

Индивидуальный предприниматель Лактионов Максим Петрович  
ИНН 230810911398, ОГРНИП 318237500286074 от 12.07.2018г.  
350087, г. Краснодар, ул.им. 31-й стрелковой дивизии, д. 11, тел., whatsapp: 8 (918) 245-23-70, E-mail:  
araks1@mail.ru

## **ОТЧЕТ № 26-04-23**

об оценке рыночной стоимости блока зданий КПП,  
назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв,  
кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей:  
1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации  
рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью  
583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471,  
количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и права  
аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв,  
из земельного участка общей площадью 44004+/-147 м.  
кв, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенным использованием: пищевая  
промышленность, с кадастровым номером  
23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация,  
Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул.  
Элеваторная, 2.

Дата оценки: 26.04.2023 г.

Дата составления отчета: 26.05.2023 г.

Заказчик: ООО "Краснодарский диоксид кремния" ИНН 2310159161, в лице  
Конкурсного управляющего Бессарабова Александра Николаевича

Исполнитель: ИП Лактионов Максим Петрович

2023г

## СОДЕРЖАНИЕ

Основные факты и выводы.....	3
1. Общие сведения.....	5
1.2 Задание на оценку .....	6
2. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	9
3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
4. ПРАВА НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	13
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
5.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	14
5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	14
5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	15
5.4 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	16
5.5 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	16
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	17
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ .....	18
7.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
8. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА.....	25
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).....	28
10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	29
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	47
12. Заявление о соответствии.....	50
13. Перечень используемых источников. ....	52

Приложения: - документы на объект оценки  
- документация оценщика

## Основные факты и выводы.

В соответствии Договором на оказание услуг № 2/06 от 28.06.2021 года в Отчете проведено определение рыночной стоимости блока зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и права аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, из земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.

Цели и задачи оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра начальной стоимости на торгах, для купли продажи в рамках конкурсного производства.

Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Сводом стандартов оценки СРО РАО 2015, и другими нормативными документами, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.

Основываясь на собственной профессиональной квалификации, изученной информации об объекте, общих и специальных положениях оценки и примененных в предлагаемом Отчете подходах и методиках оценки, Оценщик пришел к следующему заключению:

На дату оценки – 26.04.2023г рыночная стоимость блока зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и права аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, из земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2, округленно, без учета НДС, составляет:

**14 479 268 (Четырнадцать миллионов четыреста семьдесят девять тысяч двести шестьдесят восемь рублей).**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,	1 077 419

	Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	
2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	12 712 233
3	Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.	689 616
<b>ИТОГО:</b>		<b>14 479 268</b>

Индивидуальный предприниматель, Оценщик



М.П.Лактионов



## 1. Общие сведения

Порядковый номер и дата составления отчета:	№ 26-04-23 от 26.04.2023 года.
Основание на проведение оценки:	Договор № 2/06 от 02.06.2021 г.
<b>Заказчик</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование, юридический адрес и местоположение Заказчика	ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688, в лице Конкурсного управляющего Бессарабова Александра Николаевича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2021г. по делу №А32-7145/2020-68/62-Б
Юридический адрес и местоположение Заказчика	350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2
ОГРН	1112310007688 от 20.12.2011
<b>Исполнитель</b>	
Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Лактионов Максим Петрович ИНН 230810911398
ОГРНИП	318237500286074
Дата присвоения ОГРНИП	12.07.2018г.
Юридический адрес Оценщика	350087, г. Краснодар, ул.им. 31-й стрелковой дивизии, д. 11, тел., whatsapp: 8 (918) 245-23-70, E-mail: araks1@mail.ru
Привлекаемые организации к проведению оценки (с указанием квалификации и степени участия)	Оценщик занимающийся частной практикой Лактионов Максим Петрович, ИНН 230810911398
Фамилия, Имя, Отчество	Лактионов Максим Петрович
Членство в СРО оценщиков	Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков «СРО РАО» - 15.09.2015 г., регистрационный № 00646. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «СРО РАО» № 00673 от 15.09.2015г. Местонахождение саморегулируемой организации: 350000, г. Краснодар, ул. Ставропольская, д. 5А
Подтверждение получения профессионального образования	Диплом, выдан ВУЗом ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», № диплома ПП-I №052064, Дата выдачи диплома 10 июня 2008г Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019118-1 от 20.05.2021г по направлению Оценка недвижимости. срок действия до 20.05.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», РФ, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7713056834, полис №0991R/776/40564/22, с 15.09.2022г до 14.09.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим Частнопрактикующий оценщик Лактионов Максим Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте

	<p>оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Стандарты оценки, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ	<p>- Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135 –ФЗ в последней редакции.</p> <p>Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);</p> <p>Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности),</p> <p>в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;</p> <p>Свод стандартов оценки СРО РАО 2015.</p>

## 1.2 Задание на оценку

Объект оценки	
Оцениваемый объект	<p>блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2</p>
Существующие имущественные права на объект оценки:	<p>Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2 принадлежит на праве собственности ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688.</p> <p>Документы основания: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 23-RU235012303-5-2016 от 22.07.2016г</p> <p>Что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 15.12.2022г</p> <p>Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу:</p>

	<p>Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2 принадлежит на праве собственности ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688.</p> <p>Документы основания: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 23-RU235012303-5-2016 от 22.07.2016г</p> <p>Что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 15.12.2022г</p> <p>Часть земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1 используется ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688 на основании договора аренды земельного участка от 11.04.2023г. срок аренды до 10.03.2024г.</p>
<b>Параметры оценки</b>	
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	определение рыночной стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра начальной стоимости на торгах, для купли продажи в рамках конкурсного производства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	26.04.2023 года.
Период (срок) проведения работ по оценке:	26.04.2023 – 26.05.2023года.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении №3 к Отчету).	2 выписки из единого государственного реестра недвижимости от 15.12.2022г, договор аренды земельного участка от 11.04.2023г. технические планы зданий
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке: (Требования к формам Отчетам (ст. 11 Закона об оценке и п. 3–5 ФСО VI)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе информации.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>Оценщик не производит техническую и физическую экспертизу объекта, и не инспектирует части объекта оценки, которые закрыты или недоступны. В процессе проведения оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, взятых из технических и юридических документов рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p> <p>Поэтому оценка проводится при допущении об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.</p> <p>На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки, подразумевающего обсуждение юридических аспектов права собственности.</p> <p>Все исходные данные по объекту оценки, используемые Оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком или берутся из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Оценщик, таким образом, не гарантирует, что в ходе заключения договоров объект будет передан из рук в руки именно по этой стоимости.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Задаaniem на оценку;</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке</p>

	<p>стоимости;</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>Значение рыночной стоимости указывается как итог согласования результатов применения подходов к оценке в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться эта стоимость, не приводится.</p>
--	---

## 2. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из

саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру

согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов). Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

### **3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости блока зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и права аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, из земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2. для купли продажи в рамках конкурсного производства.

### **4. ПРАВА НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2 принадлежит на праве собственности ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688.

Документы основания: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 23-RU235012303-5-2016 от 22.07.2016г

Что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 15.12.2022г

Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2 принадлежит на праве собственности ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688.

Документы основания: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 23-RU235012303-5-2016 от 22.07.2016г

Что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 15.12.2022г

Часть земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1 используется ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688 на основании договора аренды земельного участка от 11.04.2023г. срок аренды до 10.03.2024г.

Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

## **5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

### **5.2 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных

решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

, где:

РС – рыночная стоимость;

СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

Св/з – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

Пдев – прибыль девелопера;

И $\square$  – суммарный износ;

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональный износ;

Иэ – экономический (внешний) износ.

При расчете рыночной стоимости затратным подходом считают, что рыночная стоимость оцениваемого определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Таким образом, рыночная стоимость, оцениваемая затратным подходом, является стоимостью воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект если, его произвели и продали сегодня, то есть при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, объекты могут быть сняты с производства и, во-вторых, если бы даже сегодня такое производство существовало, то в нем использовались бы уже новые материалы и технологии.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же планировочных решений, конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

#### **Вывод:**

Определение стоимости оцениваемых зданий и сооружений является возможным, так как возможно определить стоимость строительства и ориентировочный физический износ конструкций зданий, поэтому при определении рыночной стоимости нежилых зданий и сооружений Оценщиком затратный подход был использован.

### **5.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

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

Доходный подход к оценке включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки доходных объектов, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за

несколько лет эксплуатации объекта.

**Вывод.** Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2021г. по делу №А32-7145/2020-68/62-Б в отношении ООО "Краснодарский диоксид кремния" ИНН 2310159161 введена процедура конкурсного производства при которой имущество предприятия будет продано с торгов для расчета с кредиторами.

Доходный подход не применялся.

## 5.4 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:  
методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

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

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.

Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.

Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

**Вывод:** При анализе рынка нежилых зданий расположенных в Краснодарском крае Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке было найдено достаточно аналогов с подобными техническими характеристиками, продаваемых на рынке недвижимости в районе расположения объектов оценки с учетом применения необходимых корректировок.

## 5.5 СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое

оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

метод математического взвешивания;

метод субъективного взвешивания.

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

При определении рыночной стоимости зданий использовался затратный сравнительный подходы, поэтому согласование результатов оценки проводилось методом математического взвешивания.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
  - Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 5.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является:

Свод стандартов оценки (СРО РАО) 2015г.

## 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЕ

### 7.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

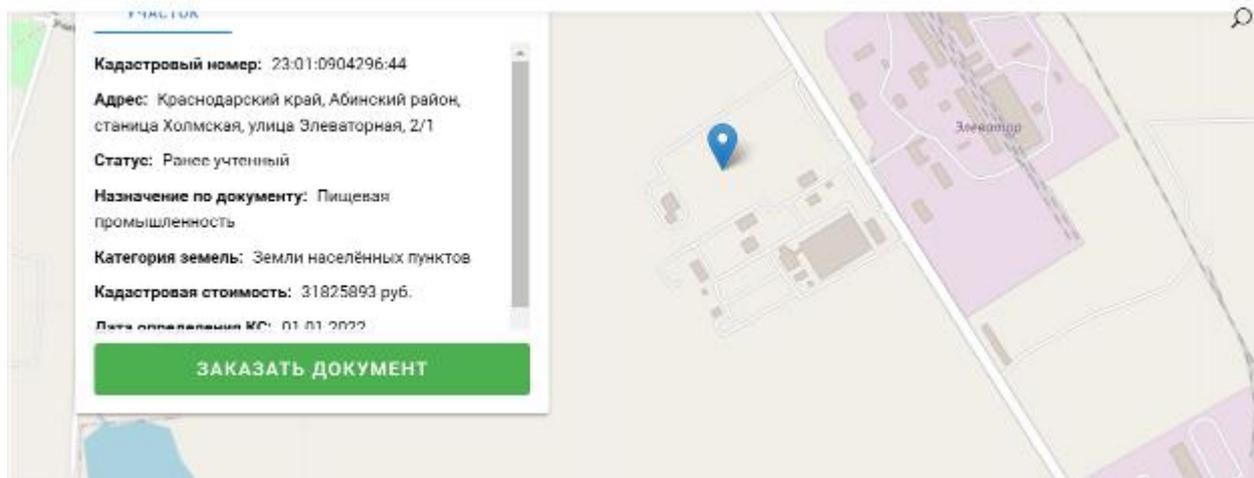
Объект оценки: блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.

#### 6.1.1 Характеристика земельного участка

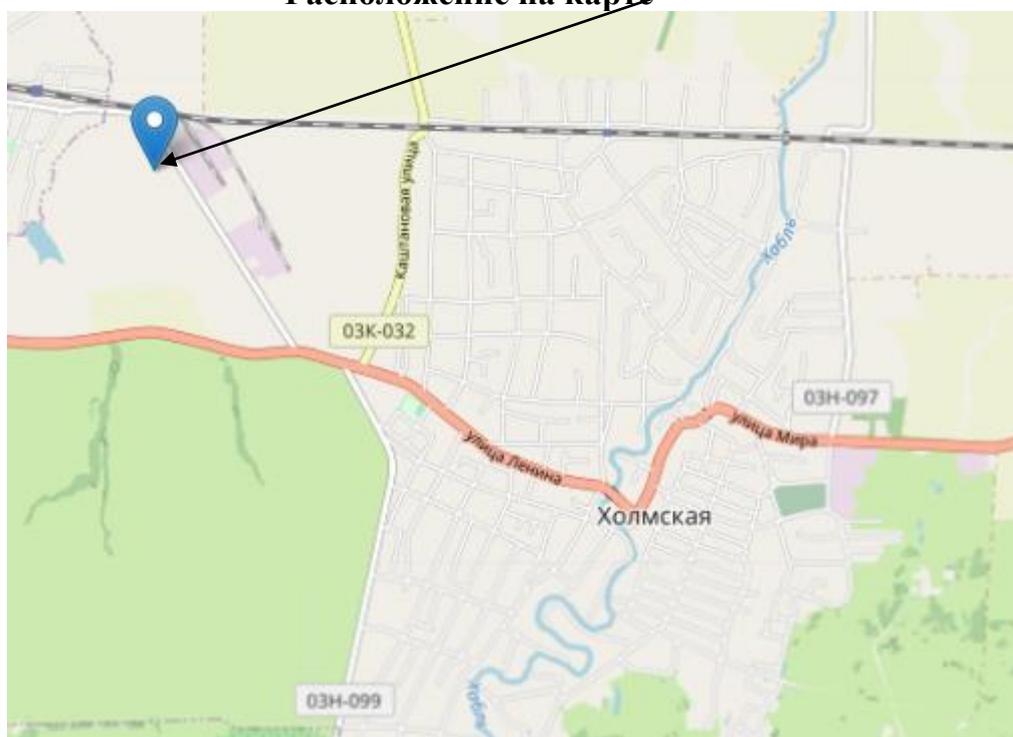
Таблица № 7.1

Категория земель	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	пищевая промышленность
Кадастровый №	23:01:0904296:44
Площадь, кв.м	1070+/-11м кв
Рельеф участка	Ровный
Наличие внутри площадочных сетей	
• электроснабжение	Есть центральное
• отопление	Автономное
• газификация	есть
• водоснабжение	есть
• канализация	есть
Местоположение	
• местоположение (район)	Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.

Данные публичной кадастровой карты :



**Расположение на карте**



**ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УЛУЧШЕНИЙ**

Таблица № 7.2

<b>1</b>	<b>Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.</b>	
Год постройки		н/д, ориентировочно 2016
Общие данные по оцениваемому объекту:		
площадь застройки, м. кв.		
общая площадь, м. кв.		48,1
площадь застройки, м. кв.		57,17
строительный объем, м. куб.		160,15
Количество этажей		1
Группа капитальности		2
<b>2</b>	<b>Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0,</b>	

<b>по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.</b>	
Год постройки	н/д, ориентировочно 2016
Общие данные по оцениваемому объекту:	
площадь застройки, м. кв.	610,54
общая площадь, м. кв.	583
строительный объем, м. куб.	5852,03
Количество этажей	1
Группа капитальности	2

Здание установки для утилизации рисовой лузги - прямоугольное в плане с размерами в осях 24,93x36,60 м. здание разделяется на производственное помещение установки ЗГГ-1000 (размеры 6 осях 12,70x24,0 м), помещение охлаждения золы (размеры в осях 6,0x22,0 м), склад зольного остатка (размеры в осях - 12,0x12,0 м). Максимальная высота помещения установки Зля утилизации рисовой лузги от уровня чистого пола до наивысшей точки на кровле составляет 9,585 м, до верха ограждения - 10,185 м (в высокой части здания). Высота помещения склада зольного остатка от уровня чистого пола до наивысшей точки на кровле - 7,285 м. Помещения установки для утилизации рисовой лузги, охлаждения золы и склада зольного остатка бесподвальные.

Ограждающие элементы здания {помещения установки для утилизации рисовой лузги и охлаждения золы):

— цоколь - монолитная железобетонная стена толщиной 150 мм (бетон класса В20,  $\sqrt[4]{4}$ . Р35), утепленная плитами экструдированного пенополистирола «Пеноплэкс» толщиной 50мм; вертикальная гидроизоляция цоколя - обмазочная, за 2 раза битумной мастикой;

— наружные стены - стеновые сэндвич-панели "Лиссант" с наполнителем из пенополиуретана толщиной 50 мм;

- окна - двойное остекление (однокамерный стеклопакет);

- Двери наружные - металлические глухие утепленные, Звери внутренние - металлические глухие;

- Ворота - распашные утепленные;

— кровля - кровельные сэндвич-панели "Лиссант" с наполнителем из пенополиуретана "ВАЗЕ" толщиной 100 мм; кровля скатная, уклон кровли - 0,21: бодосток внешний, инвентарный «Лиссант», Ограждающие элементы здания (склад зольного остатка):

— цоколь - монолитная железобетонная стена толщиной 150 мм (бетон класса В20, 1л14, Р35); вертикальная гидроизоляция цоколя - обмазочная, за 2 раза битумной мастикой;

— наружные стены - стеновой профлист НС 44-1000-0,7 (ГОСТ 24045- 2010);

— окна - двойное остекление (однокамерный стеклопакет);

- двери наружные - металлические глухие;

— ворота - подъёмно-секционные утепленные;

— кровля - несущий профлист Н 57-750-0,7 (ГОСТ 24045-2010); кровля скатная, уклон кровли - 0,21; боЗосток внешний, инвентарный «Лиссант».

Ограждающие элементы здания АББ;

— наружные стены - стеновой профлист 08-1150-0,5 (ГОСТ 24045-2010), брус 50x50 мм, прогоны металлические из труб 80x80x3 (ГОСТ 30245- 2003), утеплитель 6 плоскости прогонов из минераловатных плит типа "ФАСАД БАТТС" - 100 мм, брус 50x50 мм и внутренняя отбелка из профлиста С8-1150-0,5;

— окна - двойное остекление (однокамерный стеклопакет);

— двери наружные - металлические глухие;

— кровля - односкатная с уклоном 0,06 из профлиста НС 21-1000-0,6 по ГОСТ 24045-2010, обрешетка из бруса 50x50 мм, пленка вибро- ветрозащитная, утеплитель из минераловатных плит типа РОСК\л/001 - 100 мм б плоскости металлических прогонов из труб

80x80x3 по ГОСТ 30245-2003, брус 50x50 мм. пароизоляционная пленка и подшивка из ПВХ панелей.

Полы здания в помещениях установки для утилизации рисовой лузги, помещения охлаждения золы, склада зольного остатка - бетонные шлифованные с обработкой обеспыливающей пропиткой.

Площадки и ступени наружных лестниц выполняются из бетона класса В20 и покрываются бетонной плиткой.

Стены помещения установки для утилизации рисовой лузги и помещения охлаждения золы - внутренняя поверхность сэндвич-панелей «Лиссант», стены помещения склада зольного остатка - внутренняя поверхность стенового профлиста.

Вся внутренняя отделка инвентарного блока зданий АББ выполняется на заводе-изготовителе и после сборки зданий дополнительной отделки не требуется.

### Фотографии объекта оценки







Установка для утилизации рисовой лузги





## 8. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА

### Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Рыночная стоимость недвижимости – это наиболее вероятная цена, за которую будет продан конкретный объект на открытом рынке, при соблюдении условий частной сделки. Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности.

Холмская — станица[3] в Абинском районе Краснодарского края России (до 1997 года пгт Холмский). Административный центр Холмского сельского поселения, объединяющего 11 населённых пунктов[4].

Эта станица расположена на берегах речки Хабль (Сухой Хабль) (левый приток Кубани), при выходе её из горно-лесного массива. Западнее (3 км) расположен пгт Ахтырский, восточнее (6 км) — пгт Черноморский. В 6 км выше по течению расположен лепрозорий Синегорск. Станица расположена на двух холмах, между которыми протекает река Хабль. Характер местности — предгорный. В южной части станицы начинаются лиственные леса с преобладанием дуба и горы высотой 200—300 м. Севернее станицы простираются степи.

Население — 18 699[1] человек (2021), 3-е место в районе. Большинство населения — русские (85,3 %), проживают также турки, украинцы, армяне и др.

Численность населения						
1939 <sup>[9]</sup>	1959 <sup>[10]</sup>	1970 <sup>[11]</sup>	1979 <sup>[12]</sup>	1989 <sup>[13]</sup>	2002 <sup>[14]</sup>	2010 <sup>[15]</sup>
9647	↗14 895	↗16 324	↘15 654	↘15 547	↗17 271	↗17 585
<b>2021<sup>[1]</sup></b>						
↗18 699						

#### Железнодорожный транспорт

Железнодорожная платформа Холмская на участке «Краснодар — Крымская». Остановка пригородных электропоездов Краснодар — Новороссийск и Новороссийск — Краснодар, каждый из которых курсирует четыре раза в день.

#### Автомобильный транспорт

Автотрасса «Краснодар — Новороссийск». Местный транспорт

Оценщик провел анализ предложений продаж производственно складских помещений в ст. Холмская - района расположения объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки в разном техническом состоянии.

Таблица 8.1

Стоимость объекта недвижимости, руб.	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, руб	Месторасположение	Площадь земельного участка, м. кв.	Рыночная стоимость 1 м. кв. объекта оценки без учета стоимости земельного участка	Инженерные коммуникации	Источник информации
95 000 000	5000	19 000	Северский район, Афипское городское	20000	16 364	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/265862386/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/265862386/</a>

			поселение, Афипский пгт				
9 000 000	322,2	27 933	Краснодарский край, Абинск, Заводская ул., 5	4340	19 056	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279966315/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279966315/</a>
100 000 000	3000	33 333	Северский район, Афипское городское поселение, Афипский пгт	55600	21 120	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/</a>
75 000 000	3126	23 992	Афипский, Шоссейная улица, 43Б.	11400	21 589	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286387699/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286387699/</a>
6 700 000	397	16 877	Северский район, Григорьевское с/пос, Григорьевская станция, ул. Веселая	2550	12 644	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/274089819/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/274089819/</a>
9 500 000	1600	5 938	Северский район, Черноморское городское поселение, Черноморский пгт	3000	4 702	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/276923456/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/276923456/</a>
100 000 000	3000	33 333	Северский район, Афипское городское поселение, Афипский пгт	55600	21 120	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/</a>
31 000 000	961	32 258	Производственная база в центре Абинска	1841	30 996	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/277938313/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/277938313/</a>
8 000 000	1400	5 714	Холмское сельское поселение, станция Холмская, ул. Мира, 151	4500	3 596	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1400_m_2361583644">https://www.avito.ru/holmskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1400_m_2361583644</a>
100 000 000	6804	14 697	Северский р-н, Ильское городское поселение, пос. городского типа Ильский, Первомайская ул., 121	19207	12 837	электричество, вода, канализация, газ	<a href="https://www.avito.ru/ilskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6804_m_2963374171">https://www.avito.ru/ilskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6804_m_2963374171</a>
минимальное значение		5 714			3 596		
максимальное		33 333			30 996		

значение							
Среднее значение		21 308			16 402		
Медиана		21 496			17 710		

Оценщик провел анализ предложений продаж земельных участков с назначением пищевая промышленность. Продаж земельных участков с подобным назначением в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки не выявлены.

Оценщик провел анализ предложений продаж земельных участков с назначением ИЖС. Выявлены продажи земельных участков с подобным назначением в ст. Холмская:

Таблица 8.2

Стоимость земельного участка, руб.	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка	месторасположение	Инженерные коммуникации	Источник информации
800 000	800	1 000	станция Холмская, переулок Победы, 9	электричество	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2597944383">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2597944383</a>
800 000	800	1 000	станция Холмская, Советский переулок	электричество	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2876258326">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2876258326</a>
1 000 000	1000	1 000	станция Холмская, Народная улица, 37	электричество	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2887603401">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2887603401</a>
1 150 000	1230	935	Холмская, Янтарный переулок, 5	электричество	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_123sot_izhs_2363361239">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_123sot_izhs_2363361239</a>
950 000	1500	633	Холмская, Звёздный переулок, 22	электричество	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_1583370800">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot_izhs_1583370800</a>
650 000	800	813	станция Холмская, 3-й микрорайон	электричество	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2165471681">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2165471681</a>
минимальное значение		633,00			
максимальное значение		1 000,00			
Среднее значение		896,83			
Медиана		967,50			

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ).

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование — это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
2. быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
3. быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. Наиболее эффективное использование должно отвечать всем этим критериям.

Как правило, объект недвижимости может рассматриваться как две отдельные составляющие: земельный участок и его улучшения (возведенные на нем или под ним здания, сооружения, коммуникации и т.д.), поэтому существует два основных типа наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Первый тип — наиболее эффективное использование участка земли как свободного. Второй тип — наиболее эффективное использование улучшений участка земли.

Рыночная стоимость земельного участка зависит не только от текущего варианта использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальный доход от использования земельного участка и определить его наивысшую стоимость независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на дату оценки.

*Физически возможные варианты использования:* оцениваемый объект недвижимости возможно использовать как доходоприносящий объект, исходя из его разрешенного и наиболее эффективного использования с учетом особенности месторасположения.

**Вывод:** У оцениваемого объекта разрешенное использование -, производственно складские помещения и специализированные сооружения, другое использование помещений в данном отчете не рассматривается.

*Экономическая целесообразность:* объект недвижимости возможно и необходимо использовать и для получения дохода.

**Вывод:** Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ООО "Краснодарский диоксид кремния".

Поэтому как НЭИ принято его текущее использование – производственно складские

помещения и специализированные сооружения.

С учетом этого и будет определяться рыночная стоимость объектов оценки.

## 10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход сравнительного анализа продаж базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в сравнительном подходе использован метод сравнения продаж.

### 9.1 Методология сравнительного подхода

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его значение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом. Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылки, что рыночная стоимость, указанной информированными покупателями и продавцами для сопоставимой по важнейшим характеристикам недвижимости.

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

В рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнения продаж.

Подход прямого сравнительного анализа продаж — это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравнивает объекты, по которым они проводились, с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, заплаченные за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При прямом сравнении продаж, а при отсутствии достоверной информации о продажах, сравнение предложений, оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы (предложены к продаже) на соответствующем рынке, затем вносятся поправки на

возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена (цена предложения) каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Для реализации данного подхода оценщик предпринимает следующие шаги.

Этап №1. Выявление недавних продаж (предложений) сопоставимых объектов на соответствующем рынке. Данные о продажах (предложениях) сопоставимых объектов могут быть найдены в собственных досье оценщика, в материалах судебных заседаний, в архивах кредитных институтов, в электронных базах данных, в досье брокеров по недвижимости и т.д. Когда информации достаточно, оценщик должен убедиться, что проданные (предложенные к продаже) объекты действительно сопоставимы с оцениваемой собственностью. Следует определить, в той ли рыночной зоне находятся сопоставимые объекты, что и данный объект, того ли они возраста и величины, предоставляют ли они те же удобства и т.д.

Этап №2. Проверка информации о сделках (предложениях). Данные, собранные о продажах (предложениях) сравнимых объектов, должны быть подтверждены достоверным источником информации. Следует убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией. Продажная цена (цена предложения) должна соответствовать сделке «на расстоянии вытянутой руки».

Этап №3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. При корректировке фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемой собственности. Поправки делаются также исходя из того, как эти различия объектов будут оценены типичным покупателем на рынке. Поэтому какая-либо специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а скорее столько, сколько она добавляет к общей стоимости собственности.

Одним из способов определения необходимых поправок является выявление нескольких пар сопоставимых продаж. Парными продажами называются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением одной черты, которую Оценщик пытается оценить, с тем, чтобы внести правильную поправку.

Как правило, процесс корректировки может принимать одну из трех основных форм:

- абсолютные поправки;
- процентные поправки;
- общая группировка.

Абсолютные поправки — это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта.

Процентные поправки используются тогда, когда сложно определить точные абсолютные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий. Здесь важно определить, следует ли вносить эти поправки на независимой плюсовой / минусовой основе или на кумулятивной основе. Независимую основу следует использовать только тогда, когда определенно установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик. В том случае, если Оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки, процентная поправка проводится на кумулятивной основе.

Если при корректировке должны быть использованы абсолютные и процентные поправки, то все процентные поправки сначала должны быть пересчитаны в абсолютные

суммы. Внесение поправок обычно предусматривает последовательное рассмотрение следующих характеристик:

- время;
- местоположение;
- условия продажи;
- другие различия (физические, удобства и т.д.).

Общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть найдено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод зависит от наличия относительно однородных объектов. В этом случае оценщик может принять решение не производить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от сопоставимых проданных объектов.

#### Единицы сравнения

Поскольку объекты, приносящие доход, часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими трудностями, поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью, как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. При сравнении продаж сельскохозяйственных земель подходит такая величина, как цена за гектар. При сравнении продаж театральные здания более значимую информацию дает цена в расчете на одно театральное место.

Используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена зданий и сооружений за 1 кв. м;
- цена за 1 куб. м;
- цена за комнату;
- цена за единицу;
- цена за единицу, приносящую доход.

#### Процесс оценки сравнительным подходом

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Оценщиком проанализированы данные сайтов: <http://www.pre-agency.ru>; <https://www.avito.ru>, и др.

Оценщик провел анализ предложений продаж земельных участков с назначением пищевая промышленность. Продаж земельных участков с подобным назначением в ст. Холмская - района расположения объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки не выявлены.

Оценщик провел анализ предложений продаж земельных участков с назначением ИЖС

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа 4 объектов аналогов – земельных участков с назначением ИЖС, и расположенные в районе расположения объекта оценки.

#### Исходные данные и расчет рыночной стоимости

Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.

Таблица № 10.1

Характеристики объектов	Объекты недвижимости				
	Оцениваемый объект	Сравниваемые объекты			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость земельного участка, руб.	определяется	800 000	800 000	1 000 000	1 150 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1130	800	800	1000	1230
Стоимость 1 кв.м. общей площади земельного участка	определяется	1 000	1 000	1 000	935
вид права	краткосрочная аренда	Собственность продавца	Собственность продавца	Собственность продавца	Собственность продавца
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Апрель 2023	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки
месторасположение	Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.	станция Холмская, переулок Победы, 9	станция Холмская, Советский переулок	станция Холмская, Народная улица, 37	Холмская, Янтарный переулок, 5
Использование (предполагаемое использование)	земли населенных пунктов, пищевая промышленность	лпх, ижс	лпх, ижс	лпх, ижс	лпх, ижс
Инженерные коммуникации	электричество, вода, канализация, газ	электричество	электричество	электричество	электричество
телефон		89182204961	89343405666	89676615508	89836302537
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2597944383">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2597944383</a>	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2876258326">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2876258326</a>	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2887603401">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2887603401</a>	<a href="https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_123sot_izhs_2363361239">https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_123sot_izhs_2363361239</a>
Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом					
Характеристики объектов	Объекты недвижимости				
	Оцениваемый объект	Сравниваемые объекты			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Объекты аналоги		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость 1 кв.м., руб.	определяется	1 000	1 000	1 000	935
Корректировка на торг при покупке, %		-11,9	-11,9	-11,9	-11,9
Скорректированная стоимость объекта, руб.		881	881	881	824
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1130	800	800	1000	1230
Корректировка, %		-	-	-	0,17
Скорректированная		875	875	879	825

ая стоимость объекта, руб.					
месторасположение	Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.	станция Холмская, переулок Победы, 9	станция Холмская, Советский переулок	станция Холмская, Народная улица, 37	Холмская, Янтарный переулок, 5
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта, руб.		875	875	879	825
Использование (предполагаемое использование)	земли населенных пунктов, пищевая промышленность	лпх, ижс	лпх, ижс	лпх, ижс	лпх, ижс
Корректировка, %		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная стоимость, руб.		814	814	817	767
Инженерные коммуникации	электричество, вода, канализация, газ	электричество	электричество	электричество	электричество
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		814	814	817	767
Количество поправок		3	3	3	3
Удельный вес аналога с учетом поправок		1/3	1/3	1/3	1/3
Сумма удельных весов аналога		1 1/3			
Средневзвешенная рыночная стоимость аналога, руб.		$(814*0,25+814*0,25+817*0,25+767*0,25)=803$			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		$803*1130=907390$			
Рыночная стоимость права краткосрочной аренды земельного участка, округленно, руб.		$907390*0,76=689\ 616$			

\* Аналоги, и описание характеристик объектов аналогов в приложении к отчету  
**Обоснование корректировок**

#### Корректировка на вид права

Часть земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1

используется ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688 на основании договора аренды земельного участка от 11.04.2023г. срок аренды до 10.03.2024г.. Объекты аналоги в собственности.

Определяется право краткосрочной аренды. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2018 земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А таблица 12.

Таблица 10.2

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Корректировка принята в размере 0,76.

#### Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2020 земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А таблица 122.

Таблица 10.3

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

В данном отчете принята корректировка в размере -11,9%, так как спрос подобных участков не достаточен, и предложений не много.

#### Корректировка на площадь объекта

На основании анализа рынка недвижимости выявлено, что объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость 1 кв.м выше по сравнению с крупными объектами. Согласно методике ФБК ([www.fbk.ru](http://www.fbk.ru)), справочника оценщика

недвижимости 2020 офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфер Л.А, корректировка на масштаб определяется по формуле  $(S_0/S_a)^K - 1$ , где:

- $S_0$  – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;
- $S_a$  – площадь аналога, кв.м.;
- $K$  – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Порядок расчета K:

Для определения размера поправки используется соотношение между ценами и параметрами, с использованием степенной зависимости:  $P_1/P_2 = (S_1/S_2)^K$ ,

где:  $P_1, P_2$  – цены аналогов;

$S_1, S_2$  – площади аналогов;

$K$  – коэффициент торможения.

Значения коэффициента торможения определяется на основании имеющихся данных о данных и параметрах аналогичных объектов. Преобразуя и логарифмируя базовую формулу, получаем следующее выражение:

$$\text{Log } P_1/P_2 = K * \text{Log } S_1/S_2,$$

$$K = \text{Log } P_1/P_2 : \text{Log } S_1/S_2,$$

где:  $\text{Log } P_1/P_2$  – отношение стоимости объектов-аналогов;

$\text{Log } S_1/S_2$  – отношение площадей объектов-аналогов.

Размеры корректировок приведены ниже в табличной форме.

Таблица № 10.4.

Наименование	Площадь ( $S_i$ ), кв.м	Цена ( $P_i$ ), руб.	Отношение $S_0/S_a$	Корректировка, K
Объект оценки	1130			
Объект-аналог №1	800	800 000	1,4125	- 0,69
Объект-аналог №2	800	800 000	1,4125	- 0,69
Объект-аналог №3	1000	1 000 000	1,1300	- 0,24
Объект-аналог №4	1230	1 150 000	0,9187	0,17
Среднее значение ( $S_1/S_2$ или $P_1/P_2$ )	957,5000	937 500		
$\log S_1/S_2$	2,9811			
$\log P_1/P_2$		5,9720		
коэфф. торможения (k)	0,0200			

**Корректировка на местоположение**

В нашем случае корректировка по данному фактору не проводилась так как все объекты аналоги располагаются в непосредственной близости с объектом оценки в одном районе, с одинаковой инвестиционной привлекательностью.

**Корректировка на назначение участка (разрешенное использование)**

На участках аналогах 1,2,3,4 назначение ИЖС у оцениваемого участка пищевая промышленность,

Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2018 земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А таблица 82.

Таблица 10.5

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов	аналог			
	под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Корректировка на разрешенное использование принята в размере 0,93.

### Корректировка на наличие коммуникаций

На сопоставимых участках 1,2,3,4 и на оцениваемом участке коммуникации одинаковые, корректировка не применялась

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа 4 объектов аналогов – нежилых производственно складских помещений, наиболее приближенные по техническим характеристикам, и расположенные в районе расположения объекта оценки.

На дату проведения оценки были найдены следующие объекты аналоги, предлагаемые к продаже в районе размещения объекта оценки, схожие по техническим характеристикам с объектом оценки .

### Исходные данные и расчет рыночной стоимости

Таблица № 10.6.

Характеристики объектов	Объекты недвижимости				
	Оцениваемый объект	Сравниваемые объекты			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость объекта недвижимости, руб.	определяется	31 000 000	20 000 000	100 000 000	75 000 000
Общая площадь, кв.м.	658,64	961	500	3000	3126
Стоимость 1 кв.м. общей площади объекта недвижимости, руб	определяется	32 258	40 000	33 333	23 992
Права собственности	Собственность продавца	Собственность продавца	Собственность продавца	Собственность продавца	Собственность продавца
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/предложения	Апрель 2023	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки
Месторасположение		Производственная база в центре Абинска	Северский р-н, пос. городского типа Афипский, Смоленское ш., 10	Северский район, Афипское городское поселение, Афипский пгт	Афипский, Шоссейная улица, 43Б.
Площадь земельного участка, м. кв.	1130	1841	5800	55600	11400
Рыночная стоимость 1 м. кв земельного участка	803	803	803	803	803
Рыночная стоимость земельного участка		1 478 323	4 657 400	44 646 800	9 154 200
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка		29 521 677	15 342 600	55 353 200	65 845 800
Рыночная стоимость 1 м. кв		30 720	30 685	18 451	21 064

объекта оценки без учета стоимости земельного участка					
Инженерные коммуникации	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ
Техническое состояние	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
телефон		89676508233	89180146238	89094626502	89094626502
Источник информации		<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/277938313/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/277938313/</a>	<a href="https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_2154908441">https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_2154908441</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/</a>	<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286387699/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286387699/</a>
<b>Расчет рыночной стоимости</b>					
Характеристики объектов	Объекты недвижимости				
	Оцениваемый объект	Сравнимые объекты			
Объекты аналоги		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость 1 кв.м., руб.	определяется	30 720	30 685	18 451	21 064
Корректировка на торг при покупке, %		-7,9	-7,9	-7,9	-7,9
Скорректированная стоимость объекта, руб.		28 293	28 261	16 993	19 400
Общая площадь, кв.м.	658,64	961	500	3000	3126
Корректировка, %		0,89	-0,65	3,52	3,61
Скорректированная стоимость объекта, руб.		28 545	28 077	17 591	20 100
Месторасположение	0	Производственная база в центре Абинска	Северский р-н, пос. городского типа Афипский, Смоленское ш., 10	Северский район, Афипское городское поселение, Афипский пгт	Афипский, Шоссейная улица, 43Б.
Корректировка, %		-6	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта, руб.		26 832	28 077	17 591	20 100
Инженерные коммуникации	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ	электричество, вода, канализация, газ
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость 1кв.м., руб.		26 832	28 077	17 591	20 100
Техническое состояние	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка,		0	0	0	0
Скорректированн		26 832	28 077	17 591	20 100

ая стоимость 1 кв.м., руб.					
Количество поправок		3	2	2	2
Удельный вес аналога с учетом поправок		0,25	0,25	0,25	0,25
Сумма удельных весов аналога		1,00			
Средневзвешенная рыночная стоимость аналога, руб.	$(26832*0,25+28077*0,25+17591*0,25+20100*0,25)=23150$				

\*Аналоги, и описание характеристик объектов аналогов в приложении к отчету  
**Обоснование корректировок**

### Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2020 «Производственно складская недвижимость и схожие типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А таблица 188.

Таблица 10.7

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	7,9%	16,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,0%	6,8%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,8%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,8%	15,8%

В данном отчете принята корректировка в размере -7,9%, так как предложений не много.

### Корректировка на площадь объекта

Таблица 10.8

Наименование	Площадь (Si)	Цена (Pi)	Отношение S0/Sa	Корректировка, К
Объект оценки	658,64			
Объект-аналог №1	961	31 000 000	0,6854	0,89
Объект-аналог №2	500	20 000 000	1,3173	- 0,65
Объект-аналог №3	3000	100 000 000	0,2195	3,52
Объект-аналог №4	3126	75 000 000	0,2107	3,61
Среднее значение (S1/S2 или P1/P2)	1896,7500	56 500 000		
$\log S_1/S_2$	3,2780			
$\log P_1/P_2$		7,7520		
коэфф. торможения (к)	0,0236			

### Корректировка на местоположение

В нашем случае корректировка по данному фактору не проводилась для аналогов 2,3,4, так как все объекты аналоги располагаются в непосредственной близости с объектом оценки в

одном районе, в ближайших населенных пунктах, с одинаковой инвестиционной привлекательностью.

Для аналога № 1 расположенного в центральной части г Абинска применена корректировка -6%, Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2020 «Производственно складская недвижимость и схожие типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А таблица 45

#### **Корректировка на наличие коммуникаций**

У объектов оценки и объектов аналогов коммуникации одинаковые, корректировка не применялась

#### **Корректировка на техническое состояние**

Для аналогов № 1-4, не требующих ремонта корректировка не применялась

Таким образом по результатам сравнительного подхода:

№	Наименование здания	площадь м. кв	стоимость 1 м кв сравнительный подход	Стоимость сравнительным подходом, руб
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	48,1	23 150	1 113 515
2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	583,0	23 150	13 496 450
3	Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.	1130		689 616

## 11. Затратный подход

### Этапы оценки по затратному подходу следующие:

1. Определение стоимости нового строительства на приобретенном участке с учетом предпринимательской прибыли девелопера;
2. Определение всех видов износа (физического, функционального), а также внешнего устаревания.
3. Определение стоимости права собственности объекта (п.1 + п.2 - п.3).

**Затратный подход приводит к достоверным результатам при наличии следующих условий:**

- существование функционирующего рынка земельных участков и строительных услуг;
- сравнительно небольшой возраст улучшений, т.к. стоимость строительства в этом случае близка к рыночной.

### Признанными недостатками затратного подхода являются:

- невозможность непосредственной оценки стоимости земельного участка;
- техническая сложность определения величины износов.

В некоторых ситуациях применение затратного подхода целесообразно либо единственно возможно, например:

- на малоактивных рынках и в случаях специализированной собственности, когда применить доходный и сравнительный подходы нельзя;

### 11.1 Оценка стоимости замещения объектов оценки

Под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Для расчета затрат на строительство нового аналогичного объекта в данном отчете используется метод сравнительной единицы.

**Метод сравнительной единицы** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1м<sup>3</sup> строительного объема, 1м<sup>2</sup> покрытия, 1м<sup>2</sup> общей площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Расчет стоимости замещения производился методом сравнительных единиц на основе удельных стоимостных показателей на единицу строительного объема (площади), а также индексов изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен по состоянию на дату проведения оценки (с использованием ежеквартального сборника УПВС). Основная формула расчета выглядит следующим образом:

$$C_o = C_{\text{баз}} \times V(S) \times K \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times P_d,$$

где:  $C_o$  – стоимость замещения без износа оцениваемого объекта без учета НДС;

$C_{\text{баз}}$  – стоимость 1 куб. м или 1 кв.м. на базовую дату;

$V(S)$  – объём (площадь) оцениваемого объекта;

$K$  – корректировки на отличие;

$K_1, K_2, K_3$  – коэффициенты, учитывающие изменение стоимости строительномонтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки и территориальное расположение объекта;

$P_d$  - прибыль предпринимателя. Коэффициент, учитывающий различные виды прибыли в процессе строительства принят в размере 30%. Размер корректировки принят на

основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2020 «Производственно складская недвижимость и схожие типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А

Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Для определения величины затрат используются различные справочные и нормативные материалы. К нормативной базе обобщенных показателей стоимости относятся сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов, которые использованы в данном отчете.

К ценам, полученным из соответствующих справочных таблиц необходимо использовать следующие коэффициенты:

Таблица 11.1

Коэффициенты, применяемые при расчете по сборнику Ко-Инвест Промышленные здания 2016		
Наименование	Источник	Значение
Индекс перерасчета цен СМР от 1984 года на дату оценки	Сборник Ко Инвест Индексы цен в строительстве выпуск № 120, стр. 151	$154,628/106,277 = 1,455$
Общеэкономический коэффициент		1,455
Регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем зданий и сооружений для Краснодарский край	УПВС сборник 1-26	0,905

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,835
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,582	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
					Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612

### Определение стоимости 1 расчетной единицы измерения объекта, предоставленного на оценку

Таблица 11.2

№ п/п	Наименование объекта	Аналог, № сборника, № таблицы, значение	Описание аналога и используемые	в одной единице
-------	----------------------	---	---------------------------------	-----------------

					коэффициенты		
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.		Караульные помещения от 1 до 2 этажей		КС-2		
			Сборник	Ко-Инвест Промышленные здания 2016			
			Таблица	ruПЗ.19.000.0194			
			Стоимость ед.:	11887			
	48,1	м кв.)	руб. за 1 метр кв				
	Коэффициенты, применяемые на отличия оцениваемого объекта от объекта аналога:						
	0,905	учетный индекс климатического района размещения объекта оценки (для КС-6Б, к которому относится Краснодарский край);					
	0,87	Коэффициент учитывающий разницу в объеме					
	0,86	Коэффициент учитывающий переход КС-2 к КС-6					
	Общезкономический коэффициент, применяемый к аналогу:					1,251	
2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.		Подсобный корпус мелькомбинатов		КС-1		
			Сборник	Ко-Инвест Промышленные здания 2016			
			Таблица	ruПЗ.19.000.0340			
			Стоимость ед.:	6411			
	583	м кв	руб. за 1 метр кв				
	Коэффициенты, применяемые на отличия оцениваемого объекта от объекта аналога:						
	0,905	учетный индекс климатического района размещения объекта оценки (для КС-6Б, к которому относится Краснодарский край);					
	1	Коэффициент учитывающий разницу в объеме					
	0,86	Коэффициент учитывающий переход КС-1 к КС-6					
	Общезкономический коэффициент, применяемый к аналогу:					1,251	

Коэффициент учитывающий переход КС-1 к КС-6 принят на основании рекомендуемых значений скидки на торг, опубликованных в аналитическом издании «Справочник оценщика недвижимости 2020 «Производственно складская недвижимость и схожие типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А таблица 99

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86

**РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НОВЫХ АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ В ЦЕНАХ НА  
ДАТУ ОЦЕНКИ**

Таблица 11.3

№ п/п	Наименование	К-во ед. измерения (м. куб, м. кв.)	Расчетная стоимость 1 ед. изм. в руб.	Стоимость замещения аналогичного объекта как нового, руб.	Стоимость замещения аналогичного объекта как нового с учетом прибыли предпринимателя, руб.
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	48,1	12941	622 462	809201
2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	583	8022	4 676 826	6079874

**Определение накопленного износа**

**Физический износ**

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа оценки применили Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), и постановления от 1 января 2002 г. N 1 « О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» Список изменяющих документов в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 N 415, от 08.08.2003 N 476, от 18.11.2006 N 697, от 12.09.2008 N 676, от 24.02.2009 N 165, от 10.12.2010 N 1011, от 06.07.2015 N 674)

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся оценщиком на основании данных, предоставленных представителем Заказчика, эвристическим методом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок, приведенной в следующей таблице.

**Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом\***

Таблица 11.4

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	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 возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления 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 поврежденных ступеней.
61-80	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. 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	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.

\*Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Расчет физического износа проведен на основании данных выше указанной таблицы.

**Функциональный износ**

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта

недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Оцениваемым объектам не присущ ни один из вышеперечисленных износ, поэтому функциональный износ в данном случае отсутствует.

#### **Экономический (внешний) износ**

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

В связи с этим оценщик определил внешний (экономический) износ равным 0%.

#### **Расчет стоимости замещения с учетом накопленного износа**

**Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения**, то, наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ или обесценение (S) по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) \times (1 - V) \times (1 - E),$$

где: F, V и E - выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального и экономического.

Стоимость замещения предъявленных на оценку объектов с учетом износа по состоянию на дату оценки, рассчитана в таблице ниже по тексту.

Таблица 11.5

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения аналогичного объекта как нового с учетом прибыли предпринимателя, руб.	Физический износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.	Стоимость замещения аналогичного объекта с учетом износа, руб.
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	809 201	7	7	56 644	752 557
2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей	6 079 874	7	7	425 591	5 654 283

	площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.					
	Итого					5 205 451

Таким образом по результатам затратного подхода:

На дату оценки – 26.04.2023г рыночная стоимость блока зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2, округленно, без учета НДС, составляет:

№ п/п	Наименование	Стоимость замещения аналогичного объекта с учетом износа, руб.
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	752 557
2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	5 654 283
	Итого	6 406 840

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость На дату оценки – 26.04.2023г рыночная стоимость блока зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и права аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, из земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.

При применении трех традиционных подходов в оценочной деятельности, были получены следующие результаты:

Наименование здания	Стоимость сравнительным подходом, руб	Стоимость доходным подходом, руб	Стоимость затратным подходом, руб
Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	1 113 515	0	752 557
Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	13 496 450	0	5 654 283
Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.	689 616	0	0

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле

$$C_{\text{итоГ}}^{\text{ооц}} = C_{\text{ооц}}^{\text{дох}} \cdot k_1 + C_{\text{ооц}}^{\text{ср}} \cdot k_2 + C_{\text{ооц}}^{\text{затр}} \cdot k_3$$

где  $C_{\text{ооц}}^{\text{итоГ}}$  – итоговая стоимость объекта оценки, р.;  $C_{\text{ооц}}^{\text{дох}}$ ,  $C_{\text{ооц}}^{\text{ср}}$ ,  $C_{\text{ооц}}^{\text{затр}}$  – стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами, р.;  $k_1; k_2; k_3$  – соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1.$$

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются по правилам округления. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округленный вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Согласование – это не процесс механического усреднения результатов, полученных с использованием трех подходов. Это процесс логических рассуждений и принятия обоснованного решения. При этом оценщик должен определиться с ситуацией – выбрать, какой подход к оценке будет основополагающим, имеющим наибольший вес при вынесении конечного решения о стоимости оцениваемого объекта, а какой подход потребуется для ориентирования оценщика, для помощи в его логических рассуждениях.

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%).

Определение стоимости оцениваемых зданий и сооружений является возможным, так как возможно определить стоимость строительства и физический износ конструкций зданий, поэтому при определении рыночной стоимости нежилых зданий и сооружений Оценщиком затратный подход был использован

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2021г. по делу №А32-7145/2020-68/62-Б в отношении ООО "Краснодарский диоксид кремния" ИНН 2310159161 введена процедура конкурсного производства при которой имущество предприятия будет продано с торгов для расчета с кредиторами.

Доходный подход не применялся.

При анализе рынка нежилых зданий расположенных в ст. Холмская и ближайших населенных пунктов Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке было найдено достаточно аналогов с подобными

техническими характеристиками, продаваемых на рынке недвижимости в районе расположения объектов оценки с учетом применения необходимых корректировок.

В рамках данного отчета для имущества при оценке которого использовался затратный и сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки, поэтому согласование результатов оценки проводилось и сравнительному подходу присвоен больший удельный вес в итоговой стоимости в размере 90%, так как сравнительный подход наиболее точно отражает реальную рыночную стоимость зданий в районе расположения объектов оценки. Соответственно затратному подходу 10%.

С учетом вышеизложенного определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Параметры оценки	Затратный	Сравнительный
Полнота информации	10	90
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	10	90
Способность учитывать конъюнктуру рынка	10	90
Способность учитывать размер, местоположение, объекта	10	90
Допущения, принятые в расчетах (чем меньше допущений, тем больше доверие)	10	90
Сумма:	50	450
Всего:	500	
Весовые показатели достоверности метода оценки	10%	90%

Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1определялось только сравнительным подходом, и ему присвоен 100% удельный вес в итоговой рыночной стоимости.

**Таким образом:**

Наименование здания	Стоимость сравнительным подходом, руб	вес подхода, %	Стоимость затратным подходом, руб	вес подхода, %	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	1 113 515	90	752 557	10	1 077 419
Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	13 496 450	90	5 654 283	10	12 712 233
Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием:	689 616	100	0	0	689 616

пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.					
--	--	--	--	--	--

### 13. Заявление о соответствии.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и подтверждены аналогами предложений продаж.

Настоящим, Оценщик, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ; Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; Сводом стандартов оценки СРО РАО 2015, и другими нормативными документами, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.

На основании анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации, допущений, описанных в настоящем Отчете, Оценщик пришел к следующему заключению:

На дату оценки – 26.04.2023г рыночная стоимость блока зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, установки для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0 и права аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, из земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2, округленно, без учета НДС, составляет:

**14 479 268 (Четырнадцать миллионов четыреста семьдесят девять тысяч двести шестьдесят восемь рублей).**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Блок зданий КПП, назначение нежилое, общей площадью 48,1 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1472, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	1 077 419

2	Установка для утилизации рисовой лузги, назначение нежилое, общей площадью 583 м. кв, кадастровый № 23:01:0904296:1471, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2.	12 712 233
3	Право аренды части земельного участка площадью 1130 м. кв, земельного участка общей площадью 44004+/-147 м. кв, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенным использованием: пищевая промышленность, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2/1.	689 616
<b>ИТОГО:</b>		<b>14 479 268</b>

Индивидуальный предприниматель, Оценщик



М.П.Лактионов



#### 14. Перечень используемых источников.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) / части первая, вторая, третья и четвертая/ (с изменениями и дополнениями)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136 – ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями)
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями)
5. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 г.
6. Анисимова Л. К. Правовое регулирование оценочной деятельности. ГЗК-1-О.Р-10-01-00. – М.: Учебный центр «Земля», 2000. – 47 с.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
8. Тарасевич Е. И. Управление эксплуатацией недвижимости: Учебник. – СПб: Питер, 2006. – 840 с.
9. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. – Ростов н/Дону: Издательство «Феникс», 2007. – 155 с.
10. Интернет - источники:
11. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) - нормативно – правовой портал «КонсультантПлюс»
12. <https://www.avito.ru>
13. Периодические издания
14. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки» Общероссийского общества оценщиков
15. Бюллетень «Российский оценщик»
16. Бюллетень «Оценочная деятельность»

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение № 1: документы оценщика

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
www.raoyufo.ru

#### ВЫПИСКА

#### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Лактионова Максима Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Лактионов Максим Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«15» сентября 2015 года за регистрационным номером № 00646.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» сентября 2015г.

Дата составления выписки «15» сентября 2015 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников







<b>ПОЛИС №0991R/776/40564/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		29 августа 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40564/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Лактионов Максим Петрович Адрес регистрации или ИНН: 230810911398	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 15 сентября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 14 сентября 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 15 сентября 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 15 сентября 2022 г. по 14 сентября 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>		<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» 
Лактионов Максим Петрович		в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративный блок) управление коммерческого страхования/Дирекция страхования (ответственности) Бузизского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.



Раздел 2 Лист 2

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 листов выписки: 3
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:		23:01:0904296:1472	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Краснодарский диоксид кремния", ИНН: 2310159161, ОГРН: 1112310007688
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:01:0904296:1472-23/248/2022-1 15.12.2022 15:27:46
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 23-RU23501303-5-2016, выдан 22.07.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	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

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ  
**ПК ПВД в ФИЛИАЛЕ ГАУХК  
 МОЦКК в г. КРАСНОДАРЕ**  
 ОФИС на ул. УРАЛЬСКАЯ

СЕРВИС ПОЛУЧЕНИЯ  
**ЭЛЕКТРОННЫХ ВЫПИСОК**

СЕРВИС ПОЛУЧЕНИЯ  
**КАТЕГОРИИ**  
 ГАУХК в г. КРАСНОДАРЕ  
 15.12.2022 15:30:00

Сервисная служба государственного кадастрового  
 реестра недвижимости  
 ИП Лактионов Максим Петрович

ЛЕНИНСКАЯ, ФАМИЛИЯ

Полное наименование должности

Раздел 4 Лист 3

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

Здание	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 3
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
15.12.2022г.	Всего листов: 3
Кадастровый номер: 23:01:0904296:1472	
(Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах))	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:

полное наименование деятельности

инициалы, фамилия

Средства получения № 12 ИВЛ в филиале ГАУК МФУ КК в г. Краснодар

СЕРТИФИКАТ

1 К ТЕГОРН

ГАУ

Средство: АРХИТЕКТУРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Имя: ФЕДОРОВ ИВАН ЮРЬЕВИЧ

РЕГИСТРАЦИЯ: 2018-08-14

Дата окончания: 2022-08-14

Межмуниципальный отдел по Абинскому и Крымскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Краснодар)

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:	23:01:0904296:1471		
Номер кадастрового квартала:	23:01:0904296		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Краснодарский край, Абинский р-н, с.п. Холмское, ст-ца Холмская, ул. Элеваторная, д. 2		
Площадь, м2:	583		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Установка для утилизации рисовой лузги		
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.:	не определена		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	23:01:0904296:44		
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"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Милехина Виктория Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: ООО "Иванов" (общество с ограниченной ответственностью "Краснодарский диоксид кремния", ОГРН: 23:01:059164)		

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ  
**ПК ПВД в ФИЛИАЛЕ ГАУКК  
 МЦКК в г. Краснодар**  
 ОФИС НА УЛ. УРАЛЬСКАЯ



полное наименование должности

Раздел 2 Лист 2

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

Здание		Всего листов выписки: 3	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 раздела 2			
15.12.2022г.		23:01:0904296:1471	
Кадастровый номер:			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Краснодарский диамонд кремния", ИНН: 2310159161, ОГРН: 1112310007688
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 23:01:0904296:1471-23/248/2022-1 15.12.2022 15:04:45
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 23-РУ/23.501303-5-2016, выдан 22.07.2016
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	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		Инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--

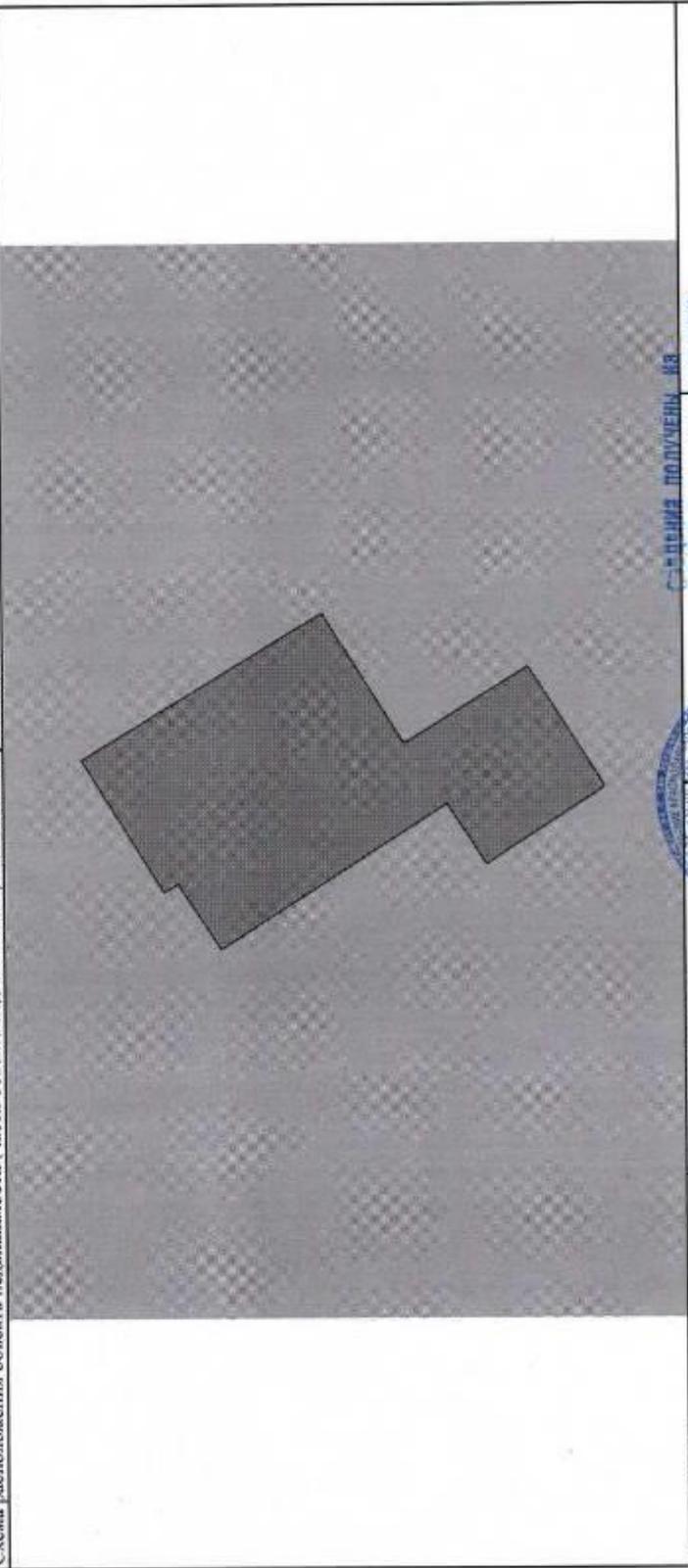
СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ  
ИК ПВД В ФИЛИАЛЕ ГАУКК  
МОЦКК В Г. КРАСНОДАР  
ОФИС НА УЛ. УРАЛЬСКОЙ

СЕРВИС ЦЕНТРА  
УПРАВЛЕНИЯ  
КАТЕГОРИИ  
ЛУЧЕВО-МЕТРИЧЕСКОГО  
ИЗМЕРЕНИЯ

17.12.2022

Раздел 4 Лист 3

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела: 3
15.12.2022г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	23:01:0904296:1471
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:
	
полное наименование должности	
<p>СЕРТИФИКАТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФУДРД в ФОНДАТЕГРАУХИ ИП ЛАКТИОНОВ МАКСИМ ПЕТРОВИЧ ОБЪЕКТ ЧАСТИ УЛ. УРАЛЬСКОЙ ПЕЧАТЛЕНСКИЙ РАЙОН 1 КАТЕГОРИИ РАУ К.С. ДФН КК ЖИТЭКОНОМЗАКА 17.12.2022</p>	
инициалы, фамилия	

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	
Общие сведения о кадастровых работах	
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> созданием здания, расположенного по адресу: Краснодарский край, Абинский район, ст-ца Холмская, ул. Элеваторная 2	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью "Краснодарский диоксид кремния", ОГРН: 1112310007688, ИНН: 2310159161	
<small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
<b>3. Сведения о кадастровом инженерере:</b>	
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии)</i>	Икоева Татьяна Викторовна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера	23-11-860
Контактный телефон	8-918-939-37-12
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Краснодарский край, Абинский, пгт. Ахтырский, ул. Длинная, д. 5 abinsk@bti.su</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Краснодарскому краю, 350063, г. Краснодар., ул. Октябрьская, д. 31</u>	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 17 Декабрь 2015	

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания</b>				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Кадастровый план территории	№ 2343/12/15-689460 от 23.06.2015г. выдан: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения " Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
2	Проект	№ 19-13-АР от 11.11.2013г. выдан: ООО "СтройСервис"		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания</b>				
Система координат МСК 23, зона 1				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
1	2	3	X	Y
1	2	3	4	5
1	2084 (ОМЗ)	4 класс	458167.5	1331346.39
2	10 (ОМЗ)	4 класс	458184.04	1331504.36
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Leica Disto A5 - 30855-05	Номер в государственном реестре средств измерений № 49329-12, утвержден от 23.03.2012г. № 168, срок действия до 23.03.2017г.	Свидетельство о поверке №Р/160187, выдано 06.02.2015г., действительно до 06.02.2016г. ФБУ "Астраханский ЦСМ"	
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание</b>				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
-	-			

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>			
<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>			
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1-4	Метод спутниковых геодезических измерений	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	1-4	Вычисления СКП осуществлялось с использованием программного обеспечения, посредством которого велась обработка полевых материалов ПланКад.(Mt)=0.10м	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4

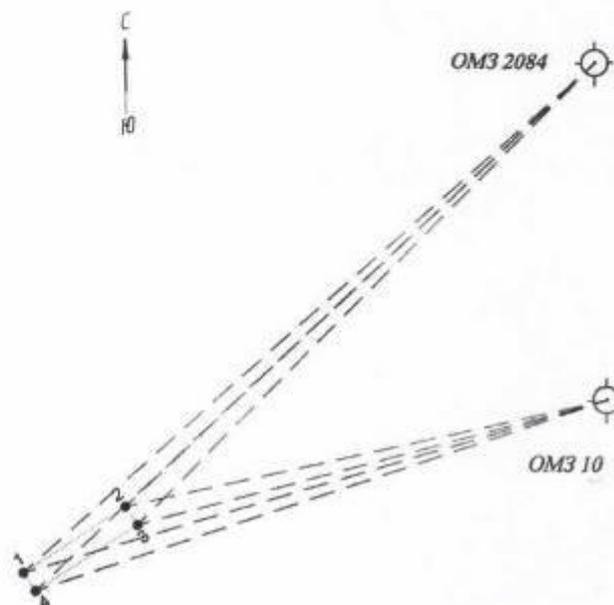
Описание местоположения здания на земельном участке				
Сведения о характерных точках контура здания				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Мг), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	459081.45	1328963.23	0.10
-	2	459091.04	1328977.84	0.10
-	3	459088.39	1328979.60	0.10
-	4	459078.09	1328964.99	0.10
-	1	459081.45	1328963.23	0.10

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	23:01:0904296:44
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	23:01:0904296;
5	Адрес (описание местоположения) здания	Краснодарский край, Абинский р-н., Холмская ст-ца., ул. Элеваторная, д. 2, ОКАТО: 03201808001
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Блок зданий КПП
8	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Металлические
10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	-
11	Общая площадь здания (P), м <sup>2</sup>	48.1

Лист №

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений



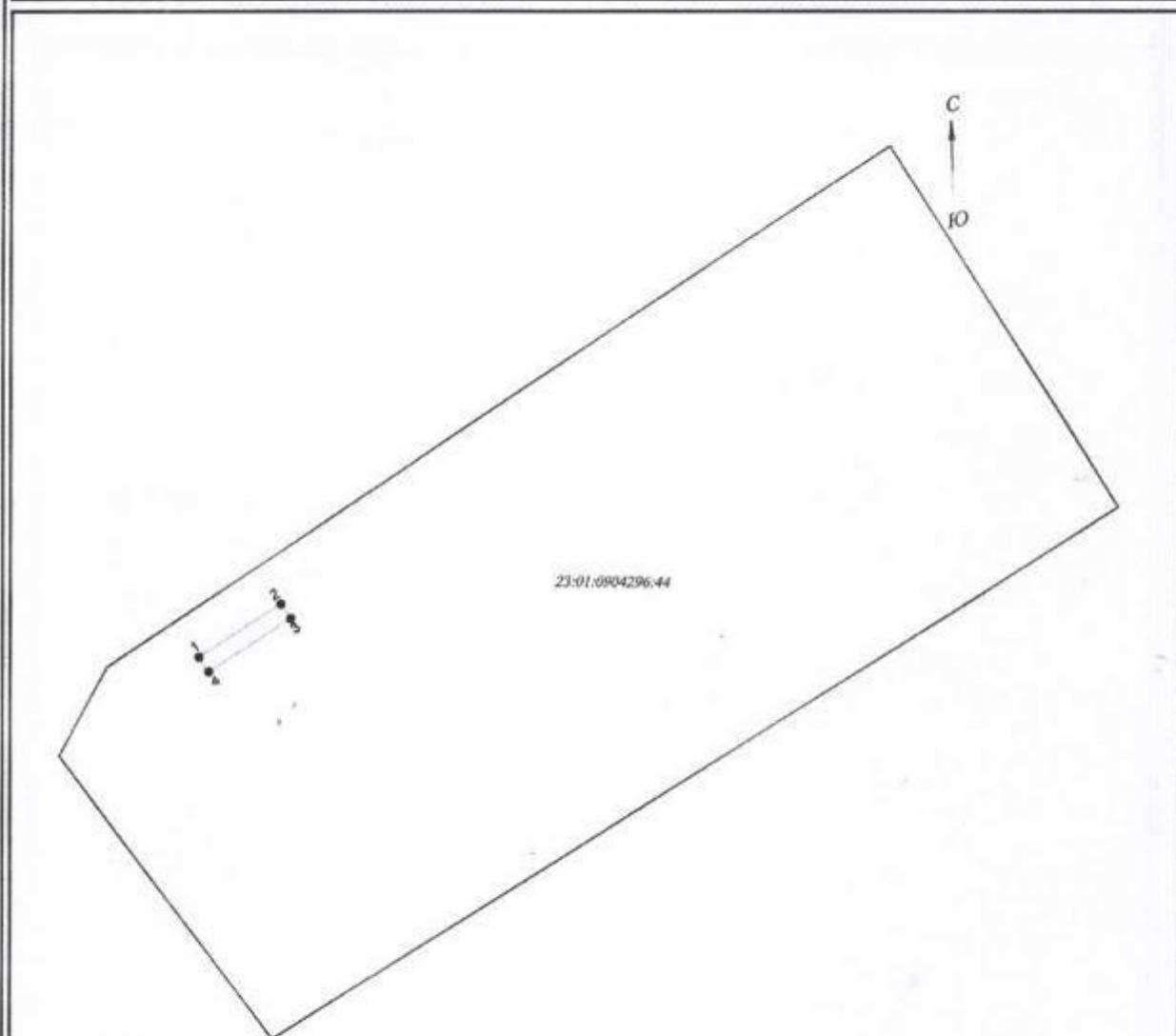
### Условные обозначения :

-  Граница вновь созданного контура здания
-  Обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания
-  Базовая станция при спутниковых наблюдениях
-  направления от базовой станции до характерной точки контура здания

Лист №

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



Условные обозначения :

-  Контур сооружения
-  Номер характерной точки вновь созданного контура сооружения
-  Граница земельного участка, в пределах которого расположено сооружение
- 23:01:0904296-44

 Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено сооружение

Общество с ограниченной ответственностью  
"СтройСервис"

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации № СРО-П-145-04032010

Заказчик: ООО "Краснодарский диоксид кремния"

Объект: Установка для утилизации рисовой лузги в Краснодарском крае,  
Абинском р-не, ст. Холмская

Проектная документация

Раздел 3. Архитектурные решения

19-13-АР

Том 3

2013

4

**1. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства**

Проектируемое здание установки для утилизации рисовой лузги – прямоугольное в плане с размерами в осях 24,93х36,60 м. Здание разделяется на производственное помещение установки ЭГГ-1000 (размеры в осях 12,70х24,0 м), помещение охлаждения золы (размеры в осях 6,0х22,0 м), склад зольного остатка (размеры в осях – 12,0х12,0 м). Максимальная высота помещения установки для утилизации рисовой лузги от уровня чистого пола до наивысшей точки на кровле составляет 9,585 м, до верха ограждения – 10,185 м (в высокой части здания). Высота помещения склада зольного остатка от уровня чистого пола до наивысшей точки на кровле – 7,285 м. Помещения установки для утилизации рисовой лузги, охлаждения золы и склада зольного остатка бесподвальные. За относительную отметку 0,000 здания принят уровень чистого пола, что соответствует абсолютной отметке 44,00 м.

Проектируемый административно-бытовой блок предназначен для размещения поста контроля, а также бытовых помещений для персонала предприятия и представляет собой одноэтажное здание с совмещенной кровлей, выполненное из металлокаркаса (стойки – труба 120х120х6 по ГОСТ 30245-2003) с ограждающими конструкциями их сборных трехслойных панелей. Здание А55 прямоугольное в плане, размерами в осях 3,1х17,0 м. Высота зданий от уровня чистого пола до наивысшей точки на кровле составляет 2,9 м. Здание бесподвальное. За относительную отметку 0,000 зданий принят уровень чистого пола, что соответствует абсолютной

Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. И дата	19-13-АР.ПЗ						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	1	6
			Разраб.	Егоров			02.13	Пояснительная записка  ООО «НиваПроект»			
			Проверил	Наташкин			02.13				
			ГИП	Смарчков			02.13				
			Н.контр.	Авдцлов			02.13				

Копировал:

Формат А4

отметке 43,40 м.

Ограждающие элементы здания (помещения установки для утилизации рисовой лузги и охлаждения золы):

- цоколь - монолитная железобетонная стена толщиной 150 мм (бетон класса В20, W4, F35), утепленная плитами экструдированного пенополистирола «Пеноплэкс» толщиной 50мм; вертикальная гидроизоляция цоколя - обмазочная, за 2 раза битумной мастикой;
- наружные стены - стеновые сэндвич-панели "Лиссант" с наполнителем из пенополиуретана "BASF" толщиной 50 мм;
- окна - двойное остекление (однокамерный стеклопакет);
- двери наружные - металлические глухие утепленные, двери внутренние - металлические глухие;
- ворота - распашные утепленные;
- кровля - кровельные сэндвич-панели "Лиссант" с наполнителем из пенополиуретана "BASF" толщиной 100 мм; кровля скатная, уклон кровли - 0,21; водосток внешний, инвентарный «Лиссант».

Ограждающие элементы здания (склад зольного остатка):

- цоколь - монолитная железобетонная стена толщиной 150 мм (бетон класса В20, W4, F35); вертикальная гидроизоляция цоколя - обмазочная, за 2 раза битумной мастикой;
- наружные стены - стеновой профлист НС 44-1000-0,7 (ГОСТ 24045-2010);
- окна - двойное остекление (однокамерный стеклопакет);
- двери наружные - металлические глухие;
- ворота - подъемно-секционные утепленные;
- кровля - несущий профлист Н 57-750-0,7 (ГОСТ 24045-2010); кровля скатная, уклон кровли - 0,21; водосток внешний, инвентарный «Лиссант».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					19-13-АР.ПЗ	Лист 2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

Копировал:

- Ограждающие элементы здания АББ;
- наружные стены - стеновой профлист С8-1150-0,5 (ГОСТ 24045-2010), брус 50x50 мм, прогоны металлические из труб 80x80x3 (ГОСТ 30245-2003), утеплитель в плоскости прогонов из минераловатных плит типа ROCKWOOL "ФАСАД БАТТС" - 100 мм, брус 50x50 мм и внутренняя отделка из профлиста С8-1150-0,5;
  - окна - двойное остекление (однокамерный стеклопакет);
  - двери наружные - металлические глухие;
  - кровля - односкатная с уклоном 0,06 из профлиста НС 21-1000-0,6 по ГОСТ 24045-2010, обрешетка из бруса 50x50 мм, пленка гидроветрозащитная, утеплитель из минераловатных плит типа ROCKWOOL - 100 мм в плоскости металлических прогонов из труб 80x80x3 по ГОСТ 30245-2003, брус 50x50 мм, пароизоляционная пленка и подшивка из ПВХ панелей.

2. Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений

Архитектурная выразительность фасадов здания установки для утилизации рисовой лузги решена горизонтальной раскладкой сэндвич-панелей и профлиста, а также вписанным в геометрию панелей ленточным остеклением.

В здании предусмотрены следующие помещения:

- производственное помещение установки ЭГГ-1000;
- помещение охлаждения золы;
- склад зольного остатка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	19-13-АР.ПЗ			

Копировал:

## Основные показатели по производственному зданию:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	610,54
2	Общая площадь	м <sup>2</sup>	583,0
3	Строительный объем	м <sup>3</sup>	5852,03

В блоке зданий АББ предусмотрены следующие помещения:

- кабинет;
- комната отдыха;
- раздевалка;
- блоки санитарно-бытовых помещений (2 блока).

Основные показатели по блоку зданий АББ:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	57,17
2	Общая площадь	м <sup>2</sup>	48,11
3	Строительный объем	м <sup>3</sup>	160,15

### 3. Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта

Стыки и торцы сэндвич-панелей здания (помещения установки для утилизации рисовой лузги и охлаждения золы) закрываются фасонными элементами в цвет сэндвич-панелей. Цвет стеновых и кровельных панелей, а также фасонных элементов – RAL 1015. Ленточное остекление вписано в геометрию раскладки панелей.

Стеновое ограждение помещения склада зольного остатка (профлист) также выполняется с горизонтальным расположением листов, цвет

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	19-13-АР.ПЗ						Лист
									4
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Копировал:

стенового ограждения (профлиста) подбирается под цвет сэндвич-панелей (RAL 1015).

Торцевые и стыковые фасонные элементы для всех частей здания применяются одинаковые. Цвет фасонных элементов – RAL 1015.

Цвет блока зданий АББ аналогичен цвету зданий производственного комплекса (RAL 1015).

#### 4. Описание решений по отделке помещений

Полы здания в помещениях установки для утилизации рисовой лузги, помещения охлаждения золы, склада зольного остатка – бетонные шлифованные с обработкой обеспыливающей пропиткой MAPEI "PRIMER MF".

Площадки и ступени наружных лестниц выполняются из бетона класса В20 и покрываются бетонной плиткой.

Стены помещения установки для утилизации рисовой лузги и помещения охлаждения золы – внутренняя поверхность сэндвич-панелей «Лиссант», стены помещения склада зольного остатка – внутренняя поверхность стенового профлиста.

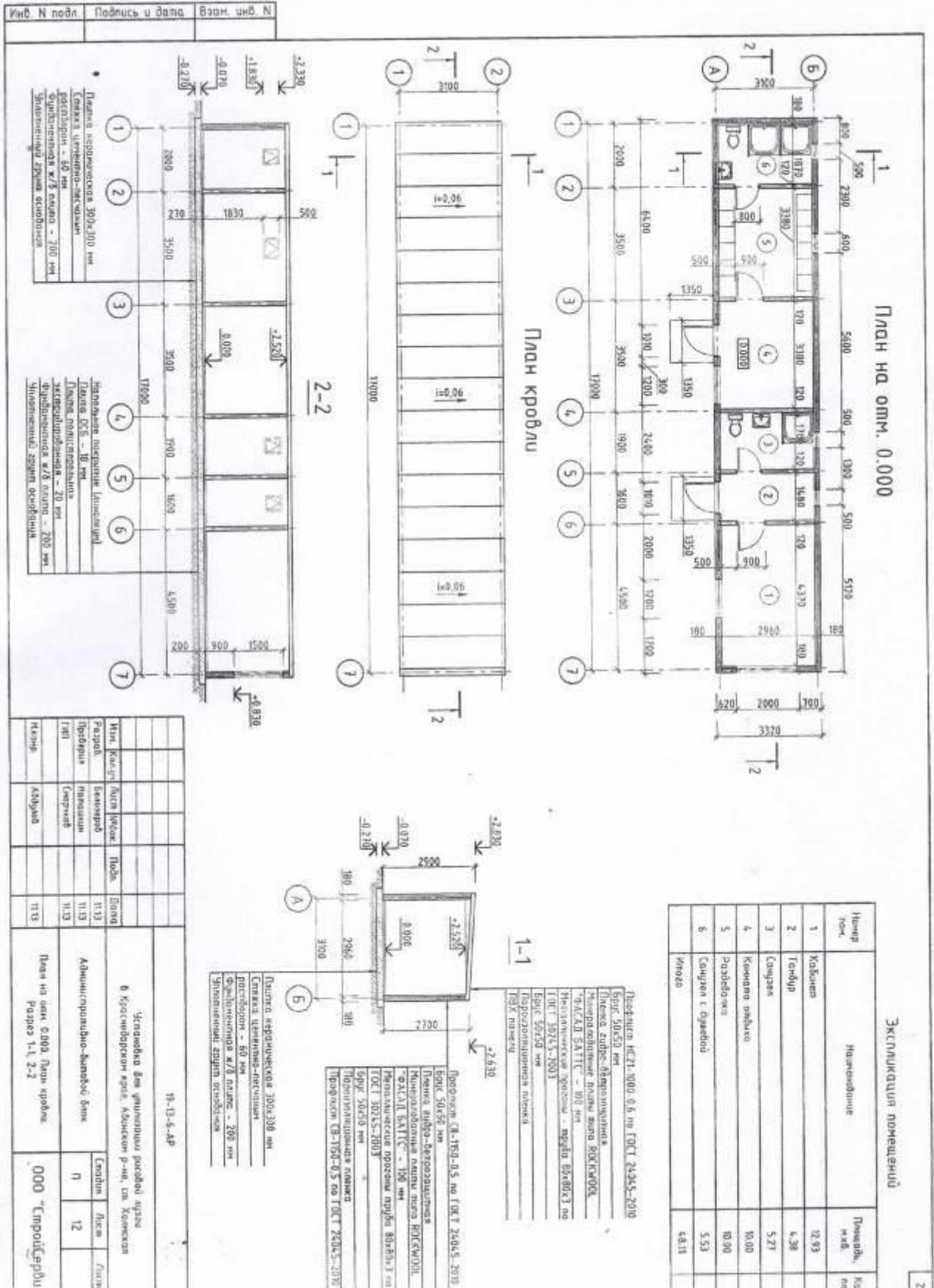
Вся внутренняя отделка инвентарного блока зданий АББ выполняется на заводе-изготовителе и после сборки зданий дополнительной отделки не требуется.

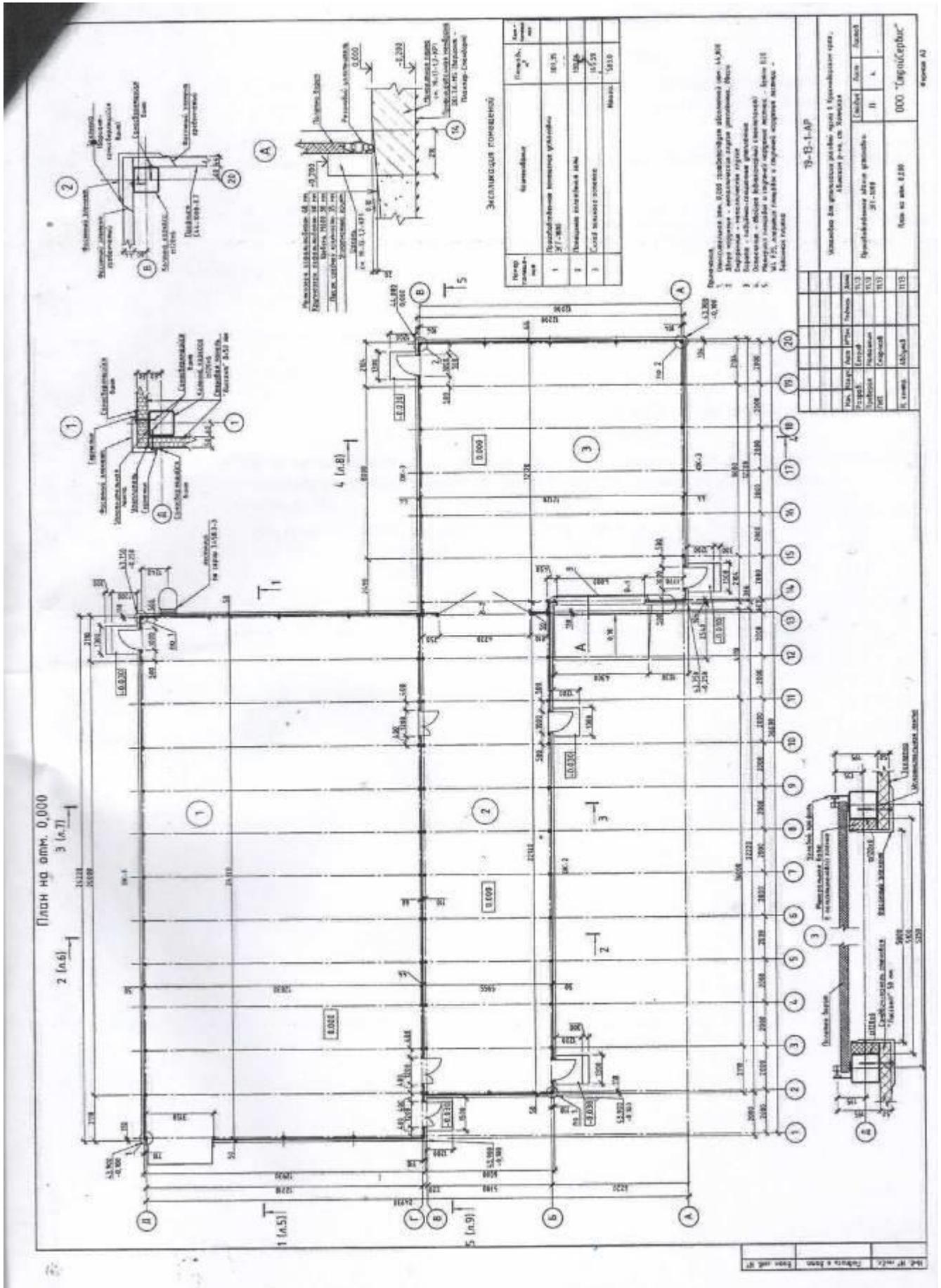
#### 5. Описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей.

Во всех помещениях с постоянным пребыванием людей предусмотрено естественное освещение посредством оконных проёмов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	19-13-АР.ПЗ			

Копировал:





<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> созданием здания, расположенного по адресу: Краснодарский край, Абинский район, ст-ца Холмская, ул. Элеваторная 2	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	
Общество с ограниченной ответственностью "Краснодарский диоксид кремния", ОГРН: 1112310007688, ИНН: 2310159161	
<small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>	
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии)</i>	Икоева Татьяна Викторовна
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера	23-11-860
Контактный телефон	8-918-939-37-12
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Краснодарский край, Абинский, пгт. Ахтырский, ул. Длинная, д. 5 abinsk@bti.su</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Краснодарскому краю, 350063, г. Краснодар., ул. Октябрьская, д. 31</u>	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)	17 Декабрь 2015



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания</b>				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Кадастровый план территории	№ 2343/12/15-689460 от 23.06.2015г. выдан: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения " Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю		
2	Проект	№ 19-13-АР от 11.11.2013г. выдан: ООО "СтройСервис"		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания</b>				
Система координат    МСК 23, зона I				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	2084 (ОМЗ)	4 класс	458167.5	1331346.39
2	10 (ОМЗ)	4 класс	458184.04	1331504.36
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	
1	Аппаратура геодезическая спутниковая Leica Disto A5 - 30855-05	Номер в государственном реестре средств измерений № 49329-12, утвержден от 23.03.2012г. № 168, срок действия до 23.03.2017г.	Свидетельство о поверке №Р/160187, выдано 06.02.2015г., действительно до 06.02.2016г. ФБУ "Астраханский ЦСМ"	
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание</b>				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
-	-			

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>			
<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>			
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1-10	Метод спутниковых геодезических измерений	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	1-10	Вычисления СКП осуществлялось с использованием программного обеспечения, посредством которого велась обработка полевых материалов ПланКад.(Mt)=0.10м	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4

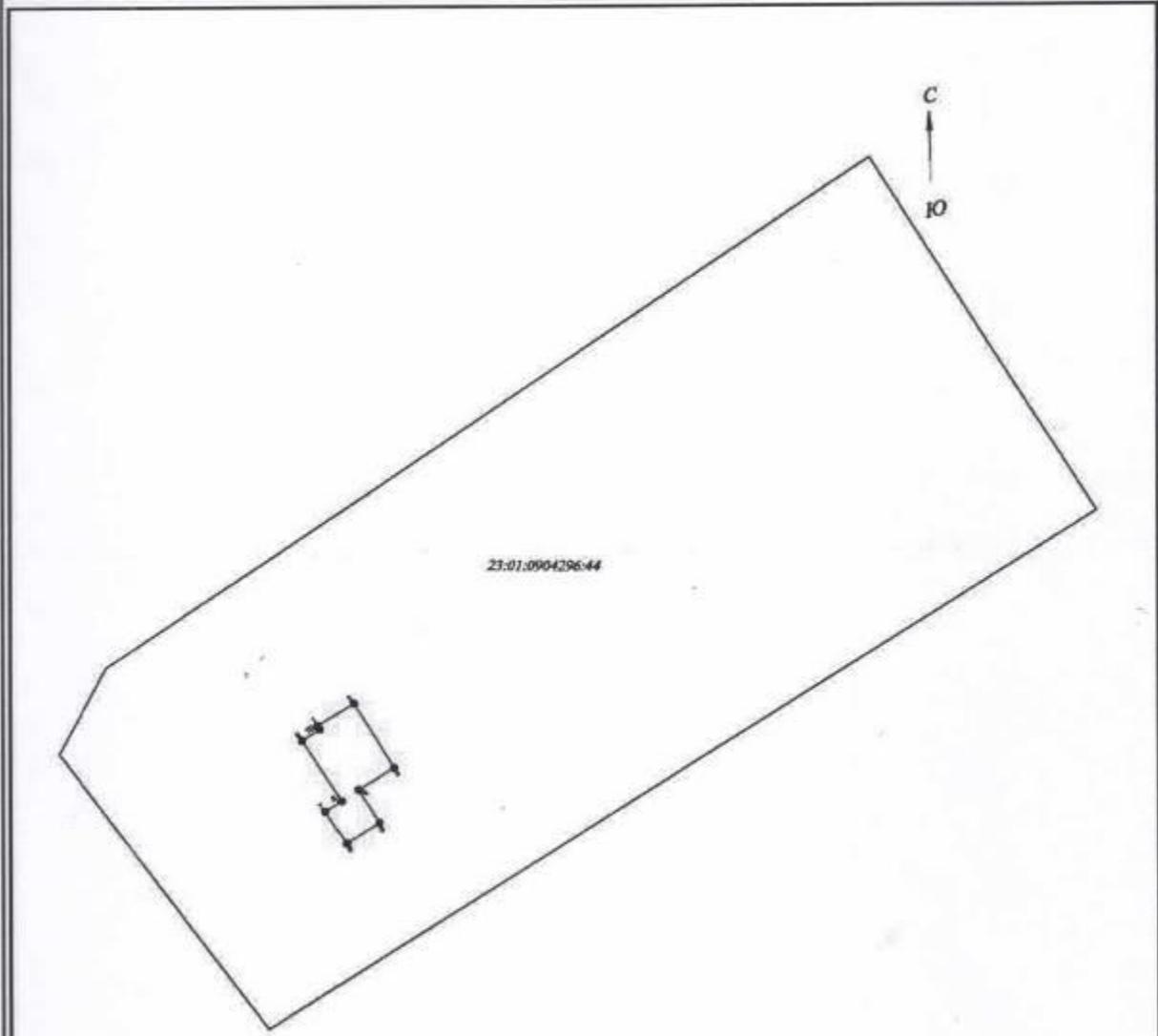
<b>Описание местоположения здания на земельном участке</b>				
<b>Сведения о характерных точках контура здания</b>				
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
-	1	459051.58	1328996.59	0.10
-	2	459058.46	1329007.82	0.10
-	3	459038.13	1329020.22	0.10
-	4	459031.27	1329009.14	0.10
-	5	459020.78	1329015.62	0.10
-	6	459014.35	1329005.42	0.10
-	7	459024.37	1328998.90	0.10
-	8	459027.70	1329004.02	0.10
-	9	459046.80	1328991.75	0.10
-	10	459050.40	1328997.32	0.10
-	1	459051.58	1328996.59	0.10

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	23:01:0904296:44
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	23:01:0904296;
5	Адрес (описание местоположения) здания	Краснодарский край, Абинский р-н., Холмская ст-ца., ул. Элеваторная, д. 2, ОКАТО: 03201808001
	Иное описание местоположения	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Установка для утилизации рисовой лузги
8	Количество этажей здания	-
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Металлические
10	Год ввода здания в эксплуатацию	-
	Год завершения строительства здания	-
11	Общая площадь здания (P), м <sup>2</sup>	583.0

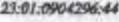
Лист №

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



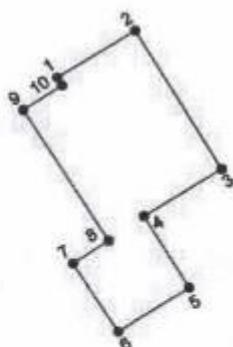
**Условные обозначения :**

-  *Контур сооружения*
-  *Номер характерной точки вдоль созданного контура сооружения*
-  *Граница земельного участка, в пределах которого расположено сооружение*
-  *Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено сооружение*

Лист №

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания (части здания)



Условные обозначения :

Масштаб 1: 500



Контур сооружения



Характерная точка сооружения положение которой определено при выполнении кадастровых работ

4

номер характерной точки сооружения



**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка**

Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская  
2023 года

11 апреля

ООО «Южная рисовая компания», в лице генерального директора Матвиенко Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и ООО «КДК», в лице Конкурсного управляющего Бессарабова Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2021г. по делу №А32-7145/2020-68/62-Б, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. «Арендодатель» предоставляет, а «Арендатор» принимает в аренду часть земельного участка площадью 1 130 кв.м. (далее Участок) из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 23:01:0904296:44, находящегося по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, улица Элеваторная, 2/1, вид разрешенного использования: пищевая промышленность, общей площадью 44004 +/- 147 кв.м.

1.2. Цель аренды Участка: эксплуатация принадлежащих Арендатору на праве собственности блока зданий КПП (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1472) и установки для утилизации рисовой лузги (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1471) на земельном участке, принадлежащем Арендодателю, с кадастровым номером: 23:01:0904296:44.

1.3. Участок правами аренды других лиц не обременен. Иные обременения и ограничения прав пользования Участком указаны в выписке ЕГРН от 21.02.2023, являющейся неотъемлемым приложением к настоящему Договору. С указанными в выписке ЕГРН сведениями Арендатор ознакомлен до подписания настоящего Договора.

1.4. Площадь Участка, необходимая Арендатору для эксплуатации принадлежащих ему зданий, находящихся на земельном участке Арендодателя, установлена в соответствии со Схемой размещения в целях аренды частей земельного участка для эксплуатации установки для утилизации рисовой лузги (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1471) и блока зданий КПП (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1472) от 20.02.2023 г., являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. Срок договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 11.04.2023 г. по 10.03.2024 г. Срок аренды не подлежит пролонгации.

2.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, в соответствии со ст. 621 ГК РФ.

2.3. Настоящим Арендодатель заранее уведомляет Арендатора о том, что в случае, если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока Договора, Арендодатель возражает против возобновления Договора на неопределенный срок (ч. 2 ст. 621 ГК РФ).

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер ежемесячной арендной платы за Участок составляет 38 000 (тридцать восемь тысяч) рублей, в т.ч. НДС 20%.

Арендная плата за земельный участок остается неизменной на весь период действия договора аренды земельного участка.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным, путём перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.3. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является факт поступления денежных средств от Арендатора на расчетный счет Арендодателя.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

1

АРЕНДАТОР

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более 10 календарных дней и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причинённых ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объёме условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объёме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.6. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменениях своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

#### 5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируются законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки и до момента фактического исполнения обязательства по оплате.

#### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя при условии уведомления Арендатора в срок не менее 30 календарных дней до даты расторжения.

6.2. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

#### 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

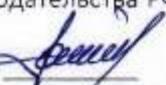
7.2. Претензионный порядок разрешения спора обязателен. Срок ответа на претензию – 10 календарных дней с даты получения.

7.3. В случае неурегулирования спора в досудебном порядке спор передается на разрешение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

#### 8. Заключительные положения

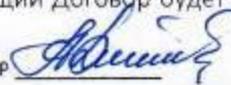
8.1. Настоящий Договор не подлежит государственной регистрации. В случае, если в результате изменения законодательства РФ или иных изменений, вследствие которых настоящий Договор будет

АРЕНДОДАТЕЛЬ



2

АРЕНДАТОР



подлежать государственной регистрации, расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации данный договор является документом, подтверждающим передачу земельного участка Арендатору без каких-либо актов и дополнительных документов. С техническим состоянием земельного участка Арендатор ознакомлен и согласен.

8.3 Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.4. Договор, а также приложения, дополнительные соглашения, замечания, протоколы, переписка, претензии и другие документы по вопросам, касающимся настоящего договора, направляются в письменной форме в виде письма по электронной почте или отправляются заказным письмом получателю по его адресу. Документы, переданные указанным в настоящем пункте способом, имеют полную юридическую силу оригиналов для любых целей и будут являться допустимыми письменными доказательствами в порядке ст. 71 ГПК РФ и ст. 75 АПК РФ, если они исходят или направляются по адресам сторон, указанным в разделе 9 настоящего договора.

Приложения:

1. Схема размещения в целях аренды частей земельного участка для эксплуатации установки для утилизации рисовой лузги (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1471) и блока зданий КПП (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1472) от 20.02.2023 г.
2. Выписка ЕГРН на земельный участок от 21.02.2023 г.

#### 9. Реквизиты Сторон

<p><b>Арендодатель</b> ООО «Южная рисовая компания»</p> <p>Адрес: 353309, Краснодарский край, Абинский район, ст. Холмская, ул. Элеваторная, 2 ИНН 2323026793 КПП 232301001 р/с 40702810335000001419 в САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" г. Санкт-Петербург к/с 30101810900000000910 БИК 044030910 Тел./факс 8 (86150) 33-1-51; e-mail: urk@agro-al.ru</p>	<p><b>Арендатор</b> ООО «КДК»</p> <p>Арендатор: ООО "Краснодарский диоксид кремния" 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 64/2 ИНН/ОГРН 2310159161/1112310007688 р/с 40702810447000000950 открытый: в ПАО "БАНК УРАЛСИБ" Дополнительный офис "Центральный" Филиала "Южный" ПАО "БАНК УРАЛСИБ" к/с 30101810400000000700, БИК 040349700 г. Москва, ул.Ефремова, д.8</p> <p>Конкурсный управляющий  Бессарабов А.Н.</p>
<p>Генеральный директор  Матвиенко В.Н.</p>	<p>Конкурсный управляющий  Бессарабов А.Н.</p>



АРЕНДОДАТЕЛЬ

3

АРЕНДАТОР

Приложение № 1  
к договору аренды от 11.04.2023 г.

размещение в целях аренды частей земельного участка для эксплуатации установок для утилизации рисовой лузги (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1471) и блока здания КТП (кадастровый номер здания 23:01:0904296:1472)

СХЕМА

Кадастровый номер земельного участка: 23:01:0904296:44  
Адрес: Республика Башкортостан, Камазский район, Абимский район, станция Колмакж, улица Завалоторган, 2/1  
Площадь земельного участка: 44004 кв.м  
Площадь части участка для размещения объектов: 488 кв.м  
Площадь части участка: 192 кв.м  
Общая площадь части земельного участка: 1130 кв.м  
Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка: 23:01:0904296:1471  
Площадь, достройки объекта капитального строительства, расположенного в границах части земельного участка: 406,7 кв.м  
Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного в границах части земельного участка: 23:01:0904296:1472  
Площадь, достройки объекта капитального строительства, расположенного в границах части земельного участка: 51,4 кв.м



М 1:2000  
кадастровый инженер  
*Кравчишова*  
И.Х. Кравчишова  
20.03.2023 г.



АРЕНДОДАТЕЛЬ

*Лактионов Максим Петрович*

АРЕНДАТОР

*Лактионов Максим Петрович*



Земельный участок и/ли объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
Лист 2			
2.1. ЭКСП. № КУИ/001/2023-44-508067 Кадстровый номер:	23-01-0031200-04		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах общины муниципальной территории, обеспечивающей услуги:	данные отсутствуют		
Сведения о регистрации проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межмуниципальной территории:	данные отсутствуют		
Указанный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении документа, предусмотренных проектом введения в эксплуатацию с земельными участками, ипотечным органом государственной службы или органом местного самоуправления, на основании которого земельный участок для строительства, реконструкции или капитального ремонта объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решения об открытии земельного участка и (или) предоставлении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован по земельным участкам, государственным объектам, расположенным на территории Республики:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в местном самоуправлении земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Объект описания:	<p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</p> <p>Сведения об объекте недвижимости: права на объект недвижимости, оформленные в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации; срок действия: с 03.07.2019; реквизиты документа основания: план границ санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для ООО "Южная рисовая компания", расположенного по адресу: Кировский район, Минский район, ст. Колосовка, ул. Энгельсград, 2 от 14.03.2019 № 6/н-2019-000 "НЭО ЭКСПЕРТ", вид страхования (обременения):</p>		

АРЕНДОДАТЕЛЬ 

АРЕНДАТОР 













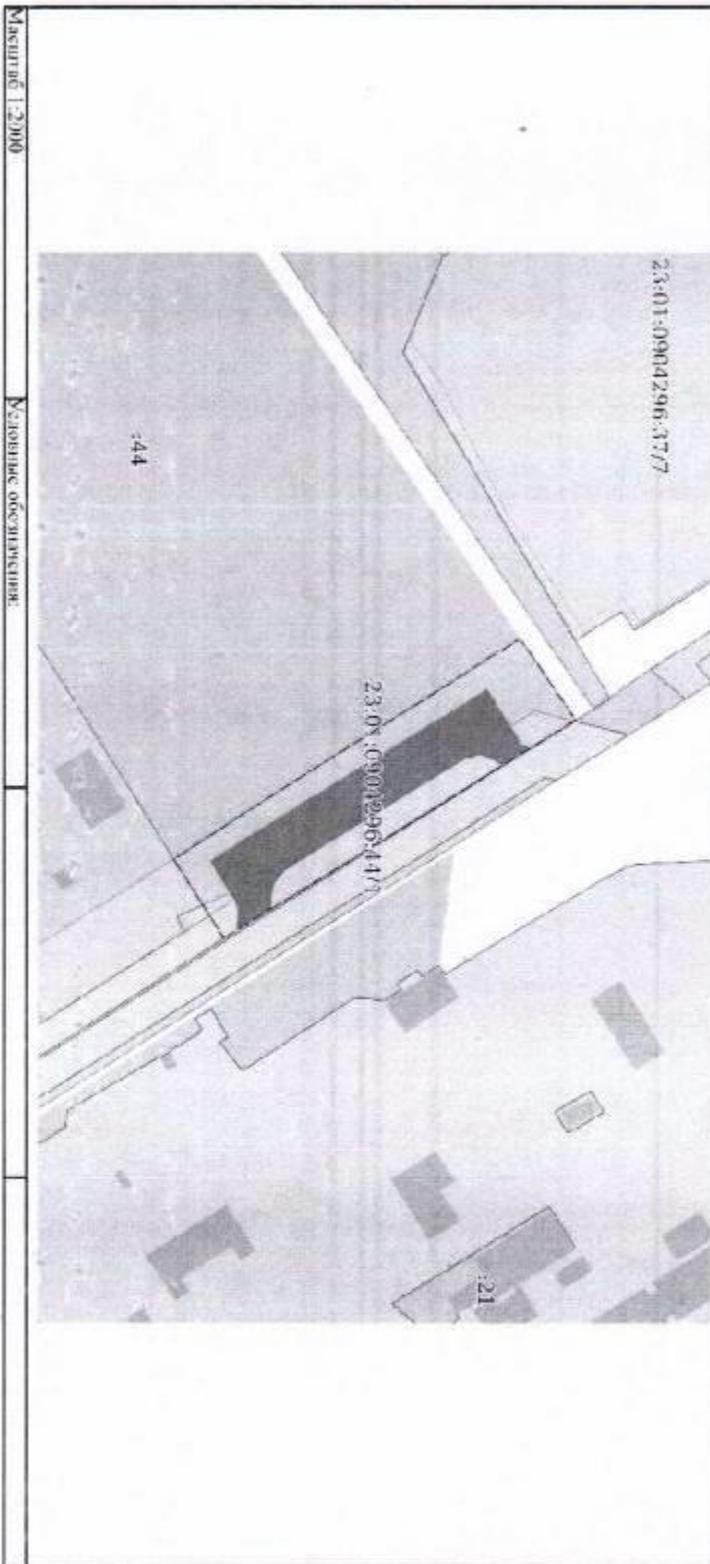
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения об объекте недвижимости

Лист 4 Лист 9

Кадастровый номер  
для объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
Кадастровый номер: 23:01:0904296:44			

Дан (объект, объект) часть земельного участка № части 23:01:0904296:44.1



Масштаб 1:2000  
Ключевые обозначения:

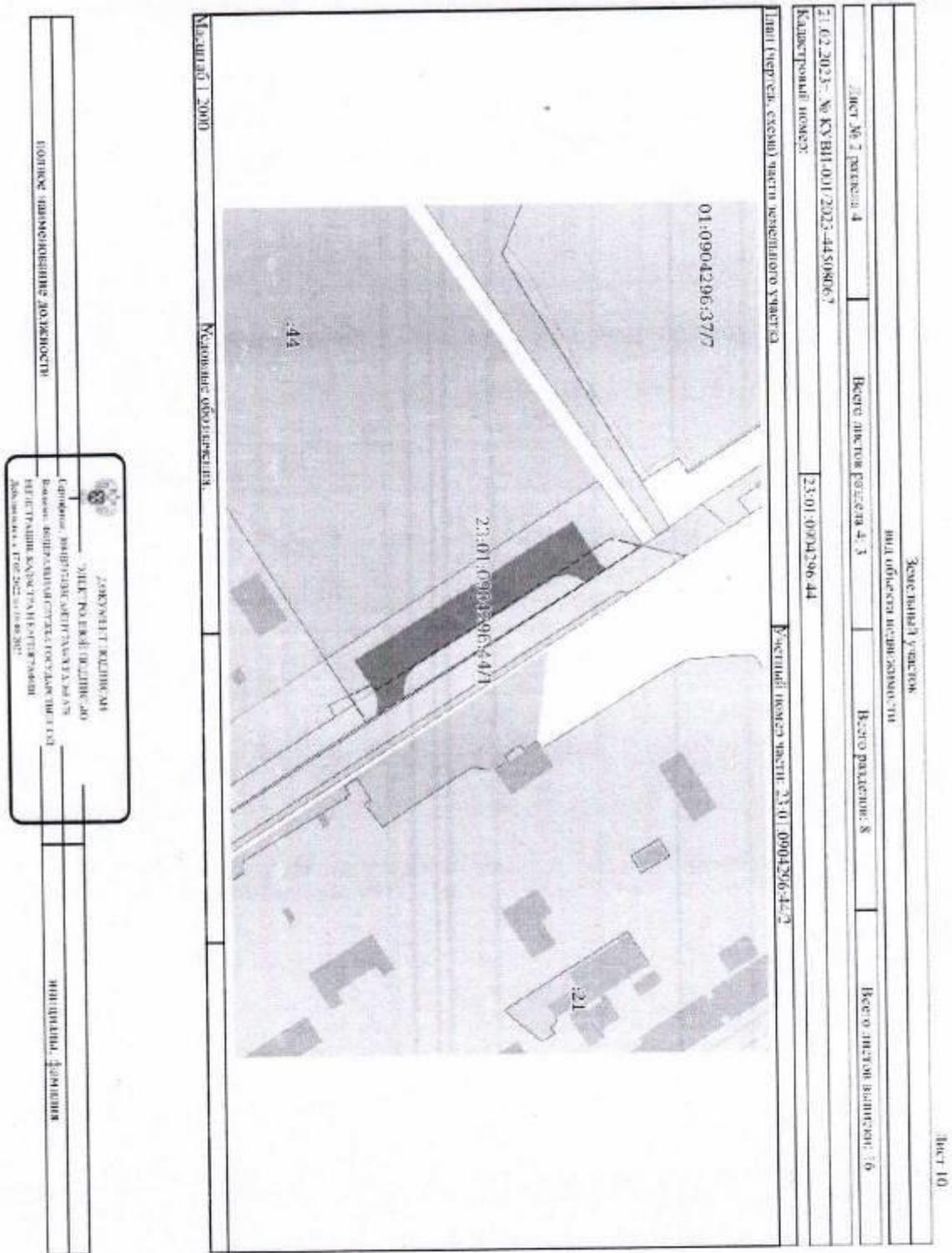
Полное наименование документа

**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВА**  
**ЭЛЕКТРОНИЧЕСКОЕ**  
 Служба государственной регистрации недвижимости  
 в сфере федеральной службы государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 Ленинградская область, г. Санкт-Петербург

инициалы, фамилия

АРЕНДОДАТЕЛЬ *Лактионов*

АРЕНДАТОР *Лактионов*



Полное наименование должности

ИП Лактионов Максим Петрович

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ

СНИЛС РОДИТЕЛЕЙ

Свидетельство о государственной регистрации недвижимости

Выдано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

Действительно с 10.08.2023

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР



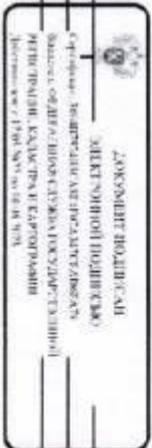
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
с данными о части земельного участка

Лист 4 из 12

Железнодорожный район		Железнодорожный район	
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
21.02.2012г. № КУВН-001/2023-4-508/67		Всего листов выписки: 19	
Кадастровый номер:		23:01:0904296-44	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости для обеспечения объекта недвижимости
1	2	3
23:01:0904296-44/1	4577	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 17.04.2014 № 13.07.2007 № 1194-07 выдан: Сапунов А.В.; вид документа: предприниматель; Содержание ограничения (обременения) вл: Особый режим использования земли. Охранная зона ЛЭП
23:01:0904296-44/2	1122	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 17.04.2014 № 12.29/14-6522; Содержание ограничения (обременения): Предоставление Привилегии Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охраняемых зон объектов железнодорожного хозяйства и особых условий землепользования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер привилегии: 23.01.2.39
23:01:0904296-44/3	1283	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) от 17.04.2014 № 12.29/14-6522; Содержание ограничения (обременения): Предоставление Привилегии Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охраняемых зон объектов железнодорожного хозяйства и особых условий землепользования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер привилегии: 23.01.2.65
	Всего:	вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: план границ санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для ООО "Кузнецкая российская компания", расположенного по адресу: Краснодарский край, Абхазский район, ст. Хелаская, ул. Элеваторная, 2 от 13.03.2019 № 6/н выдан: ООО "НЭО ЭКСПЕРТ"; Содержание ограничения (обременения): 5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещение: жилых застроек, включая отдельные жилые дома; пансионато-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха; территории садово-огородных территорий и участков для садоводства, дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с повышенной экологической нагрузкой; объекты, способные нанести вред здоровью человека; 5.2. В образовательных и детских учреждениях, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждениях объектов пользования; 5.3. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещение объектов по

полное наименование документа



инициалы, фамилия

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 4.2 Лист 14

Сведения о объекте недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выдела 4.2	Возра листов выдела 4.2: 3	Возра выдела: 8	Возра листов выдела: 16
21.02.2023г № КУВН/001/2023-44508067			
Кадастровый номер: 23:01-0901296-14			

Сведения о характеристиках точек. Рядом с точкой (точками) земельного участка

Участок №025 участка 23:01-0901296-14			
Система координат: МСК 23, зона 1			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность отсчета координат: характерная точка границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	459124.58	1329252.45	Дополнительный межгоспод. знак
2	459107.43	1329225.31	-
3	459224.35	1329150.2	-
4	459203.15	1329177.97	Дополнительный межгоспод. знак
1	459124.58	1329252.45	Дополнительный межгоспод. знак

ИП Лактионов Максим Петрович

Организация: Земельный участок № 025 участка 23:01-0901296-14

ИП Лактионов Максим Петрович

ИНН: 23:01-0901296-14

ИНН: 23:01-0901296-14

АРЕНДОДАТЕЛЬ 

АРЕНДАТОР 

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разд. тов. №	
21.02.2023г. № КУИИ(ЮИ)/2023-44508067		23:01-09:04296-44		Всего листов выд. тов. 16	
Кadaстровый номер: 23:01-09:04296-44					
Сведения о характеристиках точек, граничащих участком (участки) земельного участка					
Учетный номер участка: 23:01-09:04296-44.2					
Система координат МСК 23, зона 1					
Номер точки	Координаты в			Описание расположения на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек, граничащих участком, м
	X	Y	Z		
1	459242.53	1329178.36	-	4	5
2	459229.19	1329175.07	-	-	0.1
3	459128.93	1329238.82	-	-	0.1
4	459127.8	1329236.34	-	-	0.1
5	459117.39	1329241.07	-	-	-
6	459124.58	1329252.45	-	Длиномерный межовой знак	0.6
1	459242.53	1329178.36	-	-	-

ИП Лактионов Максим Петрович

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ПОДЪЕЗД

Филиал: «Земельно-кадастровый центр»

Ивановская область, г. Иваново, ул. Мухоморова, д. 17

ИНН Иваново, Фамилия

АРЕНДОДАТЕЛЬ 

АРЕНДАТОР 

Лист 16

Земельный участок		Индекс кадастрового участка	
Лист № 3 раздела 4.2	Кадастровый номер 4.2-3	Кадастровый №	Кадастровый вид использования
21.07.2023. № КУВИ-001/2023-44508067			
Кадастровый номер		23:01:09004296:44	
Сведения о кадастровых точках (границах части (частей) земельного участка)			
Учетный номер части: 23:01:09004296:44:3			
Система координат МСК 23, зона 1			
Номер точки	Координаты, м	Описание измеренной местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат кадастровых точек, границы земельного участка, м
	X	Y	
1	459242,53	1329178,36	-
2	459229,19	1329175,07	0,1
3	459119,68	1329244,7	-
4	459124,88	1329252,45	0,6
1	459242,53	1329178,36	-

ПОДПИСЬ НАДВИГАЮЩИХСЯ ДОЛЖНОСТИ	
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения» Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения» Дирекция по метрологии	ДОКАЗАТЕЛЬСТВО ПОДПИСАНИИ ДЛЯ КРИПТОГРАФИЧЕСКОГО ПОДПИСАНИЯ В соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»
ИНДИКАЦИЯ ФИЗИЧЕСТВА	ИНДИКАЦИЯ ФИЗИЧЕСТВА

АРЕНДОДАТЕЛЬ 

АРЕНДАТОР 

## Приложение № 3: Аналоги, используемые в отчете

### Аналоги земельных участков

Холмская · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

## Участок 8 сот. (ИЖС)

800 000 ₽  
100 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

8 918 220-49-61

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Участок 8 сот. (ИЖС) 800 000 ₽

михаил 8 918 220-49-61 Написать сообщение

Площадь: 8 сот.

### Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Холмское сельское поселение, станица Холмская, пер. Победы, 9

Показать карту

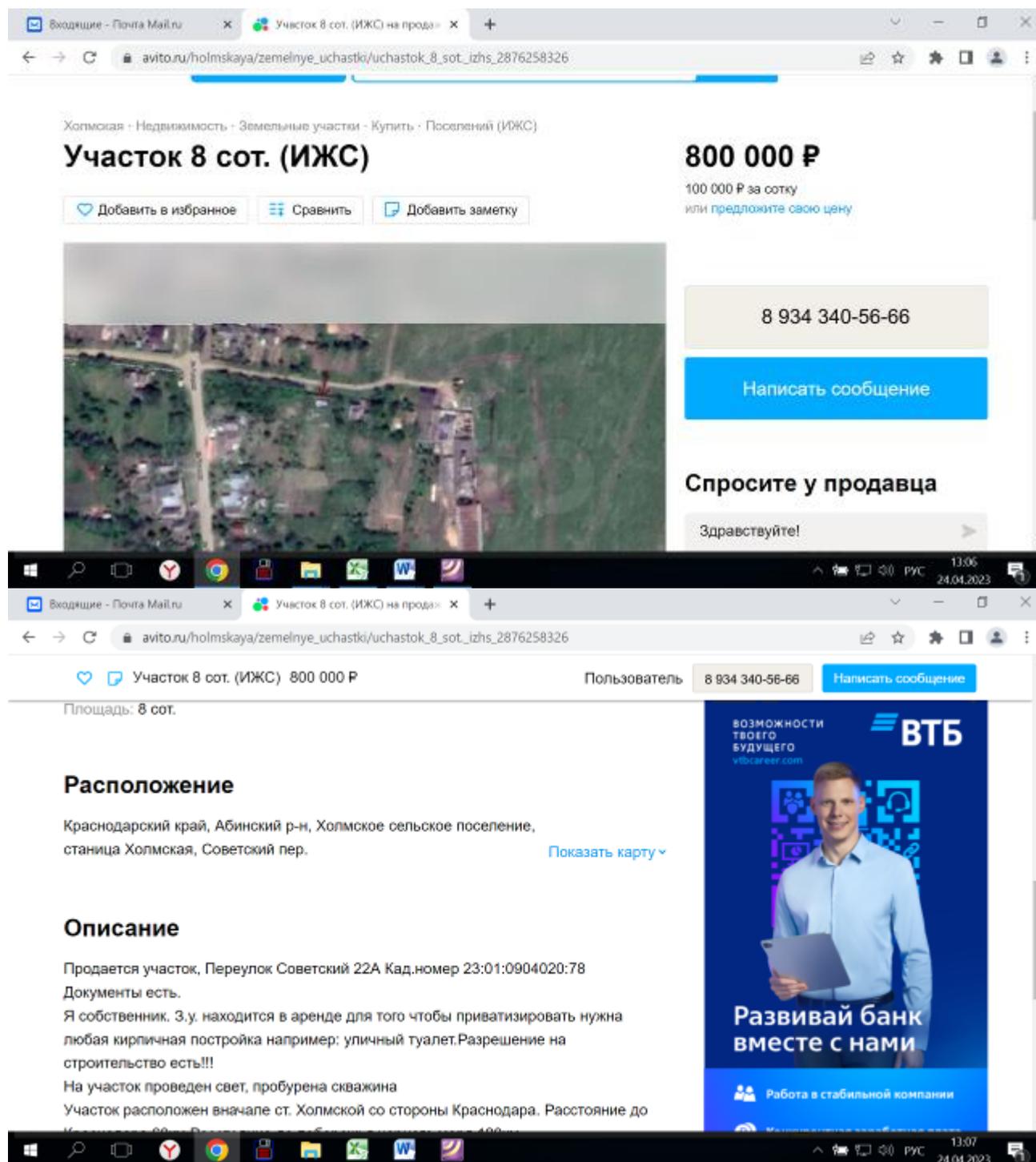
### Описание

Продаётся участок в самом лучшем месте станицы Холмской - центр, широкая асфальтированная улица, непроезжая, напротив районной поликлиники, В ДАВНО ЗАСТРОЕННОМ РАЙОНЕ, вокруг приличные домовладения, хорошее соседство. 8 сот. ИЖС. УЧАСТОК НЕ НАХОДИТСЯ В ЗОНЕ ЗАТОПЛЕНИЯ! что очень важно по новым градостроительным правилам! СЕТЕВОЙ ГАЗ ЗАВЕДЁН непосредственно на участок, с подключением нет проблем, мощности более чем требуется. Разрешение на строительство дома получено осенью 22 года. НА УЧАСТКЕ НЕТ ОХРАННЫХ

Ростовская СОЛНЕЧНЫЙ жилой район

СТАРТ ПРОДАЖ НОВЫХ ДОМОВ

[https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8sot\\_izhs\\_2597944383](https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot_izhs_2597944383)



[https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot.\\_izhs\\_2876258326](https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_2876258326)

Холмская · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

# Участок 10 сот. (ИЖС)

1 000 000 Р  
100 000 Р за сотку  
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 967 661-55-08

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Участок 10 сот. (ИЖС) 1 000 000 Р Пользователь 8 967 661-55-08 Написать сообщение

Площадь: 10 сот.

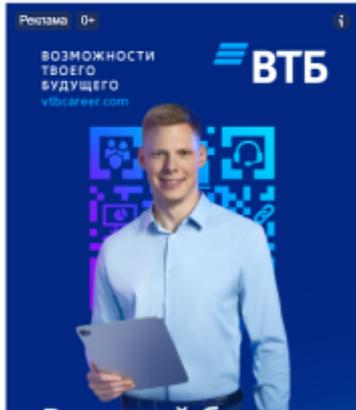
### Расположение

Краснодарский край, Абинский р-н, Холмское сельское поселение, станица Холмская, Народная ул., 37 [Показать карту](#)

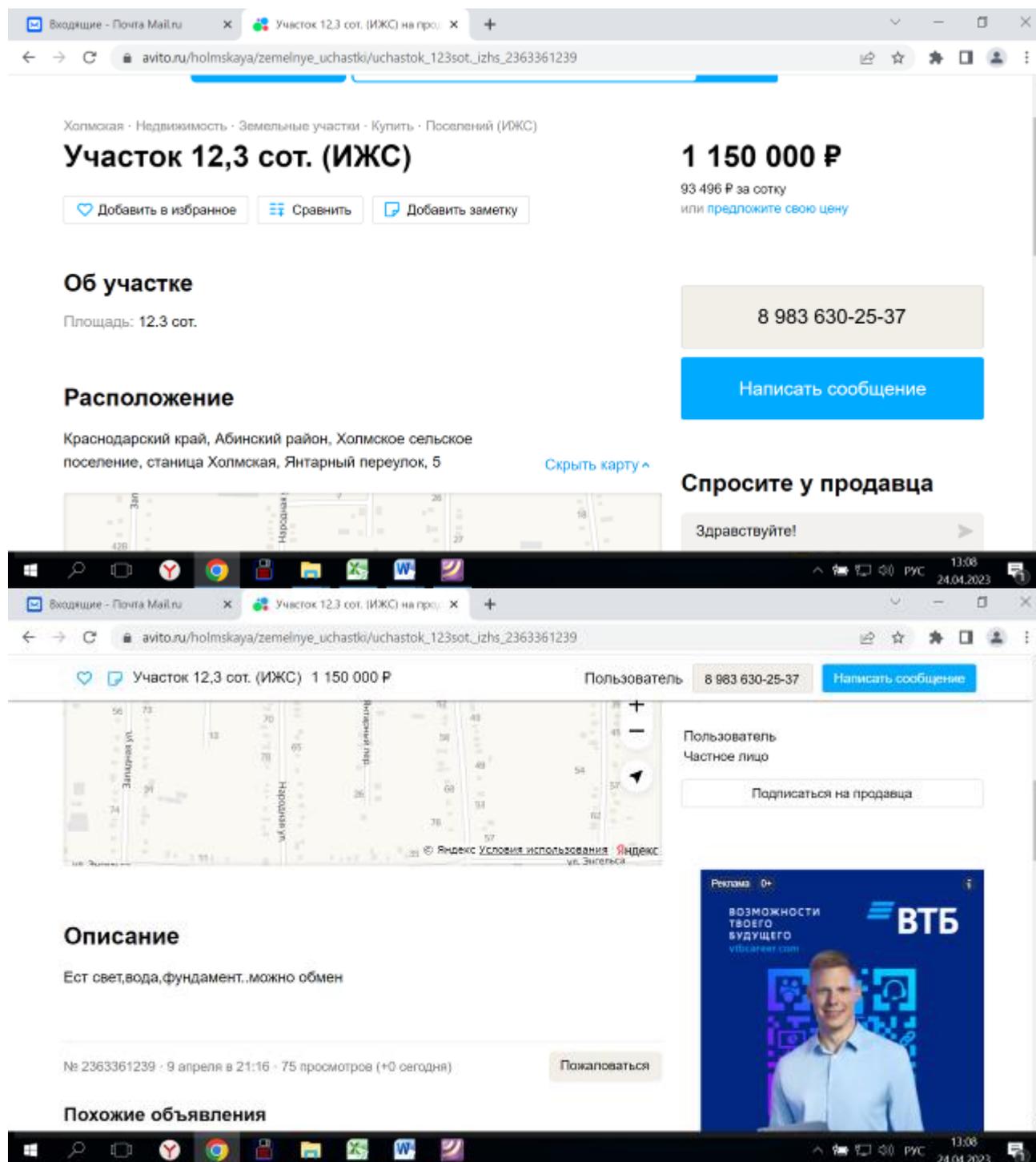
### Описание

Продаётся участок под ижс, с правом прописки . Фасад 11,7 метров , 10 соток . подробности по телефону, торг срочно .

№ 2887603401 - 7 апреля в 16:08 - 142 просмотра (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)



[https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10sot\\_izhs\\_2887603401](https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_2887603401)



[https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_123sot\\_izhs\\_2363361239](https://www.avito.ru/holmskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_123sot_izhs_2363361239)

аналоги производственно складских зданий

The image shows two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot shows the main listing card with the title "Производство, 961 м<sup>2</sup>", price "30 000 000 Р", and contact number "+7 967 650-82-33". The bottom screenshot shows the detailed description of the property, including the address "г. Абинск, ул. Речная, 961 кв.м.", area "18,41 сот.", and various amenities like central communications, heating, and security.

сегодня, 10:05 52 просмотра, 1 за сегодня Платное

## Производство, 961 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Абинск, Речная ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



[Отзыв о сайте](#)

паспорт.pdf кадастровый.pdf залог.pdf [Показать все](#)

Фотографии (12) **Описание** [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Производство, 961 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Продаётся производственная база г. Абинск, ул. Речная, 961 кв.м..

Земельный участок 18,41 сот.. Производственная база в центре Абинска. Общая площадь строений 961,8 кв.м. Складские и производственные помещения площадью 111+84+177+266+135+26, офисные помещения 15,9+19,1 кв.м. Коммуникации центральные: водоснабжение, канализация, электричество - напряжение сети 380 В 50 кВт. Отопление пеллетный котел. Установлены два холодильника, промышленные сплит-системы, вентиляция, часть помещений оборудована стеллажами. Территория закрытая, огорожена забором из бетонных плит, видеонаблюдение. Склады оборудованы и использовались для выращивания грибов. Возможно использование как производство, цех, склад и т.д., а так же сдача помещений в аренду.

Хорошие подъездные пути, асфальтированная дорога.

Расположены в центре города!

[Отзыв о сайте](#) приобретение 1/2 базы за 15 млн.руб.

паспорт.pdf кадастровый.pdf залог.pdf [Показать все](#)

30 000 000 Р 31 218 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

### +7 967 650-82-33

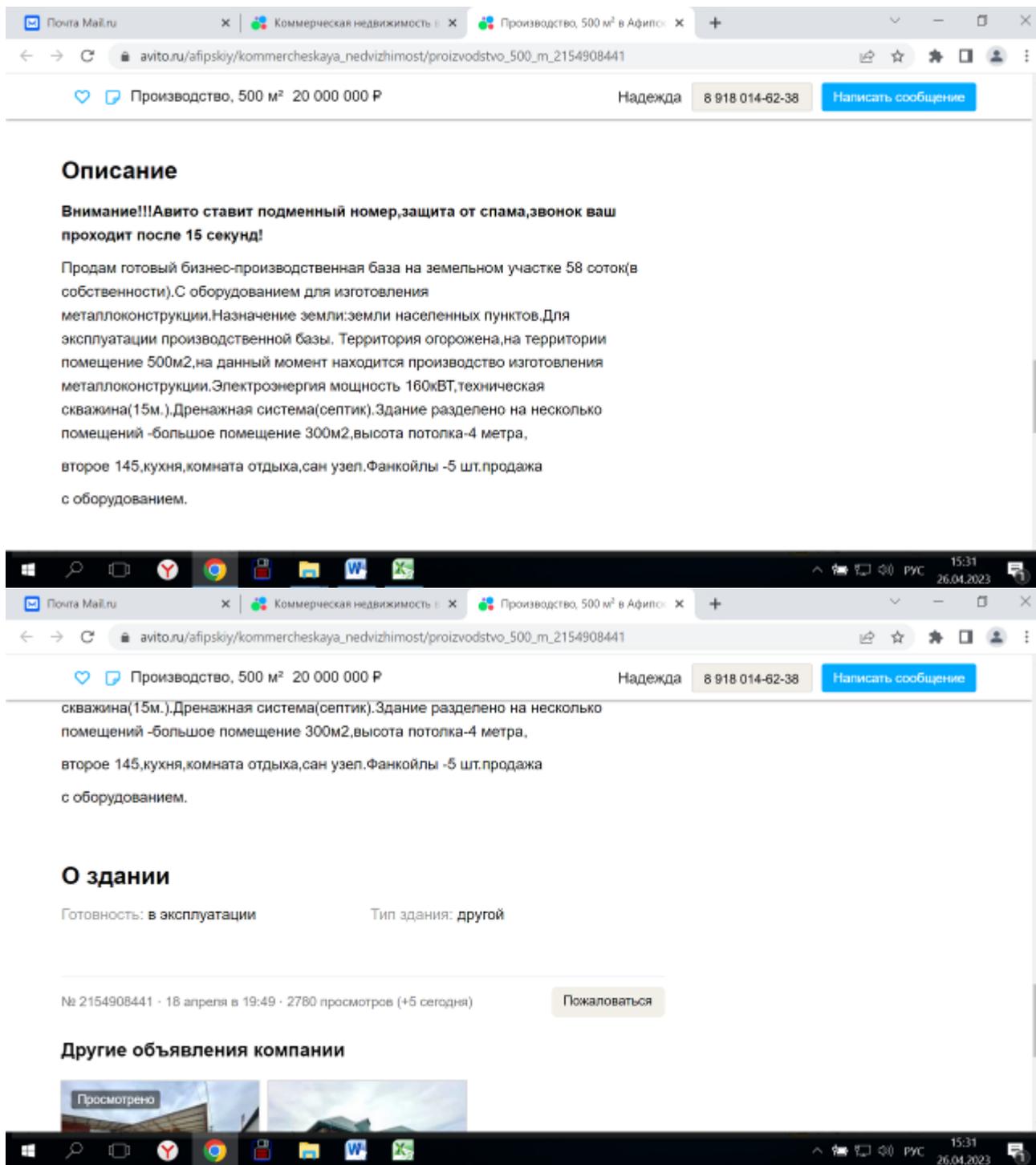
[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните](#)  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/277938313/>

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The browser tabs include 'Почта Mail.ru', 'Коммерческая недвижимость', and 'Производство, 500 м² в Афило'. The address bar shows the URL: [avito.ru/afipskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_500\\_m\\_2154908441](https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_2154908441). The main heading is 'Производство, 500 м²' with a price of '20 000 000 Р' and a note '40 000 Р за м²'. Below the heading are buttons for 'Добавить в избранное', 'Сравнить', and 'Добавить заметку'. A large image of a white industrial building is shown. To the right of the image is a contact box with the phone number '8 918 014-62-38' and a blue button 'Написать сообщение' with the subtext 'Отвечает в течение дня'. Below this is a section 'Спросите у продавца' with a text input field containing 'Здравствуйте!' and a right-pointing arrow. A secondary browser window is visible below the main one, showing the same listing with a breadcrumb 'Производство, 500 м² 20 000 000 Р' and the name 'Надежда'. Below the secondary window is an 'Онлайн-показ' section with the text 'Можно посмотреть по видеосвязи'. The 'О помещении' section lists 'Общая площадь: 500 м²', 'Этаж: 1', and 'Тип сделки: продажа'. The 'Расположение' section lists 'Краснодарский край, Северский р-н, пос. городского типа Афильский, Смоленское ш., 10' and includes a 'Скрыть карту' link. A map snippet is visible at the bottom.



[https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_500\\_m\\_2154908441](https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_500_m_2154908441)

The image shows two screenshots of a real estate listing on the website <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/>. The top screenshot displays the main listing details, including the title "Свободное назначение, 3 000 м<sup>2</sup>", location "Краснодарский край, Северский район, Афипское городское поселение, Афипский пгт", price "100 000 000 Р", and contact number "+7 909 462-65-02". The bottom screenshot shows the "Рекомендации по выбору места для бизнеса" section, which includes a button to purchase a report for 350 R and a link to view a sample report. Below this, there is a detailed description of the property: "От собственника! (15Д) Продается производственно-складская база: Земельный участок 5,56 га (из них 4,37 га в аренде на 49 лет, и 1,19 га - в собственности). Категория земель: Земли населённых пунктов: Разрешенное использование: Под производственной базой. Всего 9 капитальных строений, сушилка (120 куб.), пилорама, цеха (722 м2), навесы. Подстанция 400 кВт, задействовано 150 кВт, газ есть, но не подключен, две скважины, септик. На территории жд тупик. Подъездные пути асфальт, выходит на 2 улицы. Есть возможность расширить территорию еще на 2 га ( за счет соседнего участка). Цена базы 100 000 000 руб." The bottom screenshot also shows a call to action: "Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните информацию." and a button for "Отзыв о сайте". The URL <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/> is provided at the bottom of the page.

поселение

20 апр, 13:15 31 просмотр, 1 за сегодня Платное

### Свободное назначение, 3 000 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Северский район, Афипское городское поселение, Афипский пгт [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

100 000 000 Р  
33 334 Р за м<sup>2</sup>

+7 909 462-65-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Авеню**  
Документы проверены

Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 350 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

От собственника! (15Д) Продается производственно-складская база:  
Земельный участок 5,56 га (из них 4,37 га в аренде на 49 лет, и 1,19 га - в собственности).  
Категория земель: Земли населённых пунктов: Разрешенное использование: Под производственной базой. Всего 9 капитальных строений, сушилка (120 куб.), пилорама, цеха (722 м2), навесы. Подстанция 400 кВт, задействовано 150 кВт, газ есть, но не подключен, две скважины, септик.  
На территории жд тупик. Подъездные пути асфальт, выходит на 2 улицы. Есть возможность расширить территорию еще на 2 га ( за счет соседнего участка).  
Цена базы 100 000 000 руб.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните информацию.

Отзыв о сайте

100 000 000 Р  
33 334 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

+7 909 462-65-02

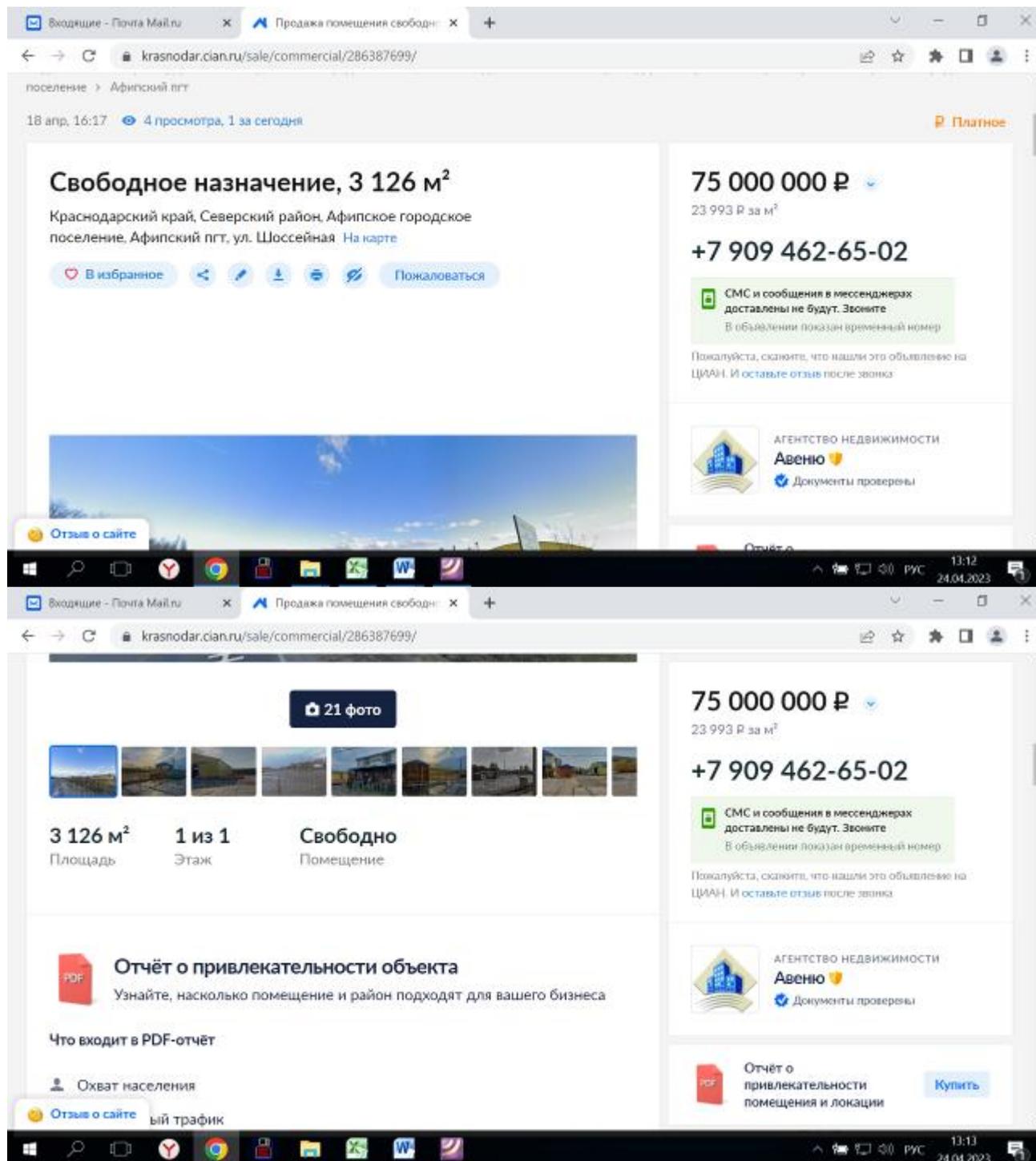
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Авеню**  
Документы проверены

Отчёт о

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/279370925/>



The image shows two screenshots of a real estate listing on the website <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286387699/>. The listing is for a commercial property with a free purpose, 3,126 m<sup>2</sup> in area, located in the Afipskiy district of Krasnodar.

**Property Description (Top Screenshot):**

- Location: Краснодарский край, Северский район, Афипское городское поселение, посёлок городского типа Афипский, Шоссейная улица, 43Б. Прямая продажа от собственника.
- Property Type: Продаётся торгово-складская база фасадом на трассу Краснодар - Новороссийск. Первая линия, интенсивный трафик автомобильного транспорта.
- Land Area: Территория земельного участка составляет 1,14 га (114 соток).
- Land Category: Категория земли - земли населенных пунктов.
- Usage: Разрешенное использование - под размещения базы по реализации строительных материалов. С 2011 года договор аренды на 49 лет. Общая площадь строений S = 3126,4 м<sup>2</sup>, в том числе:
  - Офисное двухэтажное здание S=182,2 м<sup>2</sup>;
  - Новый ангар S= 1005,7 м<sup>2</sup>;

**Property Description (Bottom Screenshot):**

- Canopies: -Навес 165,24 м<sup>2</sup> (6,8м x 24,3м);  
-Навес 400 м<sup>2</sup> (8м x 50м);  
-Навес 337,5 м<sup>2</sup> (17,5м x 45м);  
-Навес 546,24 м<sup>2</sup> (13 м x 42м);
- Infrastructure: Территория базы полностью замощена бетонными плитами. Коммуникации: эл.подстанция 165 Квт (лимитировано 15 Квт), два колодца с водой 15-17м<sup>3</sup> в час, канализация -септик.
- Access: Согласованный проезд с трассы. База подходит под торговлю, склад, производство, СТО, автосалон, стоянка грузовых автомобилей. Помощь в выкупе земли, оформлении, получении лимитов электроэнергии, звоните. Договора с посредниками и агентами не заключаем.

**Listing Details (Both Screenshots):**

- Price: 75 000 000 ₽ (23 993 ₽ за м<sup>2</sup>)
- Contact: +7 909 462-65-02
- Agency: АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **Авеню** (Документы проверены)
- Disclaimer: СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.
- Request: Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

The screenshots also show a Windows taskbar at the bottom with the system clock at 13:13 on 24.04.2023. The browser address bar in both screenshots shows the URL: <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286387699/>.

Пронумеровано и прошито  
114 листов

Индивидуальный  
предприниматель

Лактионов М.П.

