

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	6
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.2.1. Сведения о Заказчике Оценки.....	7
1.2.3. Сведения об Оценщиках	
1.2.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	8
1.3. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта.....	8
1.4. Последовательность определения стоимости Объекта.....	8
1.5. стандарты оценки, нормативные документы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки	9
1.6. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	10
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Характеристика Объекта оценки	11
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	15
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	20
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	22
4.1. Расчет стоимости Объекта методами затратного подхода.....	22
4.2. Заключение по затратному подходу	33
4.3. Расчет стоимости Объекта методами сравнительного подхода	34
4.4. Расчет стоимости Объекта методами доходного подхода.....	35
4.5. Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.....	35
ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	37
ГЛАВА 6. ГЛОССАРИЙ.....	38
Приложение 1	42
Приложение 2	47
Приложение 3	82

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 033/2022 от 11.03.2022 г. ЧПО Нарижней Л.А., оказаны услуги по оценке Объекта оценки (недвижимое имущество, принадлежащее Крупнову Н.С., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина, д.177, и составлен в письменной форме Отчет об оценке Объекта недвижимости № 033/2022 г.

Определение стоимости объекта в рамках данного Отчета было проведено с применением затратного и сравнительного подходов.

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 1. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	40 713 672
Доходный подход	не применялся
Сравнительный подход	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина, д.177, по состоянию на 11.03.2022 г, без учета НДС, составляет :

40 713 672 (Сорок миллионов семьсот тринадцать тысяч шестьсот семьдесят два) рубля

В том числе:

Таблица 2.

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Здание материального склада кад.номер 23:28:0101200:279	13 332 476
Блок складов запчастей кад.номер 23:28:0101200:274	699 617
Здание пункта сборки сельхозмашин кад.номер 23:28:0101200:280	1 404 234
Административное здание кад.номер 23:28:0101200:282	2 090 914
Здание склада кад.номер 23:28:0101200:755	3 207 395
Здание склада №5 кад.номер 23:28:0101200:756	5 729 151
Здание прирельсового склада кад.номер 23:28:0101200:668	4 411 091
Здание склада кад номер 23:28:0101200:754	1 908 152
Здание склада кад.номер 23:28:0101200:753	4 002 090
Объект незавершенного строительст- ва кад.номер 23:28:0101200:711	111 190
Сооружение кад.номер 23:28:0101200:781	615 558

Здание весовой кад.номер 23:28:0101200:670	39 917
Земельный участок с кадастровым номером 23:28:0101200:18	3 161 887
Итого:	40 713 672

Квалификация специалиста(ов)-оценщика(ов), принимавшего(их) участие в выполнении данной работы, соответствует профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества », утвержденным постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96г. №11.

Оценщик

Л.А.Нарижная

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Договором, Оценочной организацией оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценочная организация придерживалась положений, указанных в таблице «Задание на оценку Объекта оценки».

Таблица 3. Задание на оценку Объекта оценки

Положение	Значение
Объект оценки	В состав объекта оценки входит недвижимое имущество, принадлежащее Крупнову Н.С., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина. д.177
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задачи проведения оценки имущества	- собрать информацию и проанализировать рыночную конъюнктуру исследуемого рынка недвижимости, частной собственности на текущую дату; - собрать информацию и провести сравнительный анализ различных сегментов рынка недвижимости; - собрать информацию и проанализировать и систематизировать стоимость корректирующего коэффициента на различные виды коммуникаций; - собрать информацию и исследовать влияние на стоимость объекта недвижимости сходя из его месторасположения в муниципальном образовании и месторасположении на территории Краснодарского края; - собрать информацию и проанализировать предложения по площади недвижимости (1 кв.м., 1 сот.); - собрать информацию и проанализировать предложения по площади здания, сроку эксплуатации, инфраструктуры, цены.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для консультации Заказчика относительно рыночной стоимости объекта
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	11.03.2022 г.
Срок проведения оценки	5 рабочих дня

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1.Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчёт (далее – «Отчёт»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2.В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3.Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4.При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутрен-

Положение	Значение
них факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.	
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.	
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.	
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки	

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.2.1. Сведения о Заказчике Оценки

Сведения о Заказчике оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки

Реквизит	Значение
Наименование	ИП Крупнов Николай Сергеевич
Местонахождение и реквизиты заказчика	ИНН 234104132250 ОГРН 308234110100075 Юр.адрес 353740 Краснодарский край, Ленинградский район. Ул.Насыпная.2

1.2.2 Сведения об Оценщике Таблица 5.

Исполнитель	ЧПО Нарижная Лариса Александровна ИНН 235000051577
Должность (специальность)	Оценщик
Информация о членстве с саморегулируемой организации оценщиков	Член СРОО НП«АРМО» №239 в реестре членов СРОО
Место нахождения организации (СРО)	Адрес: г. Москва, Климентовский переулок, дом 1 комната 305 Проезд - ст.метро "Третьяковская"
Номер и дата выдачи документа	№3023-14 от 18.07.2014 г.
Подтверждение о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Межотраслевой Институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке, ПП №686289, выдан 31.03.2004
Сведения о повышении квалификации профессиональных знаний в области оценочной деятельности	06.10.2016 г. НЧОУ ВПО Южный институт менеджмента по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов

Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №212500-035-000022, выдан ПАО «САК»ЭНЕРГОГАРАНТ» страховая сумма 3 000 000 руб. срок действия полиса с 08 октября 2021 г., по 09 октября 2022 г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

1.2.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

1.3. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих

этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- "Правила оценки физического износа жилых зданий". ВСН 53-86 (Р). Госгражданстрой.

По приведенной в Федеральных стандартов оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1») классификации и терминологии:

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

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

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

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки используемые в рамках каждого их подходов, представлено в соответствующих главах Отчета.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 6. Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа
Выписка из ЕГРН от 19.01.2022 г
Выписка из ЕГРН от 18.01.2022 г
Выписка из ЕГРН от 18.01.2022 г
Выписка из ЕГРН от 19.01.2022 г
Выписка из ЕГРН от 19.01.2022 г
Выписка из ЕГРН от 19.01.2022 г
Выписка из ЕГРН от 18.01.2022 г

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре Оценщиком Объекта оценки.

В состав объекта оценки входит недвижимое имущество, принадлежащее Крупнову Н.С., расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина. д.177.

Визуальный осмотр объекта оценки показал, что объекты находятся в удовлетворительном состоянии. На момент проведения оценки не использовались по назначению.

Таблица 7. Описание Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки

Показатель	Характеристика
<i>Вид права</i>	Собственность
<i>Обременения</i>	Не зарегистрировано
<i>Собственник</i>	Крупнов Николай Сергеевич
Выписка из ЕГРН от 19.01.2022 г Выписка из ЕГРН от 18.01.2022 г	
<i>Кадастровая стоимость</i>	79 353 510,55 рублей
<i>Срок возможной реализации (срок экспозиции аналогичного объекта)</i>	2-4 месяца
<i>Степень ликвидности:</i>	Объект оценки имеет среднюю степень ликвидности на рынке объектов недвижимости Староминского района Краснодарского края.
<i>Текущее использование</i>	Не используется
<i>Адрес</i>	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина. д.177
<i>Местоположение в населенном пункте</i>	Промзона
<i>Транспортная доступность (субъективная оценка)</i>	Хорошая
<i>Подъездные пути</i>	Грунтовая дорога
<i>Дополнительная существенная информация</i>	Ситуационный план представлен в приложении к отчету

**Основные количественные и качественные характеристики
оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Феде-
рация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская. ул.Калинина. д.177**

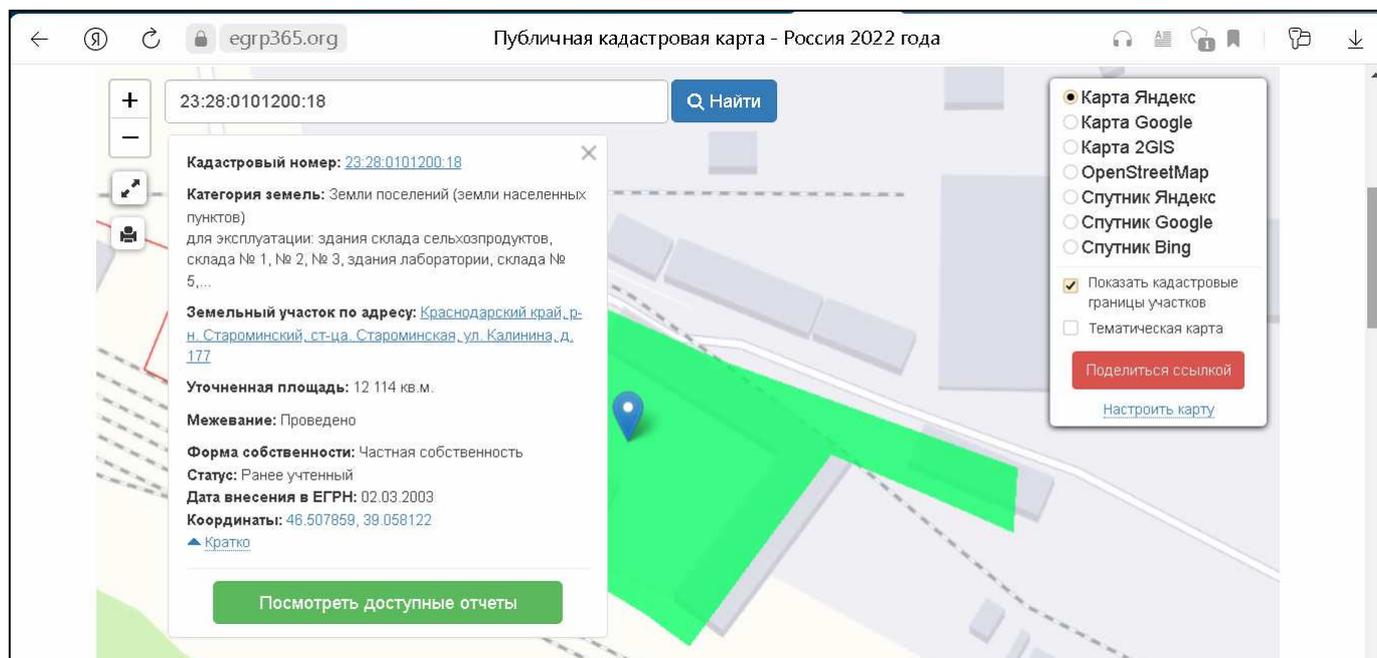
Таблица 8. Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого недви-
жимого имущества

№ п/п	Наименование (по техническому паспорту)	Год постройки	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3	Этажность	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия
1	Здание пункта сборки сельхозмашин 23:28:0101200:280	1964	228	250.0	1475	1	железобетонный сборный	кирпичные		деревянные неотапливаемые
2	Здание блока складов запчастей 23:28:0101200:274	1964	301.8	319.5	1086	1	Бетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	деревянные отапливаемые
3	Здание материального склада 23:28:0101200:279	1964	1937,3	2053.5	16223	1	железобетонный	Панели железобетонные	кирпичные	железобетонные плиты
4	Административное здание кад.номер 23:28:0101200:282	1964	194,6	236,3	945	1	бетонный	кирпич	кирпичные	деревянные отапливаемые
5	Здание склада 23:28:0101200:755	-	1037.1	1208	4832	1	железобетонный сборный	шлакоблочные	блочные	деревянные
6	Здание склада №5 23:28:0101200:756	-	1149,5	1170	7605	1	Бетонный ленточный	кирпич	кирпичные	Фермы металлические
7	Здание прирельсового склада : 23:28:0101200:668	-	1343,9	1405,5	5622	1	Бетонный ленточный	кирпич	кирпичные	фермы железобетонные
8	Здание весовой 23:28:0101200:670	-	5.2			1	Бетонный ленточный	кирпич	-	деревянные
9	Здание склада 23:28:0101200:754	-	500.8	547.0	2352	1	Бутобетонный ленточный	кирпич	кирпичные	Бетонные
10	Здание склада: 23:28:0101200:753	-	823,3	897,0	4 933	1	Бутобетонный ленточный	блочные	блоки	Металлические фермы

11	Объект незавершенного строительства 23:28:0101200:711	-	43,2		1	бетонный ленточный	кирпич	кирпичные	деревянные отопленные
12	Сооружение (железнодорожный путь необщего пользования) 23:28:0101200:781		Протяженность 451 м			Рельсы Р-50			

Таблица 9. Характеристика земельного участка

Информация по земельному участку:	
Общая площадь	12114 м ²
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская. ул.Калинина. д.177
Рельеф участка	Ровный
Форма земельного участка	Неправильной геометрической формы
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации: здания склада сельхозпродуктов, склада №1, №2, №3, здания лаборатории, склада №5, склада шлакоблочного, склада пилокаменного, площадью 12114 кв.м; земли поселений
Кадастровый номер	23:28:0101200:18
Улучшения земельного участка	Описание см.выше
Коммуникации	Подведены



Местоположение объекта на Публичной кадастровой карте Росреестра

Коммерческая привлекательность оцениваемого объекта характеризуется следующим:

1. Район считается устойчивым, так как способы землепользования данного района находятся в соответствии друг с другом.
2. Хорошие подъездные пути.
3. Объект оценки находится на незначительном удалении от населенного пункта.
4. Наличие необходимых инженерных коммуникаций.

К отрицательным факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки, относятся следующие:

1. Недостаточно устойчивое положение экономики России в настоящее время, которое отражается на инвестиционных процессах страны.

3.1. АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО_ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

•Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ab362be9d877d5227ac78058697cd965/211103.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/98c3bb6a32b80b9c09afd3f8c6784122/20211027.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Инфляция в октябре в помесечном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее. Основной вклад в инфляцию вносит изменение цен на продовольственные товары (2,17% м/м после 0,99% м/м в сентябре). Изменение непродовольственной инфляции (0,78% м/м после 0,64% м/м месяцем ранее) было обеспечено ценами на бензин, при этом по другим товарам ситуация оставалась стабильной. Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать динамика цен на услуги (нулевой рост, как и в сентябре) на фоне снижения цен на туристические услуги и услуги пассажирского транспорта. За неделю с 26 октября по 1 ноября на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,21% после 0,28% недель ранее. Возобновилась дефляция в секторе туристических и регулируемых услуг. Замедлился рост цен на продовольственные товары (0,44% после 0,55%) за счет как плодоовощной продукции, так и продуктов питания за исключением овощей и фруктов. Кроме того, несколько снизились темпы роста цен в непродовольственном сегменте (+0,16% после +0,17%).

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно).

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	II кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	II кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Объект оценки относится к недвижимости производственно - складского назначения

Рынок **производственно-складской** недвижимости по-прежнему оставался наименее развитым сектором недвижимости в Краснодарском крае. Тем не менее, данный сектор имеет хорошие перспективы. На фоне бурного развития торговой недвижимости появляется все большая потребность в производственно - складских площадях.

Ниже приведена классификация производственно-складской недвижимости, предложенная международной консалтинговой компанией Knight Frank: (<http://realtyweb.ru/articles/office/article-skladklass.htm>)

Классификация производственно - складских помещений

Класс	Характеристики
A+	- современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. - площадь застройки 40-45%. - ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. - высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). - регулируемый температурный режим. - наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. - наличие системы вентиляции. - система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. - автономная электроподстанция и тепловой узел. - наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с по-

	<p>грузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) не менее 1 на 500 кв.м.).</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. - наличие офисных помещений при складе. - наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). - наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. - оптоволоконные телекоммуникации. - огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. - расположение вблизи центральных магистралей. - профессиональная система управления. - опытный девелопер. <p>Желательные, но необязательные опции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ж/Д ветка.
А	<ul style="list-style-type: none"> - современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. - площадь застройки 45-55%. - ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. - высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. - регулируемый температурный режим. - система вентиляции. - наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. - система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. - наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с грузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.). - наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. - наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. - наличие офисных помещений при складе. - наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). - оптоволоконные телекоммуникации. - огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. - расположение вблизи центральных магистралей. - профессиональная система управления. <p>Желательные, но необязательные опции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - опытный девелопер. - наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. - автономная электроподстанция и тепловой узел. - Ж/Д ветка.
В+	<ul style="list-style-type: none"> - одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. - площадь застройки 45-55%. - ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. - высота потолков от 8 метров. - регулируемый температурный режим. - наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. - наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с грузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.). - система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. - система вентиляции. - пандус для разгрузки автотранспорта. - наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. - наличие офисных помещений при складе.

	<ul style="list-style-type: none"> - наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). - оптоволоконные телекоммуникации. - огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. - расположение вблизи центральных магистралей. <p>Желательные, но не обязательные опции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - профессиональная система управления. - опытный девелопер. - наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. - автономная электроподстанция и тепловой узел. - Ж/Д ветка.
В	<ul style="list-style-type: none"> - одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. - в случае двухэтажного строения - наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.). - высота потолков от 6 метров. - пол - асфальт или бетон без покрытия. - система отопления. - пожарная сигнализации и система пожаротушения. - пандус для разгрузки автотранспорта. - наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. - охрана по периметру территории. - телекоммуникации. - система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. - наличие вспомогательных помещений при складе. <p>Желательные, но необязательные опции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - система вентиляции. - офисные помещения при складе. - наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. - автономная электроподстанция и тепловой узел. - Ж/Д ветка.
С	<ul style="list-style-type: none"> - капитальное производственное помещение или утепленный ангар. - Высота потолков от 4 метров. - пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. <p>Желательные, но необязательные опции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в случае многоэтажного строения - наличие грузовых лифтов/подъемников. - ворота на нулевой отметке. - наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. - система вентиляции. - система отопления. - пожарная сигнализации и система пожаротушения. - офисные помещения при складе. - Ж/Д ветка. - пожарная сигнализации и система пожаротушения. - пандус для разгрузки автотранспорта. - охрана по периметру территории. - телекоммуникации. - наличие вспомогательных помещений при складе.
Д	<ul style="list-style-type: none"> - подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. <p>Желательные, но необязательные опции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. - пожарная сигнализации и система пожаротушения. - система отопления. - система вентиляции. - офисные помещения при складе. - Ж/Д ветка. - телекоммуникации. - охрана по периметру территории.

По принятой классификации оцениваемые объекты относятся **к классу Д.**

Основными ценообразующими факторами для недвижимости являются спрос и предложение.

К косвенным ценообразующим факторам для объектов недвижимости относятся:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно административных центров;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; санаторно-курортная зона, промышленная зона и др.);
 - конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - наличие отдельного входа у объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
 - расположение объекта в здании;
 - техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
 - прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор, вид из окна и др.
- коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

РИСКИ

Можно выделить три основные причины падения цен на недвижимость, в первую очередь в крупнейших городах:

- падение поступлений денег в страну вследствие понижения цен на нефть и другие экспортируемые ресурсы. На этом фоне падает спрос на недвижимость как со стороны населения, так и фирм, рассматривающих недвижимость как инструмент для инвестиций;
- отсутствие реального рынка земельных участков под застройку и высокие «сопутствующие» издержки, связанные с получением разрешения на строительство и согласование проектно-сметной документации в органах власти и местного самоуправления;
- монопольное положение на отдельных рынках строительных компаний, пользующихся поддержкой властей.

С точки зрения рисков снижение цен на недвижимость наибольшую угрозу представляет первый фактор – падение спроса. В случае снижения цен на нефть и сокращения спроса на недвижимость коррекция рынка практически неизбежна.

Основные проектные и финансовые риски в области нежилой недвижимости не выходят за пределы допустимых показателей, что является достаточно весомым показателем при оценке возможностей вложений в недвижимость Краснодарского края.

3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное исполь-

зование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Земельный участок предоставлен, согласно имеющейся документации, для эксплуатации существующих сооружений производственной базы.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Учитывая все выше сказанное, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является текущее использование – в качестве производственно-складских объектов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.
- Расчет рыночной стоимости оборудования

В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном отчете рассматривается оценка не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством (далее – земельный участок).

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения,

разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

При проведении оценки Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования:

-сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки;

-затратный, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат;

-доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, затратный подход - это совокупность методов оценки, стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

Земельный участок является в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса РФ:

- природным объектом;
- природным ресурсом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что будет создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.

Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства не подвер-

жена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений

Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

Затратный подход практически не применяется для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Таким образом, при оценке земельных участков, затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

К основным методам, применяемых в рамках доходного подхода, относятся Метод капитализации доходов и Метод дисконтирования будущих доходов.

Все эти методы применяются для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. В данном случае доходный подход не применим, так как на сегодняшний день оценщик не располагает достаточной информацией о сдаче аналогичных земельных участков в аренду.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

Подход сравнительного анализа продаж основывается на предпосылке, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально точно отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Для данного отчета метод сравнительных продаж имеет следующий алгоритм.

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже земельных участков аналогичных оцениваемому.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов-аналогов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

К характеристикам типичного для данного сегмента рынка земельного участка относятся:

- Права собственности;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Дата продажи;
- Местоположение;
- Площадь участка;
- Подведенные сети инженерного снабжения;

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяются количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Стоимость земельного участка определялась методом сравнения продаж.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных ресурсами интернет, а именно: www.krasnodar-kupluprodam.ru/, <http://www.kubanrealty.ru>.

После выбора сопоставимых объектов необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Местоположение;
- 6) Оснащенность инженерными коммуникациями и другими элементами благоустройства.

Проанализировав состояние земельного рынка Краснодарского края, отобраны пять сходных с оцениваемым земельных участков, выставяемых на продажу.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения земельного участка за 1 сотку.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 / S + P_0 / S \times (\sum_{i=1}^6 K_i) / 100, \text{ где}$$

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость оцениваемого земельного участка за сотку;

P_0 – начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения);

S – площадь сопоставимого объекта;

$K_1, K_2, K_3...$ – корректировки, используемые оценщиком.

В данном отчёте объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, №2, №3, №4, №5.

Таблица 10. Характеристики сопоставимых объектов для расчета рыночной стоимости земельного участка

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3	объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Источник информации		https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2359595502	https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot._izhs_2318744727	https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1340316895	https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1887743358
2	Дата предложения		Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
3	Цена объекта	-	350 000	400 000	480 000	570 000
4	Площадь земельного участка, сот	121,14	13,0	10,7	20,0	15,0
5	Цена за 1 сот	-	26 923	37 383	24 000	38 000
6	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8	Местоположение (гор.пос.)	Краснодарский край, Староминский район	Краснодарский край, Староминский район	Краснодарский край, Староминский район	Краснодарский край, Староминский район	Краснодарский край, Староминский район
9	Удаленность от центра	значительное	значительное	значительное	значительное	значительное
10	Ситус (коммерческая привлекательность)	хороший	хороший	хороший	хороший	хороший
11	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
12	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
13	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0	0
14	Коммуникации:	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
15	Дополнительные улучшения	-	-	-	-	-

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№	Характеризующие параметры	оцениваемый объект	объект сравнения №1	объект сравнения №2	объект сравнения №3	объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
	Источник информации		https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2359595502	https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot._izhs_2318744727	https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1340316895	https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1887743358
	Цена предложения, руб.		350 000	400 000	480 000	570 000
1	Корректировка на уторговывание		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
2	Юридические права и ограничения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4	Дата предложения		Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
	Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Местоположение (гор.пос.)	Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская	Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская	Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская	Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская	Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
7	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
8	Ситус (коммерческая привлекательность)	хороший	хороший	хороший	хороший	хороший
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
9	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
10	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
11	Коммуникации:	рядом				
	Корректировка, %.		0%	0%	0%	0%
12	Площадь земельного участка, сот	121,14	13,0	10,7	20,0	15,0
	Корректировка, %.		-10%	-10%	-10%	-10%
	Общая процентная поправка		-15%	-15%	-15%	-15%
13	Срок экспозиции, полных месяцев		0	0	0	0
	Корректировка, руб.		0	0	0	0
14	Дополнительные улучшения	-	-	-	-	-
	Корректировка, руб.		0	0	0	0

Скорректированная цена объекта аналога		297 500	340 000	408 000	484 500
Площадь земельного участка, га	121,14	13,0	10,7	20,0	15,0
Стоимость 1сот. объектов аналогов после применения корректировок		22 884	31 775	20 400	32 300
Количество корректировок		3	3	3	3
Весовые коэффициенты (всего 10)	10	4	1	2	3

Средневзвешенная стоимость 1 сот. объекта оценки сравнительным подходом, руб.	26 101
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	3 161 887

Обоснование поправок:

- 1 - Данная корректировка учитывает скидку цены продажи 3-7%;
- 2- *Корректировка на масштаб собственности*

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различие в размере их площади. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот. площади, чем объекты с большей площадью. Корректировки приняты согласно аналитическим данным, полученным при анализе рынка недвижимости на основе статистической выборки специалистами маркетингового отдела группы компаний «Эксперт» (г. Краснодар, ул. Красная, 124, т. 279-01-93) и при консультациях с продавцами недвижимости. Корректировка отражает зависимость стоимости недвижимости от размера и определяется путем сопоставления корректировки с отношением площади объекта оценки к площади объекта-аналога. Таблица соотношения корректировок представлена ниже.

Таблица 1

$S_{\text{объекта}}/S_{\text{аналога}}$	Ко
<0,01	1,1
0,01-0,20	1,15
0,49-0,21	1,1
0,85-0,50	1,05
0,86-1,15	1
1,16-1,50	0,95
1,51-4,0	0,9
4,0-15,0	0,85
>15,0	0,8

Таким образом, итоговая скорректированная рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина, д.177 по состоянию на 11.03.2022 г. составляет:

3 161 887 (Три миллиона сто шестьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят семь) рублей.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Для расчета стоимости строительства(замещения) в данном заключении выбраны метод сравнительной единицы.

Метод укрупненных обобщенных показателей сметной стоимости/метод сравнительной единицы.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств(1 куб.м. строительного объема здания) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$CC = C_{in} * N$, где

CC- стоимость строительства;

C in- стоимость единицы потребительских средств;

N- количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате коррекции стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В данном случае при применении метода сравнительной для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Для пересчета с базовой цены в цены, действующие на момент оценки, применяется индекс рыночного удорожания, который представляет собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к их же стоимости в базисном уровне:

$K = (K1 + K2 + K3) * K4$

K1-1,20- Индекс изменения сметной стоимости перевода цен 1969г, в цены 1984., постановления №94 от 11.05.83. Госстроя СССР.

K2-1,04 -Территориальный коэффициент для Краснодарского края.

K3-99,59 - Индекс рыночного удорожания для пересчета с базовой цены в уровень цен на 1 квартал 2013 года разработан Департаментом Строительства Краснодарского края, приложение №2 к письму от 07.03.2013г №67-882/13-01-06.

K4-корректирующий коэффициент изменения цен с 1 квартала 2013г.

$K4 = \frac{I1}{I2}$

I2 , где :

I1- Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 16.12.2016 г № 207-5472/16-01.09 «Об индексах на 4 квартал 2016 года»-6,655

I2- Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 07.03.2013г №67-882/13-01-06 «Об индексах на 1 квартал 2013года»-5,829

И 4 кв. 2020 г. - Письмо от 04.12.2020 г. № 49587-ИФ/09 Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает о рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в 4 квартале 2020 года. – 7,15.

$K4 = 7,15 / 5,829 = 1,227$

Таким образом, индекс рыночного удорожания на 4 квартал 2020 года (K) составит- 152,5

Расчет: $1,20 * 1,04 * 99,59 = 124,29 * 1,227 = 152,50$

1,05- Прибыль застройщика отражает вознаграждение, которое требует типичный инвестор (застройщик, девелопер) за риск, связанный со строительством проекта, схожего по структуре с оцениваемым объектом.

При определении прибыли предпринимателя, в идеальном случае, оценщик должен опираться на

рыночные данные, что в настоящее время невозможно из - за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал - от 5 до 30% стоимости замещения, как известно, принят, вынуждено из - за отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования.

Таблица 12 - Расчет стоимости строительства

№ п/п	№ сборника/отдел/таблица	Наименование по техническому паспорту (фактическое наименование)	Измеритель (кв.м., куб.м., км, п/м, шт.)	Количество	Стоимость единицы в ценах 1969г.	Индекс перехода к ценам 2012 г.	Поправочные коэффициенты на климат	Поправочные коэффициенты на прибыль предпринимателя	Стоимость строительства, руб.
1	26(1) Т6.124	Здание материального склада кад.номер 23:28:0101200:279	куб.м.	16223	9,1	152,5	0,94	1,05	22 220 793
2	26(1) Т6.103	Блок складов запчастей кад.номер 23:28:0101200:274	куб.м	1086	10,7	152,5	0,94	1,05	1 749 043
3	26(1) Т6.99	Здание пункта сборки сельхозмашин 23:28:0101200:280	куб.м	1475	11,5	152,5	0,94	1,05	2 553 153
4	26(2) Т6.51	Административное здание кад.номер 23:28:0101200:282	куб.м	945	24,5	152,5	0,94	1,05	3 484 856
5	18 Т6.25	Здание склада кад.номер 23:28:0101200:755	куб.м	4832	9,8	152,5	0,94	1,05	7 127 545
6	26(1) Т6.124	Здание склада №5 кад.номер 23:28:0101200:756	куб.м	7605	9,1	152,5	0,94	1,05	10 416 638
7	18Т6.25	Здание прирельсового склада 23:28:0101200:668	куб.м	5622	9,8	152,5	0,94	1,05	8822183
8	18Т6.25	Здание склада :23:28:0101200:754	куб.м	2352	9,8	152,5	0,94	1,05	3 469 368
9	18 Т6.25	Здание склада кад.номер 23:28:0101200:753	куб.м	4933	9,8	152,5	0,94	1,05	7 276 527
10	28) Т6.160	Объект незавершенного строительства кад номер 23:28:0101200:711	кв.м	43,2	34,2	152,5	0,94	1,05	222 380
11	36 т6 50	Здание весовой кад.номер 23:28:0101200:670	Куб.м	26	20,4	152,5	1	1,05	79 834
12	С6 21 т6.229	Сооружение кад номер 23:28:0101200:711	км	0,451	35 800	152,5	1	1	2 462 234
Итого									

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д. Далее приведены обобщенные группы параметров (I и II) и факторов (III и IV), определяющих эксплуатационную пригодность зданий.

I группа. Параметры, характеризующие конструктивную надежность, физическую долговечность:

прочность и устойчивость конструкций;

влаго- и морозостойкость конструкций;

водонепроницаемость конструкций и др.

II группа. Параметры, характеризующие функциональное соответствие назначению, моральную долговечность, условия жизнедеятельности:

удельные площади и кубатура;

температурно-влажностный режим в помещениях;

герметичность, звукоизоляция и др.

III группа. Архитектурно-художественное соответствие назначению.

IV группа. Экономичность возведения и эксплуатации.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом) и внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение совокупного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$И = И_{\text{физ.}} + И_{\text{фун.}} + И_{\text{вн.}}$$

где : **И** - совокупный износ, %;
И_{физ.} - физический износ, %;
И_{фун.} - функциональный (моральный) износ, %;
И_{вн.} - экономический (внешний) износ, %.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Для расчета физического износа сооружений оценщики применили Методы наблюдения.

Методы наблюдения основаны на процедуре визуального осмотра конструктивных элементов объекта оценки. На основе полученных фактических данных подготовит заключение в виде процентной поправки, вычитаемой из стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта. Для этого в качестве ориентира оценщик может воспользоваться таблицей для оценки физического износа ВСН 53-86(р) и таблицу определения физического износа зданий и сооружений экспертным путем.

Таблица 13. Определение физического износа зданий и сооружений экспертным путем

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
---------------------	-------------------------------	--	---

0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней.
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», -М,

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется оценщиками как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

Этот вид износа по мнению оценщика отсутствует.

ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

Данный вид износа обусловлен местоположением объекта и сопровождается объектом в глазах потенциального покупателя. снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность

Износ, вызванный внешним воздействием, может возникнуть из-за ряда причин, таких как: общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Этот вид износа по мнению оценщика отсутствует.

Таблица 14. Определение накопленного износа

№ п/п	Наименование	Обоснование	Полная стоимость замещения, руб	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб	Стоимость замещения без учета НДС, руб.
1	Здание материального склада кад.номер 23:28:0101200:279	26(1) Т6.124	22 220 793	40	0	0	40	8 888 317	13 332 476
2	Блок складов запчастей 23:28:0101200:274	26(1) Т6.103	1 749 043	60	0	0	60	1 049 426	699 617
3	Здание пункта сборки сельхозмашин кад.номер 23:28:0101200:280	26(1) Т6.99	2 553 153	45	0	0	45	1 148 919	1 404 234
4	Административное здание кад.номер 23:28:0101200:282	26(2) Т6.51	3 484 856	40	0	0	40	1 393 942	2 090 914
5	Здание склада кад.номер 23:28:0101200:755	18 Т6.25	7 127 545	55	0	0	55	3 920 150	3 207 395
6	Здание склада №5 кад.номер 23:28:0101200:756	26(1) Т6.124	10 416 638	45	0	0	45	4 687 487	5 729 151
7	Здание прирельсового склада кад.номер 23:28:0101200:668	18Т6.25	8 822 183	50	0	0	50	4 411 092	4 411 091
8	Здание склада кад номер 23:28:0101200:754	18Т6.25	3 469 368	45	0	0	45	1 561 216	1 908 152
9	Здание склада : 23:28:0101200:753	18 Т6.25	7 276 527	45	0	0	45	3 274 437	4 002 090
10	Объект незавершенного строительства кад.номер 23:28:0101200:711	Сб. Т6.160	222 380	50	0	0	50	111 190	111 190
11	Сооружение кад.номер 23:28:0101200:781	Сб 21 Т6.229	2 462 234	75	0	0	75	1 846 676	615 558
12	Здание весовой кад.номер 23:28:0101200:670	Сб. 36 Т6.50	79 834	50	0	0	50	39 917	39 917
			69 884 555					32 332 770	37 551 785

4.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Таблица 15.

Элементы затрат	Стоимость, руб.
-----------------	-----------------

Стоимость земельного участка	3 161 887
Полная стоимость строительства недвижимого имущества	69 884 555
Накопленный износ недвижимого имущества	32 332 770
Рыночная стоимость объекта оценки затратным подходом	40 713 672

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества определенная затратным подходом по состоянию на 11.03.2022 г. составляет: **40 713 672 (Сорок миллионов семьсот тринадцать тысяч шестьсот семьдесят два) рубля.**

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода к оценке оцениваться может только единый объект недвижимости, поскольку только единый объект может обращаться на рынке. При осуществлении сделок с объектами недвижимости стоимость земельной составляющей и строений (улучшений участка), как правило, не разделяют, поэтому в результате расчетов мы получим общую стоимость имущества (строение и земельного участка). Для того чтобы определить стоимость объекта оценки, придется вычесть из полученного результата стоимость земельной составляющей. Причем это необходимо делать не только, если в качестве аналогов рассматриваются отдельно стоящие здания, но и встроенные помещения и части зданий, поскольку к ним всегда также относится какая-то часть земельного участка (даже если под конкретное помещение участок и не выделен). Вычитание из итоговой рыночной стоимости, полученной сравнительным подходом, земельного участка с учетом ряда допущений неминуемо приведет к искажению стоимости строения.

В отличие от затратного подхода сравнительный подход в меньшей степени учитывает всю специфику строения, его конструктивные элементы, капитальность, оснащенность коммуникациями, техническое состояние строения в целом и отдельных его элементов.

С учетом выше изложенного корректно рассчитать стоимость оцениваемых зданий (объектов капитального строительства) в рамках сравнительного подхода невозможно и оценщик отказывается от его применения.

При подготовке Отчета, Оценщику не удалось найти достаточно достоверной информации о продаже аналогичных объектов. Согласно ФСО № 10 - Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования. Учитывая изложенное, Оценщиком было принято решение отказаться от использования сравнительного подхода для оценки

4.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В данном случае объект оценки складские помещения, цель приобретения которой - извлечение дохода. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен специалистами из расчетов.

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки были получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Данные по подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Затратный подход	40 713 672

Подход	Рыночная стоимость без учета обременений
Доходный подход	не применялся
Сравнительный подход	не применялся

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Ввиду того, что в настоящем отчете был применен только затратный подход, согласование результатов между подходами не проводилось (результату затратного подхода присвоен удельный вес 100% в итоговой стоимости). Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках затратного подхода, является итоговой.

Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст.Староминская, ул.Калинина, д.177, по состоянию на 11.03.2022 г, без учета НДС ,составляет:

**40 713 672 (Сорок миллионов семьсот тринадцать тысяч шестьсот семьдесят два)
рубля**

ГЛАВА 5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015. N 297-299 г. Москва "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1); "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)";"Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3); Постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации, Министерства финансов РФ, Министерства имущественных отношений РФ «Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.02г. № 568-р (с учетом дополнений).
6. Сборники КО-ИНВЕСТ.
7. "Правила оценки физического износа жилых зданий". ВСН 53-86 (Р). Госгражданстрой.
8. СНиП "Строительство в сейсмических районах".
9. Закон Краснодарского края от 05 ноября 2002г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» (с изменениями и дополнениями).
10. Статистические сборники Краснодарского краевого комитета государственной статистики:
 - «Краснодарский край».
 - «Районы и города Краснодарского края».
11. "Краснодарский край. Административно- территориальное деление". Издание официальное. Краснодар.
12. «Оценка недвижимости» учебник под редакцией А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой.
13. «Методы капитализации доходов» С.Грибовский.
14. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Дж. Фридман, Ник. Ордуэй.
15. Архивные данные периодических изданий:
 - а)"Кубанские новости";
 - б) «Маклер».
16. Информационные базы:
 - а) АРБТ "Энциклопедия Российского права". Федеральный выпуск;
 - б) "Консультант плюс". Краевой выпуск;
 - г) Оценщика.

Рыночная стоимость объекта оценки (Market value - MV) - 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком (Limited market value - LMV)- стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки (Replacement cost new - ReplCN) - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки (Reproduction cost new - ReprCN) - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании (Subjective value - SubV) - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;

д) инвестиционная стоимость объекта оценки (Investment value - IV) - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях;

е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения (Taxes value - TV)- стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость);

ж) ликвидационная стоимость объекта оценки (Salvage value - SalV) - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;

з) утилизационная стоимость объекта оценки (Utilization value - UV) - стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки;

и) специальная стоимость объекта оценки (Special value - SpV) - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

Подходы к оценке:

затратный подход (Cost approach - CosA) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход (Comparison approach - ComA) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход (Income approach - IA) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Примечание. Согласно вышеуказанным Стандартам при проведении оценки оценщик обязан

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

Дата проведения оценки (Date appraisal - DA) календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена (Price - P) - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки (Sales comparable - SC) - 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 (Exposition term - ET) - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки (Final value estimate - FVE) - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов, расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экспертиза отчета об оценке - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки стоимости объекта оценки, требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт перехода права собственности.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку - письменный договор, решение или акт уполномоченного органа (должностного лица) на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Рыночная цена (Market price - MP) - предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная денежная сумма при любой сделке.

Копия - точное воспроизводство объекта оценки.

Отчет об оценке стоимости имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке стоимости имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика имущества - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Процедура оценки стоимости имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

База оценки стоимости имущества - вид стоимости имущества:

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Приведенное понятие рыночной стоимости не противоречит определению рыночной стоимости, данному в Международных стандартах оценки (МСО 1-4). Стандарт 1 определяет рыночную стоимость как расчетную величину, равную сумме, за которую имущество (собственность) должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Здание - строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенная в зависимости от функционального назначения для проживания людей или для различного вида производственных процессов.

Общий строительный объем здания – сумма строительного объема выше планировочной отметки земли плюс минус 0,00 (наземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем наземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей.

Общая площадь здания – сумма площадей всех этажей здания (включая технические, мансардные, цокольные и подвальные), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площади помещений определяются по их размерам, измеряемым между отдельными поверхностями стен и перегородок в уровне пола.

Планировочная отметка земли – уровень земли на границе отмотки. Средняя планировочная отметка земли определяется по частным отметкам на углах здания, а при значительном уклоне участка – отдельно для каждой части здания.

Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

Вспомогательное помещение - помещение, предназначенное для обеспечения эксплуатации здания или бытового обслуживания людей (лестничные клетки, вестибюли, коридоры вне квартир, мусорокамеры и т.п.).

Этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Сети инженерные - трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, электро-, газоснабжение, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов, а также в зданиях.

Водоснабжение – совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества.

Вентиляция – естественный или искусственный регулируемый воздухообмен в помещениях, обеспечивающий создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

Газоснабжение – организованная подача и распределение газового топлива для нужд потребителя.

Канализация – комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих сбор и отведение сточных вод с территории.

Отопление – искусственный обогрев помещений с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания температуры на заданном уровне, определяемом условиями производственных процессов и(или) теплового комфорта для находящихся в помещении людей.

Деформация здания - изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания по влиянием различных нагрузок и воздействий.

Повреждения элементов конструкций и их соединений - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в процессе эксплуатации.

Дефект элементов конструкций и их соединений - разного рода отклонения геометрической формы либо физических, функциональных и иных параметров от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие при изготовлении и монтаже.

Физический износ здания - процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей зданий (элементов), вызываемого объективными причинами или внешними воздействиями.

Моральный износ здания - постепенное отклонение основных эксплуатационных показателей, определяющих условия эксплуатации, которые формируются данными технического прогресса в строительстве и эксплуатации в соответствии с развивающимися потребностями населения.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

18.07.2014

Дата

№ 3023-14

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Нарижня Лариса Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 03 13 № 306451 выдан ОУФМС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ 22.05.2013

(данные документа, удостоверяющие личность)
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о
профессиональной подготовке 686289 от 31.03.2004

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 239 от 19.04.2007 года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029688-1

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Нарижной Ларисе Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672.



018985 - KA1

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№212500-035-000022

«06» октября 2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru. Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» в лице Индивидуального предпринимателя Мериновой Елены Николаевны, действующей на основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.
2. Страхователь	Нарижняя Лариса Александровна
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщикам; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты, по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек. 5.2. Страховая премия в размере 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей 00 копеек уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение 3 банковских дней с момента подписания настоящего Договора. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты, по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 09 октября 2021 г. по 08 октября 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях прелотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - ИП Меринова Елена Николаевна 8.5. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Нарижняя Лариса Александровна
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
ИП Меринова Е.Н.
М.П.
На основании Доверенности №18 от 18.06.2021 г.



ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Купцовскому и Старомиинскому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Купцовская)
полное наименование органа регистрации права

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:

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
19.01.2022г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	23:28:0101200:781	

Раздел 1 Лист 1

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.10.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03:247:002:000019370:2006; Условный номер 23-23-34/003/2012-390	
Местоположение:	Россия, Краснодарский край, Старомиинский район, Старомиинское сельское поселение, станция Старомиинская-Бийская	
Основная характеристика (для сооружения):	тип	единица измерения
	протяженность	451 в метрах
Назначение:	Железнодорожного транспорта	
Наименование:	Железнодорожные пути общего пользования	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	373583.21	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич	

	полное наименование должности
	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.



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

Сооружение		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
19.01.2022г.		
Кадастровый номер: 23-28:0101200:781		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насынная, д. 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:781-23/361/2022-6 18.01.2022 14:40:14
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приема-передачи к договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

подпись

М.П.

инициалы, фамилия

А.В. Давыдов

А.В. Давыдов

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 23:28:0101200:781			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>А. В. Ткачев</i>	

М.П.

М.М. Кочкарева

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кузнецкому и Старомирскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кузнецкая)

полное наименование органа регистрации прав

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер:	23:28:0101200:18
Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н. Старомирский, ст-ца. Старомирская, ул. Калинин, д. 177.
Площадь, м2:	12114 +/- 77
Кадастровая стоимость, руб:	3885807.78
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:28:0101200:274, 23:28:0101200:280, 23:28:0101200:282, 23:28:0101200:668, 23:28:0101200:670, 23:28:0101200:711, 23:28:0101200:753, 23:28:0101200:754, 23:28:0101200:755, 23:28:0101200:756
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации: здания склада сельхозпродуктов, склада № 1, № 2, № 3, здания лаборатории, склада № 5, склада шлакоблочного, склада пилокаменного площадью 12114 кв.м; земли поселений
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



Т.С. Крупнов Николай Сергеевич
полное наименование должности

подпись

М.П.

И.О. Крупнов

инициалы, фамилия

М.П. Крупнов

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.		
Кадастровый номер: 23:28:0101200:18		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крушов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насынная, д. 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:18-23/361/2022-5 18.01.2022 14:40:14
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021 Акт приёма-передачи к договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23:28:0101200:18	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.
	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>М.В. Жуков</i>	

М.П.

М.В. Жуков

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Староминому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер:	23:28:0101200:670

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	07.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10792; Условный номер 23-01.34-5.2004-164
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Калинин, д. 177
Площадь, м2:	5,2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание весовой
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	65656.66
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупица Николай Сергеевич

полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23:28:0101200:670	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:670-23/361/2022-6 18.01.2022 14:24:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приёма-передачи к Договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	С.В. Давыдова
инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	
19.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23-28:0101200:670	
10	<p>Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p> <p>отсутствуют</p>



полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Старомиинскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)

полное наименование органа регистрации прав

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:

Объект незавершенного строительства			Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:	23:28:0101200:711		

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03:247:002:000019750:2001; Условный номер 23-23-34/039/2010-370		
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Старомиинский район, станция Старомиинская, ул. Калининна, дом № 177		
Площадь, м2:	43.2		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	50		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип	значение	единица измерения
	площадь	43.2	в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое, нежилое		
Кадастровая стоимость, руб.:	285528.52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич		



Сергей Сергеевич
полное наименование должности

О.Б. Ливинская	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 3
18.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23:28:0101200:711	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор.Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ В ЛЕНИНГРАДСКОМ РАЙОНЕ 353740, край Краснодарский, Ленинградский р-н, ст-ца Ленинградская, ул Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:711-23/361/2022-6 18.01.2022 12:34:27
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности	О.В.Ильинская
	инициалы, фамилия

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23:28:0101200:754	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:754-23/361/2022-6 18.01.2022 14:24:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021 Акт приема-передачи к Договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



полное наименование должности	С.В.Майборода
	инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
19.01.2022г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 23:28:0101200:754	
10	<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p>



полное наименование должности	С.В.Лавинская
подпись	инициалы, фамилия

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Староминому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевский)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	Здание
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер:	23:28:0101200:753

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ивентарный номер 10792; Условный номер 23-01.34-5.2004-160
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Калинина, д. 177
Площадь, м2:	823.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание склада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7827225.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	складское
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



Handwritten signature in blue ink.

полное наименование должности	О.В. Звониская
инициалы, фамилия	

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кущевскому и Староминомскому районам Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кущевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 23-28:0101200:753			

Номер кадастрового квартала:	23-28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10792; Условный номер 23-01.34-5.2004-160
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминомский район, ст. Староминомская, ул. Калинина, д. 177
Площадь, м2:	823,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание склада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7827225,55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-28:0101200:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	складское
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



Николай Сергеевич Крупнов
полное наименование должности

О.В. Давыдова
инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 23:28:0101200:753			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:753-23/361/2022-6 18.01.2022 14:24:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021 Акт приёма-передачи к Договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		О.В. Давыдова

М.П.

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Старомиинскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)

полное наименование органа регистрации прав

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер:	23:28:0101200:755		
Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03:247:055:000019750:2002; Условный номер 23-01.34-5.2004-157		
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Старомиинский район, ст. Старомиинская, ул. Калинин, д. 177		
Площадь, м2:	1057.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	10799740.66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	складское		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (рядом с этажом), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Круной Виктория Сергеевич		

Сергей Сергеевич



полное наименование должности	инициалы, фамилия
	С.Р.Т.

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23:28:0101200:755	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:755-23/361/2022-6 18.01.2022 14:24:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приема-передачи к Договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись
	С.В. Давыдов
	инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.	
Кадастровый номер: 23:28:0101200:755	
10	<p>Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но отсутствующих не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:</p>



полное наименование должности	М.П.
	инициалы, фамилия
	О.В.Винникова

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Староминому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)

полное наименование органа регистрации прав

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
19.01.2022г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	23:28:0101200:756	

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03:247:055:000019750:2004; Условный номер 2-01.34-5.2004-158
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Староминский район, ст. Староминская, ул. Калинина, д. 177
Площадь, м2:	1149.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание склада № 5
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	11970207.2
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	складское
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (этажи), отсутствуют.
Получатель выписки:	Криштоф Чибриков Сергейвич



Сергейвич Чибриков
полное наименование должности

О.В. Мавринская	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г.			
Кадастровый номер: 23:28:0101200:756			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:756-23/361/2022-6 18.01.2022 14:24:37
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приёма-передачи к Договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности: _____ Подпись: _____ М.П. _____
инициалы, фамилия: С.В. _____

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
19.01.2022г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		23:28:0101200:756	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		О.В.Михайлова
		М.П.

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Староминому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
18.01.2022г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	23:28:0101200:274	

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200	
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1937; Кадастровый номер 23:28:0101200:0:2; Условный номер 23-23-34/027/2005-048	
Местоположение:	Краснодарский край, Староминский р-н, ст-ца Староминская, ул.Калинина, д.177	
Площадь, м2:	301,8	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Блок складов заповуей	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964	
Год завершения строительства:	1964	
Кадастровая стоимость, руб:	2603938,57	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	нежилое	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют	
Получатель выписки:	Крупнов Евгений Сергеевич	



полное наименование должности		И.А. Лебеденко
подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
18.01.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	23-28/010/200/274
Всего листов выписки: 3	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор.Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе край Краснодарский, Ленинградский р-н, ст-ца Ленинградская, ул Насыпная, д 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:010/200:274-23/361/2022-6 18.01.2022 12:04:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



<i>А.А. Мещеряков</i>	Г.А. Лебедеко
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Староминому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
18.01.2022г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	23:28:0101200:279	

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1937; Кадастровый номер 23:28:0101200:0:4; Условный номер 23-23-34/027/2005-049
Местоположение:	Краснодарский край, р-н. Староминский, ст-на. Староминая, ул. Калинин, д. 177
Площадь, м2:	1937,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание материального склада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964
Год завершения строительства:	1964
Кадастровая стоимость, руб:	16715448.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажей отсутствуют)
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



<i>И.А. Лебеденко</i>	полное наименование должности	И.А. Лебеденко	инициалы, фамилия
			М.П.

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
18.01.2022г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 23:28:0101200:279	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор.Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе край Краснодарский, Ленинградский р-н, ст-ца Ленинградская, ул Насыпная, д 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:279-23/361/2022-6 18.01.2022 12:04:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



И.А. Лебеденко
полное наименование должности
И.А. Лебеденко
инициалы, фамилия
М.П.

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Старомиинскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Куплевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Раздел 1 Лист 1	
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
18.01.2022г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 23:28:0101200:668	

Номер кадастрового квартала:	23:28:0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	07.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 03:247:055:000019750:2003; Условный номер 23-01.34-5.2004-166
Местоположение:	Российская Федерация, Краснодарский край, Старомиинский район, ст. Старомиинская, ул. Капнина, д. 177
Площадь, м2:	1343,9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	здание прирельсового склада
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	13994572,81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:28:0101200:18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для записи в Единый раздел: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа) отсутствует.
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



Н.А. Лебеденко
полное наименование должности

Н.А. Лебеденко
инициалы, фамилия

подпись
М.П.

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
18.01.2022г.	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 4
23:28:0101200:668	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор. Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе край Краснодарский, Ленинградский р-н, ст-ца Ленинградская, ул Насыпная, д.2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:668-23/361/2022-5 18.01.2022 12:04:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приёма передачи к договору купли-продажи от 25.10.2021, выдан 25.11.2021 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



А.А. Лебедев
полное наименование должности

Н.А. Лебедев
инициалы, фамилия

М.П.

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Староминскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
18.01.2022г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	23-28-0101200-280

Номер кадастрового квартала:	23-28-0101200
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1937; Кадастровый номер 23-28-0101200-0-3; Условный номер 23-23-34/027/2005-050
Местоположение:	Краснодарский край, р-н. Староминский, ст-на. Староминская, ул. Калининна, д. 177
Площадь, м2:	228
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание пункта сборки сельхозмашин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1964
Год завершения строительства:	1964
Кадастровая стоимость, руб:	1873563.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23-28-0101200-18
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для зачисления раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Крупнов Николай Сергеевич



Н.А. Лебеденко

полное наименование должности	подписан
	М.П.
	Н.А. Лебеденко
	инициалы, фамилия

Раздел 1 Лист 1

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
18.01.2022г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 23-28-0101200-280	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор.Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе край Краснодарский, Ленинградский р-н, ст-ца Ленинградская, ул Насынная, д 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23-28-0101200-280-23/361/2022-6 18.01.2022 12:04:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



<i>И.А. Лебедев</i>	полное наименование должности
И.А. Лебедев	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Межмуниципальный отдел по Ленинградскому, Кушевскому и Старомиинскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Кушевская)
полное наименование органа регистрации прав

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
18.01.2022г.			
Кадастровый номер:		23:28:0101200:282	
Номер кадастрового квартала: 23:28:0101200			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.05.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1937; Кадастровый номер 23:28:0101200:0:5; Условный номер 23-23-34/027/2005-047			
Местоположение: Краснодарский край, р-н. Старомиинский, ст-ца. Старомиинская, ул. Калининна, д. 177			
Площадь, м2: 194,6			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Административное здание			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1964			
Год завершения строительства: 1964			
Кадастровая стоимость, руб: 3279966.17			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 23:28:0101200:18			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: нежилое			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Сведения, необходимые для подтверждения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа) отсутствуют.			
Получатель выписки: Крупнов Николай Сергеевич			



И.А. Лебеленко
полное наименование должности

И.А. Лебеленко
инициалы, фамилия

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
18.01.2022г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 23:28:0101200:282	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Крупнов Николай Сергеевич, 07.04.1985, гор.Ростов-на-Дону, Российская Федерация, СНИЛС 109-309-833 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 03 12 №213322, выдан 12.03.2013, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Ленинградском районе край Краснодарский, Ленинградский р-н, ст-ца Ленинградская, ул Насыпная, д 2
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:28:0101200:282-23/361/2022-6 18.01.2022 12:04:38
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, выдан 25.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



И.А.Трубин
полное наименование должности: _____
И.А.Трубин
индивидуальная фамилия

ГРАФИЧЕСКИЕ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Фрагмент территории



Фрагмент территории



Фрагмент территории



Фрагмент административного здания кад.номер.23:28:0101200:282



Фрагмент прирельсового склада кад.номер 23:28:0101200:668



Фрагмент прирельсового склада кад.номер 23:28:0101200:668



Фрагмент прирельсового склада кад.номер 23:28:0101200:668



Фрагмент здания материального склада кад.номер 23:28:0101200:279



Фрагмент здания материального склада кад.номер 23:28:0101200:279



Фрагмент здания материального склада кад.номер 23:28:0101200:279



Фрагмент здания материального склада кад.номер 23:28:0101200:279



Фрагмент здания материального склада кад.номер 23:28:0101200:279



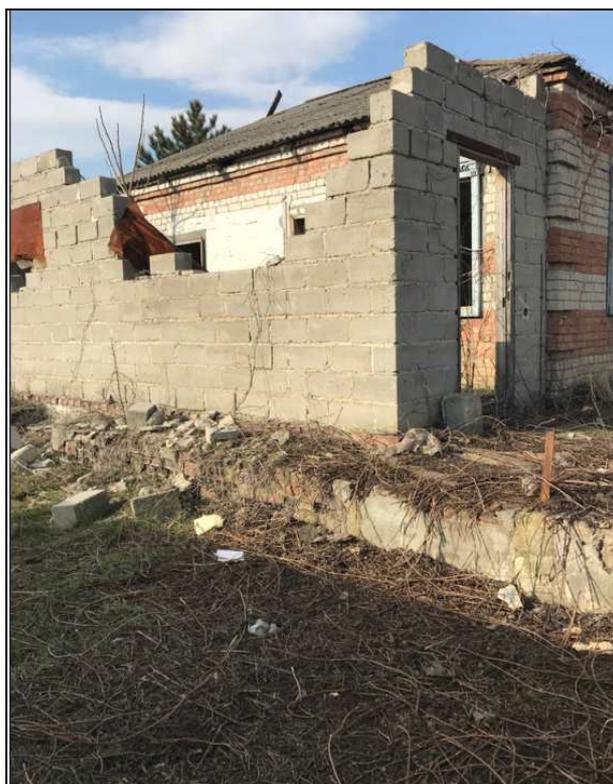
Здание пункта сборки сельхозмашин 213:28:0101200:280



Здание пункта сборки сельхозмашин 213:28:0101200:280



Здание пункта сборки сельхозмашин
213:28:0101200:280



Объект незавершенного строительства



Объект незавершенного строительства



Фрагмент склада кадастровый номер 23:28:0101200:753



Фрагмент склада кадастровый номер 23:28:0101200:753



Фрагмент склада кадастровый номер 23:28:0101200:755



Фрагмент склада кадастровый номер 23:28:0101200:755



Фрагмент склада кадастровый номер 23:28:0101200:755



Фрагмент склада кадастровый номер 23:28:0101200:755



Склад с кадастровым номером 23:28:0101200:756



Склад с кадастровым номером 23:28:0101200:756



Склад с кадастровым номером 23:28:0101200:756



Склад с кадастровым номером 23:28:0101200:754



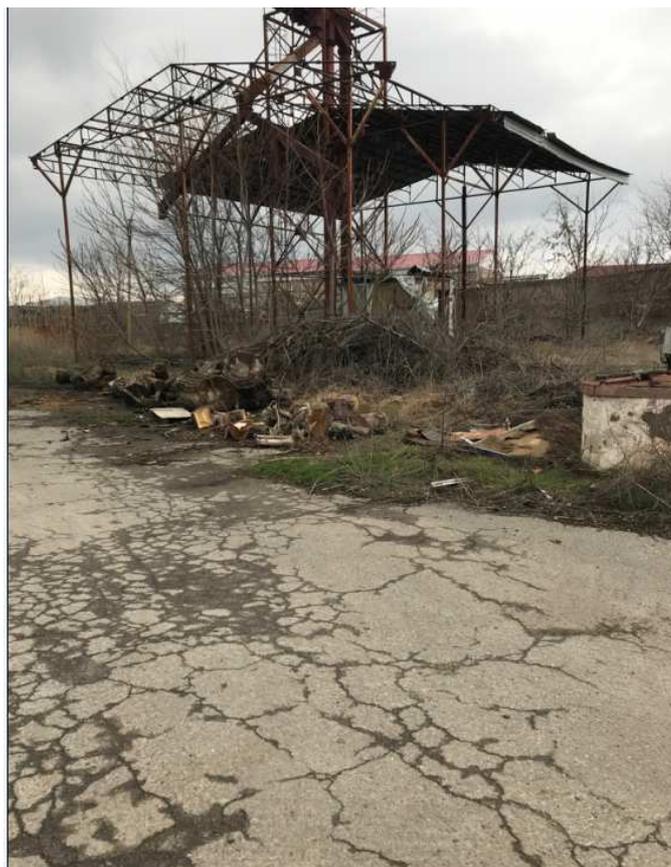
Склад с кадастровым номером 23:28:0101200:754



Блок складов запчастей кад номер 23:28:0101200:274



Блок складов запчастей кад номер
23:28:0101200:274



весовая

Староминская · ... · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

350 000 ₽
26 923 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Сегодня в 11:10

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расположение

Краснодарский край, Староминский р-н, станица Староминская,
Трудовая ул., 54

[Показать карту](#)

8 958 426-70-01

[Написать сообщение](#)

Мартина
Частное лицо
На Авито с ноября 2021

[Подписаться на продавца](#)

14:58
13.03.2022

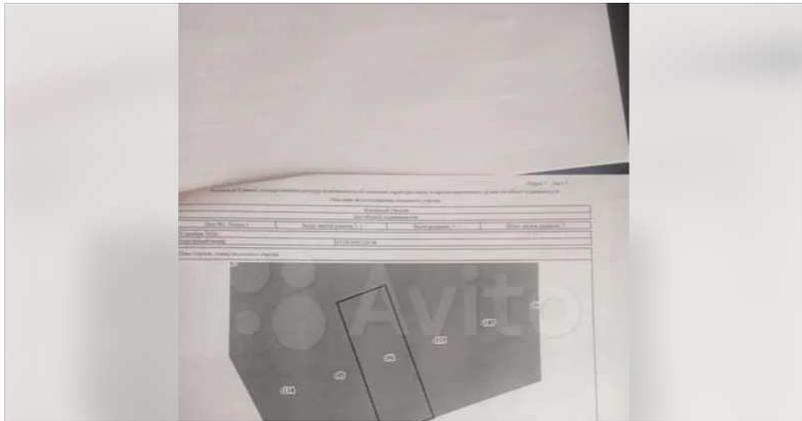
https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2359595502

Староминская · ... · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 10,7 сот. (ИЖС)

400 000 ₽
37 383 ₽ за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 15 февраля в 11:38



8 934 339-04-81

[Написать сообщение](#)

Яна Митько
Частное лицо
На Авито с 16 января 2022

[Подписаться на продавца](#)

Участок 10,7 сот. (ИЖС) Яна Митько 8 934 339-04-81 [Написать сообщение](#)

Об участке

Площадь: 10,7 сот.

Расположение

Краснодарский край, Староминский р-н, станция Староминская, Казачья ул., 24 [Показать карту](#)

Описание

Продаётся земельный участок 10,66 соток, в собственности по ул Казачья 20. По фасаду 20м на 56м. Возможен торг.



КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 9,1 МЛН. РУБ
ИПОТЕКА ОТ 4,89%

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «АСК» ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ
ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПАО СБЕРБАНК

15:03 13.03.2022

https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_107_sot_izhs_2318744727

Староминская · ... · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 20 сот. (ИЖС)

480 000 ₽
24 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Добавить заметку 9 марта в 21:06



Площадь: 20 сот.

Расположение

Краснодарский край, Староминский р-н, станица Староминская, микрорайон имени В.И. Чапаева [Показать карту](#)

Описание

продам участок в станице Староминской Краснодарского ул Выгонная 100, края 20соток, по фасаду 18м, все коммуникации, на участке имеется старый домик под снос. Участок очищен от растительности. Станица районного значения с развитой инфраструктурой, имеется много крупных фермерских хозяйств ("Сыродел", "Агрокомплекс", "Прибой"), 2 ж/д и автовокзалы. От участка до школы, детского сада, магазина, остановки 5 минут пешком, отличное место для комфортного проживания.

от 4,9 МЛН ₽



Записывайтесь на экскурсию в наши посёлки

8 960 022-62-58

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с февраля 2017

15:10
13.03.2022

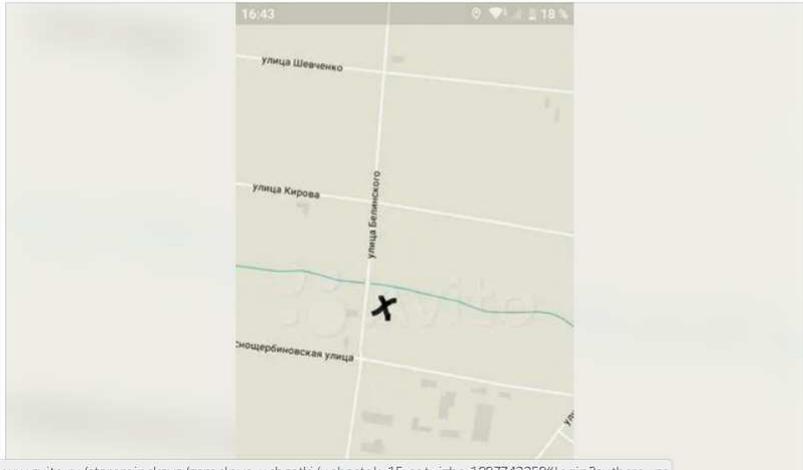
https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1340316895

Участок 15 сот. (ИЖС) на продажу в Староминской | Продажа зе... 69К ОТЗЫВОВ

Участок 15 сот. (ИЖС)

570 000 ₽
38 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Добавить заметку 8 марта в 09:34



8 958 618-59-82

василий
Частное лицо
На Авито с июня 2015

Подписаться на продавца

№ 1887743358, 2771 (+3)

Участок 15 сот. (ИЖС) василий 8 958 618-59-82

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Краснодарский край, Староминский р-н, станица Староминская, ул. Белинского [Показать карту](#)

Описание

Зем. участок

veles.world

Как закрывают влагу в Алтайских хозяйствах

Основная ошибка всех фермеров

[Узнать больше](#)

Пожаловаться РЕКЛАМА - 16+

15:12 13.03.2022

https://www.avito.ru/starominskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1887743358