПЕЦИАЛИСТ			
(подпись, инициалы, фамилия)		М.П.	
		Дудар О. А.	
		(инициалы, фамилия)	

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5
26.04.2017				
Кадастровый номер:		27.23.0050801:260		

Номер кадастрового квартала:	27.23.0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	400 +/- 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 границу земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 27.23.0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о акторах устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

Место:

Пудлов О. А.

(полное наименование)

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок	(на объект недвижимости)		
Лист № <u>2</u>	Раздел <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. Владелец инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором 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. Общий 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-МДЖ
Отраженные права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, к/д. № 27.23.0050801.260, Земельный участок, агломерация земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса вредности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 400 кв. м
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	26.04.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	27.23.0050801.257-27/001/2017-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.05.2016 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Права 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) Пугар О. А. (подпись, фамилия)

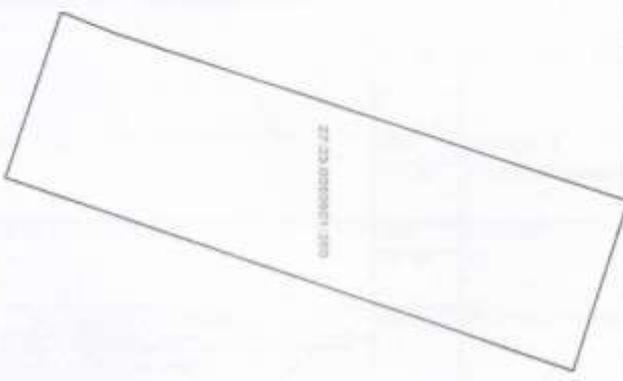


Раздел 3

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>	(или объекта недвижимости)
<u>26.04.2017</u>		<u>5</u>	
Кадастровый номер:		<u>27.23:0050801:260</u>	Всего листов выписки: <u>2</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ <small>(наименование должности)</small>	Получатель <small>(полное наименование)</small>
 М.П. _____	_____ О. А. _____

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

Раздел I

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 № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	1	Всего разделов:	1	Всего листов выписки:	1
26:04:2017							
Кадастровый номер:		27:23:0050801:257					

Номер кадастрового квартала:	27:23:0050801
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Краснореченская, д. 74
Площадь:	4776 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12083757.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	27:23:0050801:174
Категория земель:	Земли 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 (кадастровый номером) 27:23:0050801:252.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость-1", данные о каталогах устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Делю владельцев инвестиционных паев

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



М.П.



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

Раздел 2

Земельный участок			
Лист № 26.04.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
Кадастровый номер: 26.04.2017		Всего листов выписки: 3	
		Кадастровый номер: 27.23.0050801.257	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных прав Зарытого листового инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о котором устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 27.23.0050801.257-27/001/2017-1 от 26.04.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 06.05.2016 №УН1-НСХ-МЖК
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Хабаровский край, г.Хабаровск, ул.Краснореченская, д.74, кат. № 27.23.0050801.257, Земельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: Промышленный объект V класса предности, в том числе предприятия и производства агропромышленного комплекса, площадь 4 776 кв. м
4. 4.1.1. номер государственной регистрации:	26.04.2017
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	27.23.0050801.257-27/001/2017-3
дано, 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:	Данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют



М.П. (подпись)
Дулар О.А. (инициал, фамилия)

Раздел 3

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка:

Схема земельного участка, состоящая из двух смежных участков. Участок с кадастровым номером 27:23:0050801:257 занимает большую часть плана, а участок с номером 27:23:0050801:258 примыкает к нему с юго-западной стороны.

Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

СПЕЦИАЛИСТ <small>(подпись и наименование должности)</small>		Пугин О. А. <small>(наименование должности)</small>
<i>М.П.</i>		