Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:
125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-06/26

Отчет № 01-06/26

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ. ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.06.2026

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	**11.06.2026 года**
Дата составления отчета:	**11.06.2026 года**

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН 7705794926, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» находится Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г. Получить подробную информацию о Фонде и ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, а также с иными документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, можно по адресу: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102 и (или) по телефону: (499) 701-99-19 или направив запрос по электронной почте: info@trustunionam.ru,
а также на сайте http://www.trustunionam.ru/

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Город МОСКВА, 2026

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Объект оценки ... 5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ... 5
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки ... 6
1.4. Задание на оценку ... 7
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике ... 12
1.6. Используемые стандарты оценки ... 13
1.7. Вид определяемой стоимости ... 13
1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости ... 13
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата ... 13
1.10. Последовательность проведения оценки ... 14

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 15
2.2. Идентификация объекта оценки ... 15
2.3. Имущественные права на объект оценки ... 15
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки ... 16
2.5. Физические свойства объекта оценки ... 16
2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки ... 16
2.7. Износ и устаревания объекта оценки ... 17
Методология ... 17
Расчет величины физического износа объекта оценки ... 18
Расчет величины функционального устаревания объекта оценки ... 18
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки ... 18
Расчет совокупного износа ... 18
2.8. Балансовая стоимость объекта оценки ... 19
2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки ... 19
2.10. Описание местоположения объекта оценки ... 20
2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области ... 23
2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости ... 23
2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ... 25
2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости ... 26
2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки ... 35
2.11.5. Рынок земельных участков промназначения ... 35
2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены. ... 36
2.11.7. Выводы ... 37

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 38
3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного ... 38
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями ... 38

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 2 из 206

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40
4.1. Общие положения ... 40
4.2. Затратный подход ... 40
4.3. Доходный подход ... 42
4.4. Сравнительный подход ... 43
4.5. Выводы: ... 44

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 45
5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке ... 45
5.2. Выбор аналогов ... 47
5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка ... 49
5.4. Обоснование внесенных корректировок: ... 52
5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке ... 53

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 54
6.1. Методология ... 54
6.2. Выбор аналогов ... 54
6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки ... 56
6.4. Обоснование внесенных корректировок: ... 59
6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений ... 60

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 62
7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода ... 62
7.2. Определение потенциального валового дохода ... 62
7.3. Расчет действительного валового дохода ... 68
7.4. Расчет чистого операционного дохода ... 68
7.5. Определение ставки капитализации ... 70
7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. ... 71

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 73

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 75

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) 76

11. ПРИЛОЖЕНИЯ 77

П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. 77

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 79

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ. 83

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: 109

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 3 из 206

П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). 196

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 4 из 206

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в, 2-в/1 (два земельных участка с улучшениями).

Список см. ниже (раздел 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки).

Основание для оценки:

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №81 от 08.06.2026 года.

Период проведения оценки: с 08.06.2026 по 11.06.2026 года.

Дата оценки: 11.06.2026 года.

Дата составления Отчета: 11.06.2026 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	10 466 000	9 384 041	0,5	0,5	9 925 021
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	222 000	242 841	0,5	0,5	232 420
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	116 000	126 890	0,5	0,5	121 445
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 956 000	2 139 626	0,5	0,5	2 047 813
Всего по объекту	12 760 000	11 893 398	0,5	0,5	12 326 699
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		0	0,5	0,5	0
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	10 320 000	9 253 135	0,5	0,5	9 786 567
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	3 885 000	4 249 717	0,5	0,5	4 067 359
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	3 512 000	3 841 701	0,5	0,5	3 676 850
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	8 482 000	9 278 276	0,5	0,5	8 880 138
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	26 249 000	28 713 212	0,5	0,5	27 481 106
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	20 690 000	22 632 342	0,5	0,5	21 661 171
Всего по объекту	73 138 000	77 968 383			75 553 192
Всего	85 898 000	89 861 781			87 879 891

Затратный подход – не применялся.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 5 из 206

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 1. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	9 925 020,70	–	9 925 020,70
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	232 420,49	41 911,89	190 508,60
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	121 444,94	20 240,82	101 204,12
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2 047 813,00	341 302,17	1 706 510,83
Всего по объекту	12 326 699,13	403 454,88	11 923 244,25
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4	9 786 567,32	–	9 786 567,32
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4 067 358,64	677 893,11	3 389 465,53
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	3 676 850,33	612 808,39	3 064 041,94
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	8 880 137,96	1 480 022,99	7 400 114,97
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	27 481 106,02	4 580 184,34	22 900 921,68
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	21 661 171,23	3 610 195,20	18 050 976,03
Всего по объекту	75 553 191,50	10 961 104,03	64 592 087,47
Всего	87 879 890,63	11 364 558,91	76 515 331,72

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 11.06.2026 составляет округленно:
87 879 890,63
(Восемьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч восемьсот девяносто) рублей 63 копейки.

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет:
76 515 331,72
(Семьдесят шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч триста тридцать один) рубль 72 копейки.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 6 из 206

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №81 от 08.06.2026г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	61:31:11 01 16:0002
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:0000000:3090
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1	61:31:0000000:3089
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:11 01 16:0004
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:0000000:2429
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110116:76
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110116:77
6	Здание склада, общей площадью 750.8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:0110116:83

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности\номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 21 804,18 кв.м.	61:31:11 01 16:0002	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:0000000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1	61:31:0000000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности\номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м.	61:31:11 01 16:0004	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:0000000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г

1

Передан через Диадок 08.06.2026 09:51 GMT+03:00;
cb91f16b-9cab-4a3a-ac11-701c2a263604
Страница 1 из 6

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 7 из 206

	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:011011 6:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г.
	5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:011011 6:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009 г.
	6	Здание склада., общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:011011 6:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г.

Сведения об оценщиках

ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105005, Город Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2.	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО - 4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 года.

Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года.

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Право общей долевой собственности на объект оценки
Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:
«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».
Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»

Цель оценки

Определение рыночной, справедливой стоимости составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Правовое основание проведения оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации».

Вид стоимости

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:
-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)
-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
(в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)
Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Передан через Диадок 08.06.2026 09:51 GMT+03:00;
cb91f16b-9cab-4a3a-ac11-701c2a283604
Страница 2 из 6

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 8 из 206

	(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
Дата оценки	11.06.2026 года
Период проведения работ	с 08.06.2026 года по 11.06.2026 года
Существенные допущения и ограничения оценки	1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригинала. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4.Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда" (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию,

Передан через Диадок 08.06.2026 09:51 GMT+03:00;
cb91f16b-9cab-4a3a-ac11-701c2a263604
Страница 3 из 6

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 9 из 206

	подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.»; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом».
Форма составления Отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа и предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке путем загрузки и направления электронного документа в Контур.Диадок.

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»**	**Исполнитель:** **ООО «Ваш юрисконсульт»**
Генеральный директор **_____Е.В. Кравченко** м. п.	**Генеральный директор** **_____Е.Ю. Гладкая** м. п.

Передан через Диадок 08.06.2026 09:51 GMT+03:00;
cb91f16b-9cab-4a3a-ac11-701c2a283604
Страница 4 из 6

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 10 из 206

Идентификатор документа cb91f16b-9cab-4a3a-ac11-701c2a283604

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ" ГЛАДКАЯ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	0217918C00EAB233904CA552A358F0C686 с 27.05.2025 11:21 по 27.08.2026 11:21 GMT+03:00	08.06.2026 09:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО "ТРАСТЮНИОН АЙЭМ" КРАВЧЕНКО ЕВГЕНИЙ ВИКТОРОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	40601D00FA91C3367EA2009269D8CFC0 с 10.04.2026 13:24 по 10.07.2027 13:24 GMT+03:00	08.06.2026 12:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Страница 6 из 6

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года.
Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью “Ваш юрисконсульт”. Юридический адрес: 125362, город Москва, улица Свободы, дом 35 строение 43, помещение 92/3. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105005, Город Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2. зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 21 января 2026 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета, проверка Отчета.
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 12 из 206

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется справедливая стоимость.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

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

1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 11.06.2026 г.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок стоимости: Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с П.22 ФСО II.

1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 13 из 206

объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик не осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.

2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.10.Последовательность проведения оценки

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 14 из 206

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав на объект оценки;
2. Технические паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
3. Кадастровые паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
4. Схема расположения зданий в составе объекта оценки;
5. Справка о балансовой стоимости составляющих объекта оценки
6. Справка о составе прав на объект оценки
7. Фотографии объекта оценки.

Копии (сканы) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

2.2. Идентификация объекта оценки

Оценке подлежат Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в, 2-в/1 (два земельных участка с улучшениями).

Таблица 2. Юридическое описание объектов оценки

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер	Дата записи в ЕГРН
I	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
1	Земельный участок площадью 21804,18 кв.м	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м.	61:31:011 01 16:2	№61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
1-1	Здание электростанции	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000000:3090	№61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г
1-2	Здание насосной	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1.	661:31:0000000:3089	№61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г
1-3	Здание производственного склада	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м.	61:31:0000000:3093	№61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г
II	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
2	Земельный участок площадью 21500 кв.м	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м.	61:31:011 01 16:4	№61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г
2-1	Административный корпус	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000000:2429	№61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г
2-2	Главный корпус	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м.	61:31:0110116:75	№61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г
2-3	Разборочный цех	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м.	61:31:0110116:76	№61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г
2-4	Приемо-сдаточный цех	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м.	61:31:0110116:77	№61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г
2-5	Здание склада	Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м.	61:31:0110116:83	№61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г

Источник: данные заказчика

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 15 из 206

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Зарегистрирован договор аренды, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристики земельных участков.

Показатели	Участок 1	Участок 2
Адрес	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Кадастровый номер	61:31:0110116:2	61:31:0110116:4
Площадь, кв.м	21804,18	21500,0
Разрешенное использование	для производственных целей	для производственных целей
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	14 475 675,60	14 273 850,00
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Заявка на приобретение паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.	Заявка на приобретение паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

№ п/п	Наименование	№ по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объём, куб.м.
1	Здание электростанции	Я	произв.	1956	КС-1	53,6	0,0	53,6	нет	66,6	1	4,0	266
2	Здание насосной	Щ	произв.	1956	КС-1	32,8	0,0	32,8	нет	42,6	1	3,0	128
3	Здание производственного склада	Д,н/Д, д	складское	1956	КС-1	787,5	0,0	787,5	нет	845,7	1	6,25	5286
4	Административный корпус	А1	административное	1978	КС-1	370,8	370,8	0	нет	232,5	2	6,3	2046
5	Главный корпус	Ж	произв.	1963	КС-2	1032,3	1032,3	0	нет	414,9	1-3	8,85	3672
6	Разборочный цех	Аа	произв.	1987	КС-1	1745,5	1745,5	0	нет	1802	1	7,7	13875
7	Приемо-сдаточный цех	А4, А5	произв.	1982	КС-2	5400,8	5400,8	0	нет	4983	1	7,6	37104
8	Здание склада	Б	складское	2013	КС-6	750,8	750,8	0	нет	764,8	1	8,52	6516

Источник: данные заказчика.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии паспортов БТИ, фотографии объектов оценки).

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией состояний.

Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 16 из 206

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

Таблица 6. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
1	Здание электростанции	удовл	по назначению	без ограничений
2	Здание насосной	удовл	по назначению	без ограничений
3	Здание производственного склада	удовл	по назначению	без ограничений
4	Административный корпус	удовл	по назначению	без ограничений
5	Главный корпус	удовл	по назначению	без ограничений
6	Разборочный цех	удовл	по назначению	без ограничений
7	Приемо-сдаточный цех	удовл	по назначению	без ограничений
8	Здание склада	хорошее	по назначению	без ограничений

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания) (ФСО V, 33):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

В соответствии с требованиями ФСО-7 (разд.24, пункт и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 17 из 206

неустранимым.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Расчет величины физического износа объекта оценки

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок (Таблица 5):

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 7).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо повышении эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании. Функциональное устаревание не выявлено.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Место расположения и окружение объекта, а также конъюнктура рынка содействуют потере стоимости объекта. Производственные и складские здания советской постройки, расположенные вне крупных городов, не пользуются спросом на рынке, в основном из–за избыточности объемов. Многие объекты находятся на рынке год и более.

С другой стороны, объект оценки используется в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке, что может косвенно свидетельствовать о возможном наличии экономического устаревания всех зданий.

Тем не менее, более подробный анализ и количественный расчет внешнего устаревания не производился, так как величина внешнего устаревания не используется в дальнейших расчетах стоимости.

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее совокупного или накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100})$$

где: *AD* – накопленный износ, %;
B – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – внешнее устаревание, %.

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание электростанции	40	0%	0%	40
Здание насосной	45	0%	0%	45
Здание производственного склада	55	0%	0%	55
Административный корпус	35	0%	0%	35
Главный корпус	55	0%	0%	55
Разборочный цех	45	0%	0%	45
Приемо-сдаточный цех	45	0%	0%	45
Здание склада	30	0%	0%	30

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 18 из 206

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Справке о балансовой стоимости представленной Заказчиком оценки в Приложении №4.

2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Характеристики элементов зданий

Объекты	Здание электростанции	Здание насосной	Здание производственного склада	Административный корпус	Главный корпус	Разборочный цех	Приемо-сдаточный цех	Здание склада
	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6
Год постройки	1956	1956	1956	1978	1963	1987	1982	2013
Фундамент	кирпич	кирпич	бетон	жб	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	бетонный стаканного типа
Стены	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные	сэндвич-панели
Перекрытия	ж/бетон	нет	ж/бетон	кирпич	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	металлическая конструкция
Кровля	железо	шифер	гудрон	гудрон	гудрон	гудрон	гудрон	сэндвич-панели
Полы	дощатые	бетон	бетон	дерево, линолеум	бетон	бетон	бетон	бетонные
Проемы	двери простые	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна створные, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна стеклопакет, металлические ворота и двери
Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска, обои	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка	простая
Инфраструктура	э/о	э/о	э/о	э/о, отопление, водоснабжение, канализация, телефон	э/о	э/о	э/о	э/о
Прочее работы	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 19 из 206

2.10.Описание местоположения объекта оценки

Все объекты расположены по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в, 2-в/1, в пределах населенного пункта.

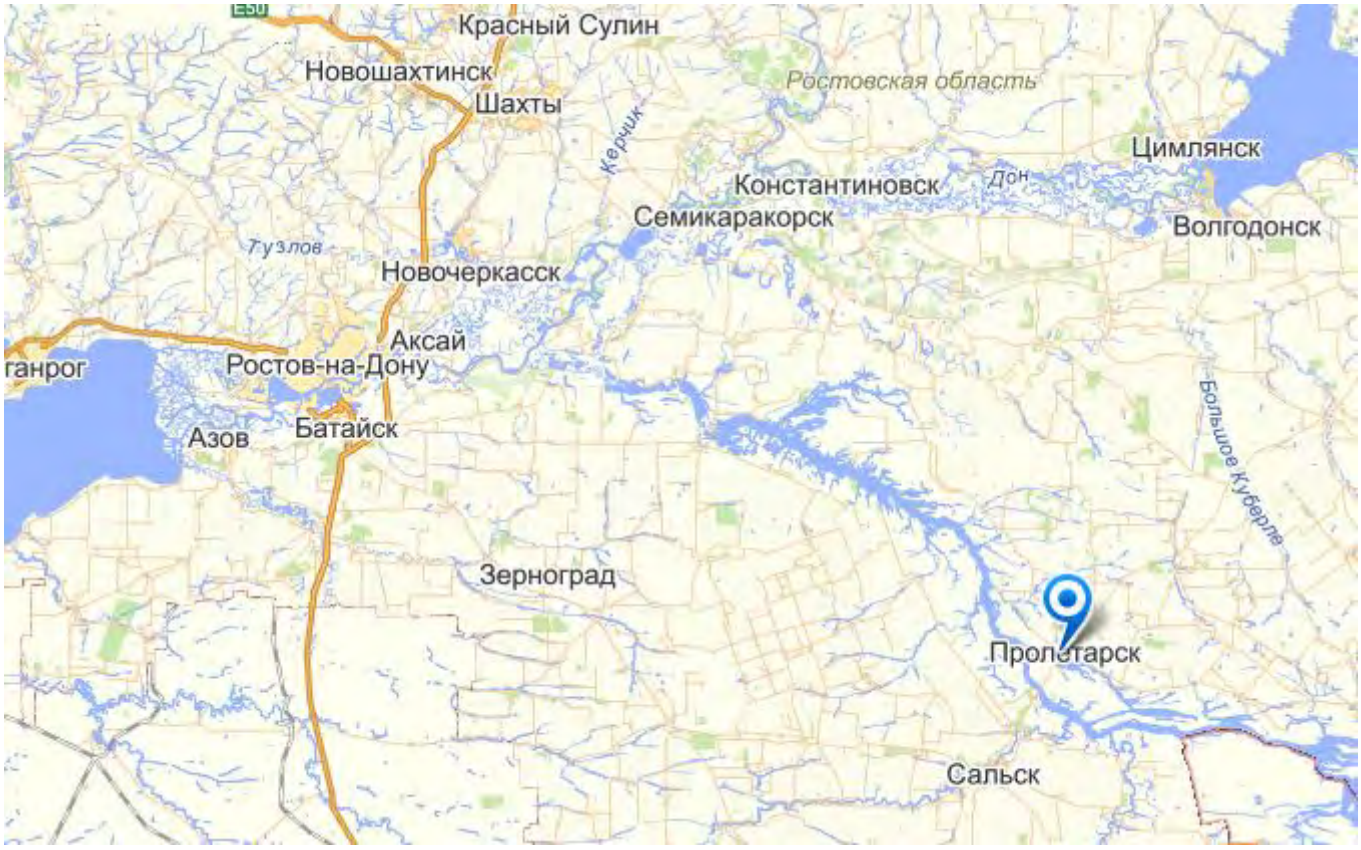


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Центр области – г. Ростов-на-Дону, основан в 1749 г. Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону 1226 км. Область входит в состав Южного Федерального округа.

Географическое положение. Ростовская область расположена на юге России в Предкавказье. Область омывается Таганрогским заливом Азовского моря. Граничит: на юге – со Ставропольским и Краснодарским краями, на западе и северо-западе – с Украиной, на севере – с Воронежской областью, на северо-востоке и востоке – с Ростовской областью, на востоке, юго-востоке и юге – с Республикой Калмыкия.

Природные условия. Ростовская область расположена на юге Восточно-Европейской равнины. На западе области – отроги Донецкого кряжа (высота до 253 м). Главные реки: Дон, Северский Донец. На территории Ростовской области находятся озеро Маныч-Гудило и три водохранилища: Цимлянское, Веселовское, Пролетарское. Климат умеренно континентальный; средняя температура января –9 градусов (на севере) и –5 градусов (на юге), средняя температура июля от +22 до +24 градусов; количество осадков – 400-650 мм в год. На территории области распространены главным образом черноземы. Природная зона — степная.

Население. Население области по данным Росстата составляет 4 137 335 чел. (2025). Плотность населения — 40,98 чел./км2 (2025).

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области насчитывается 463 муниципальных образования в т. ч.: муниципальных районов – 43, городских округов – 12, городских поселений – 18, сельских поселений – 390.

Наиболее крупные города (тыс. человек): Ростов-на-Дону – 1 143,1, Таганрог – 240,1, Шахты – 219,1, Новочеркасск – 160,5, Волгодонск – 162,9, Батайск – 125,0, Новошахтинск – 100,7.

Экономические преимущества и недостатки. Ростовская область одна из наиболее экономически развитых в России, со значительным числом крупных промышленных центров. Особенно велики запасы топливно-энергетических ресурсов (угля, нефти и газа). На территории Ростовской области расположена часть Донецкого угольного бассейна. Область располагает

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 20 из 206

благоприятными условиями для ведения зернового хозяйства. Недостатком является дефицит электроэнергии.

Большое влияние на транспортное развитие региона оказало строительство платной автомобильной дороги М-4 (Москва, Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар, Новороссийск).

Для водоснабжения региона важное значение имеет Комплексная программа строительства и реконструкции объектов водоснабжения и водоотведения г. Ростова-на-Дону и юго-запада Ростовской области.

Основные социально-экономические показатели. Удельный вес области в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 1,5%, по объему промышленного производства – 1,7%, по объему продукции сельского хозяйства – 5,3%, по объему розничного товарооборота – 3,0%, по объему инвестиций в основной капитал – 2,1%. Уровень безработицы по методологии МОТ равен 6,6%.

Основные отрасли промышленности Ростовской области: машиностроение и металлообработка, в том числе сельскохозяйственное машиностроение, энергетическое машиностроение, производство электровозов, экскаваторов, оборудования для легкой, пищевой промышленности; черная и цветная металлургия, химическая и нефтехимическая, легкая, пищевая промышленность. На территории области действуют Новочеркасская ГРЭС, Цимлянская ГЭС, Ростовская АЭС.

На предприятиях области производится около трети промышленной продукции Южного федерального округа.

Производственный потенциал региона имеет достаточно высокий уровень диверсификации, Около 4/5 в объеме отгруженной продукции собственного производства занимает продукция обрабатывающих производств.

Наибольший удельный вес занимают металлургические и машиностроительные предприятия.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий составляют более 8,821 млн. га. Сельское хозяйство области специализируется на производстве зерна, масличных, эфирно-масличных культур, овощеводстве, садоводстве, виноградарстве; в области хорошо развиты мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство, пчеловодство.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг области – 2В, что означает средний потенциал, умеренный риск.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе умеренного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе умеренного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе умеренного спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе умеренного спада.



Рис. 2. Расположение Ростовской области на карте России

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 21 из 206

Пролетарский район расположен в юго-восточной части области и граничит на севере с Веселовским, Семикаракорским и Мартыновским районами; на востоке - с Орловским; на юге-с Сальским районом и районами республики Калмыкия; на западе-с Веселовским и Сальским районами. Площадь района составляет 2 740 кв.км, население – 33,6 тыс. человек, плотность населения – 12,3 человека на квадратный километр.

Пролетарск — город в Ростовской области, в 230 км к юго-востоку от Ростова-на-Дону по магистрали Ростов – Баку. Административный центр Пролетарского района Ростовской области и Пролетарского городского поселения.

Население по состоянию на 2025 год составляет 18,6 тыс. жителей.

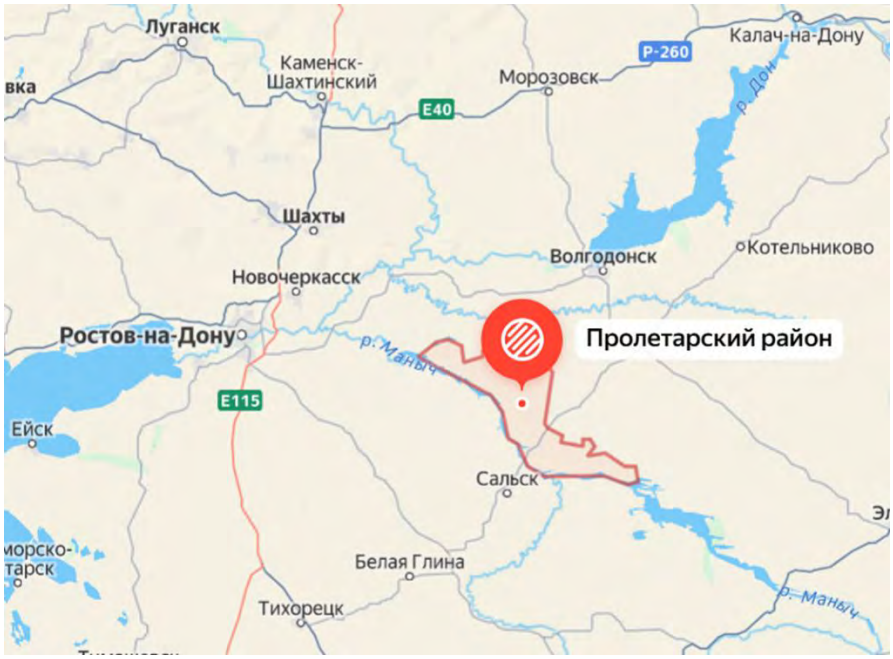


Рис. 3. Расположение Пролетарского района на карте области.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 22 из 206

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Офисные помещения. Классификация офисов на российском рынке[1] приближена к мировым стандартам с разделением на классы – A, B, C, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам A и B, а в последнее время – и C) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса A – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В последние годы стандарты офисов класса A значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс A специалисты подразделяют на подклассы: A1, A2 и A3. Различие между ними небольшое. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения.

Офисы класса B – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса A. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса A после 5-7 лет эксплуатации.

Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса C – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности, располагающиеся в бывших НИИ или зданиях производственного предприятия. Иногда их называют советскими. Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

Класс C предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса E – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

Как правило, на российском рынке производственную и складскую недвижимость рассматривают в рамках единого сегмента (за исключением специальной недвижимости - современных автоматизированных складских комплексов).

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости, актуальная на дату оценки.

[1] *«Директор-инфо №10 2001», http://www.director-info.ru/*

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 23 из 206

Таблица 9. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	Основные характеристики складских помещений класса «А+»	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «А»	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В+»	
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 24 из 206

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В»	
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «Д»	
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

Источник: Knight Frank, Коммерческая недвижимость №10 (22) октябрь 2004 г.

2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных комплексов (баз). Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями, снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 25 из 206

или складского назначения.

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, относится к землям промышленности или к землям населенных пунктов, виды разрешенного использования - для производственных нужд, эксплуатации существующих строений и т.п.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 10. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз)	D
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089			D
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093			D
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4		участки под индустриальную застройку	нет
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз)	D
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75			D
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76			D
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77			D
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83			C

Источник: суждения оценщика

Сегмент производственных комплексов (баз), являясь частью рынка недвижимости производственного и складского назначения, имеет свои особенности.

В данном сегменте объекты обычно предлагаются на продажу в виде единого комплекса, цена предложения назначается за весь объект, включающий участок земли, производственные и иные помещения, а также элементы благоустройства и инженерного обеспечения.

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Влияние ценообразующих факторов определяется также текущей активностью рынка (активный или неактивный).

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающие большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 26 из 206

Учет НДС (для улучшений)

Необходимость для продавца уплачивать НДС приводит к включению НДС в цены предложений. В то же время продавцы – физические лица не уплачивают НДС.

Учет или неучет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок.

При расчете в рамках настоящей оценки принимаем следующие допущения: права собственности оформлены на ЗУ отдельно, а на здания отдельно. Таким образом, если у продавца возникают обязанности по уплате НДС, то НДС облагаются сделки со зданиями, а сделки с ЗУ нет.

Определение расчетного размера НДС к уплате справочно приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Таблица 10. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66	0,83

Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

Назначение и разрешенное использование

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.

Условия финансирования и особые условия продажи.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b

Дата сделки/предложения.

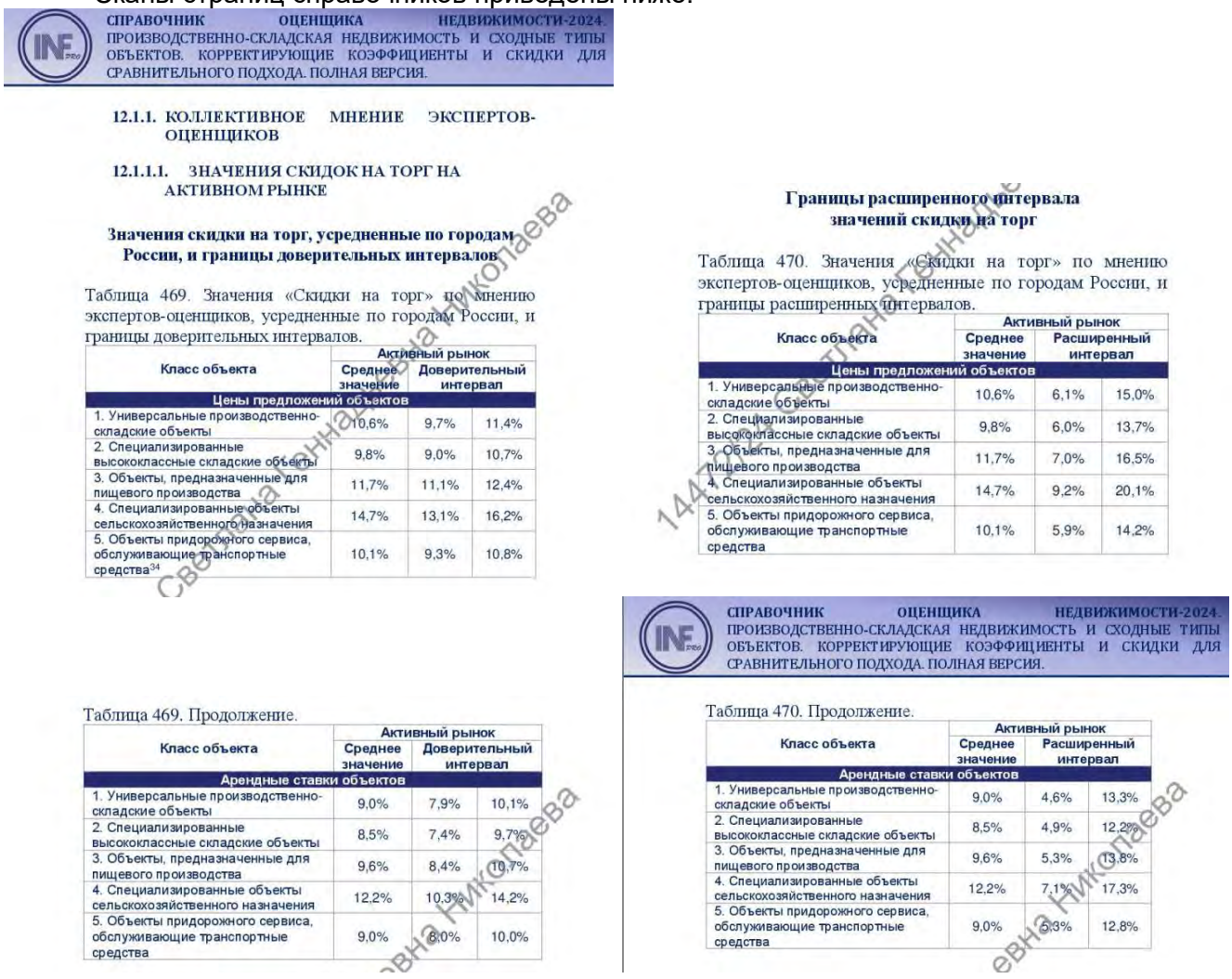
Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (торг, уторговывание).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

В различных источниках приводятся различные данные о диапазонах корректировок на уторговывание.

Сканы страниц справочников приведены ниже.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 469. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	9,7%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,8%	9,0%	10,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,1%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,1%	16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства[34]	10,1%	9,3%	10,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 470. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	6,1%	15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,8%	6,0%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	7,0%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,2%	20,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,1%	5,9%	14,2%

Таблица 469. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	7,9%	10,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,5%	7,4%	9,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	8,4%	10,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	10,3%	14,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	8,0%	10,0%

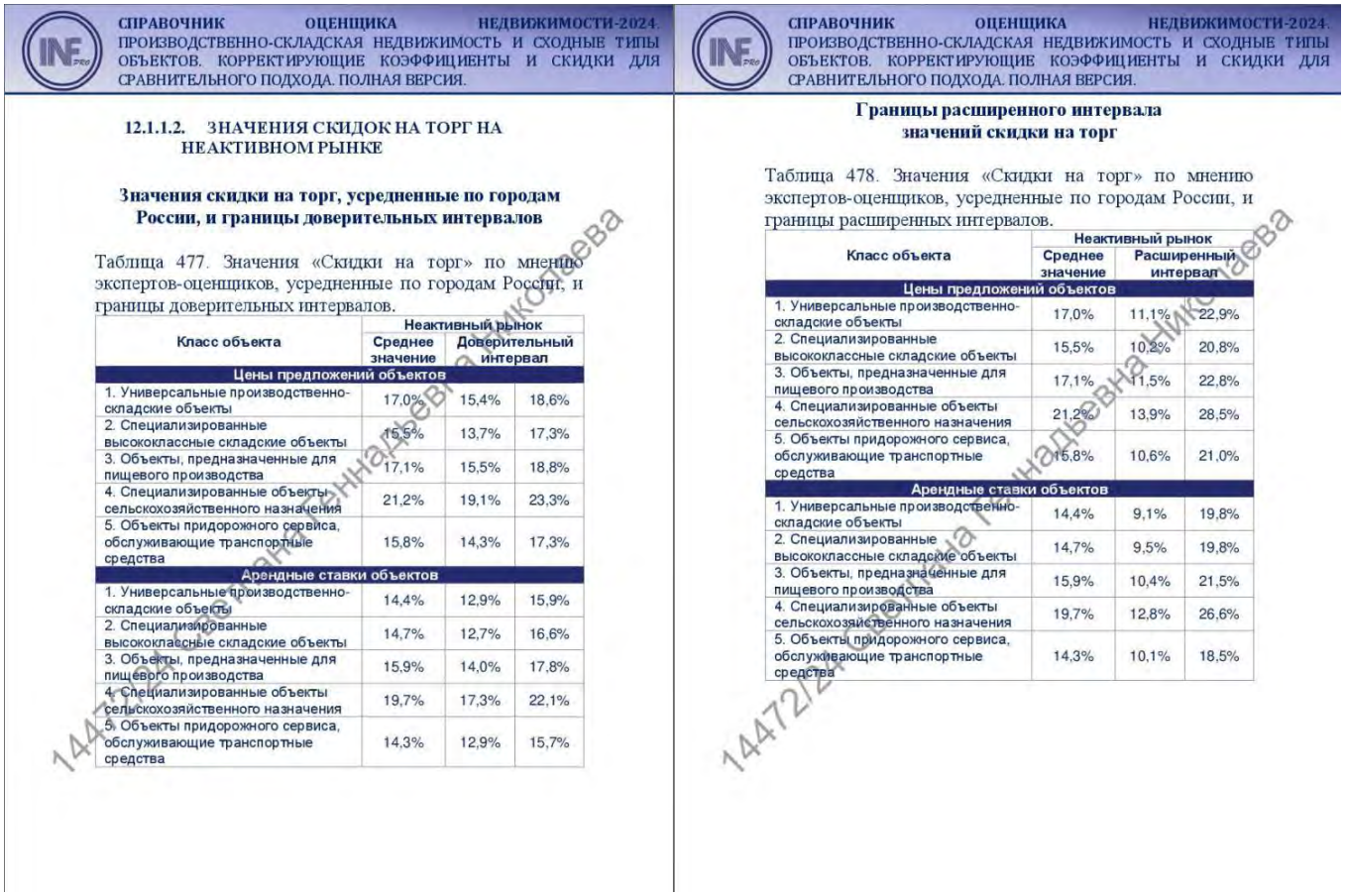
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 470. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	4,6%	13,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,5%	4,9%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	5,3%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	7,1%	17,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	5,3%	12,8%

Рис. 5. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости – активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	15,4%	18,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	13,7%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	15,5%	18,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,1%	23,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,3%	17,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	12,9%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	12,7%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	14,0%	17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	17,3%	22,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	12,9%	15,7%

14472/24 Алена Владимировна Николаева

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

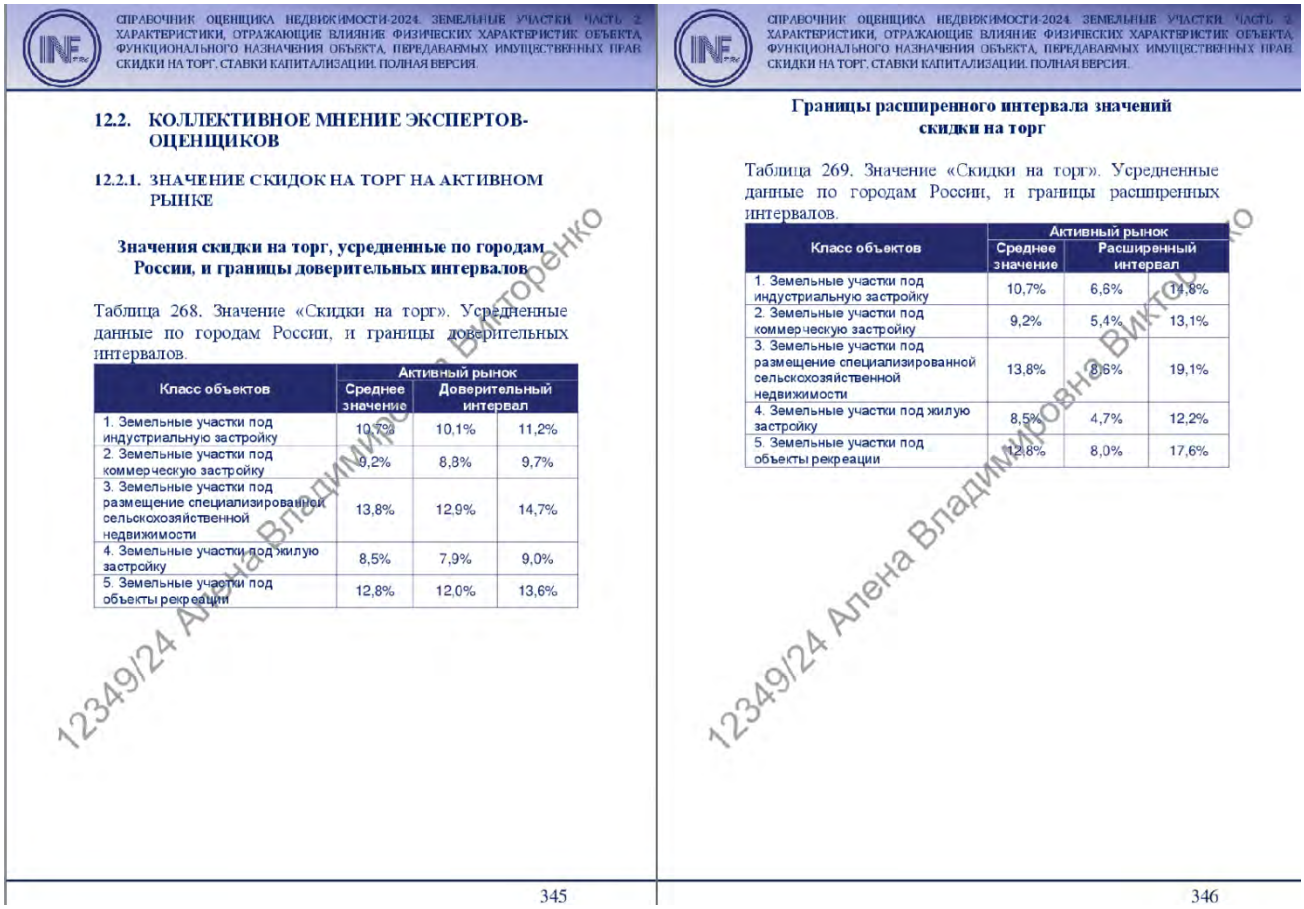
Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% 22,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,2% 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5% 22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% 28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6% 21,0%
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,4%	9,1% 19,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,7%	9,5% 19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4% 21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8% 26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1% 18,5%

14472/24 Алена Владимировна Николаева

Рис. 6. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости - неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

12349/24 Алена Владимировна Викторенко

345

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

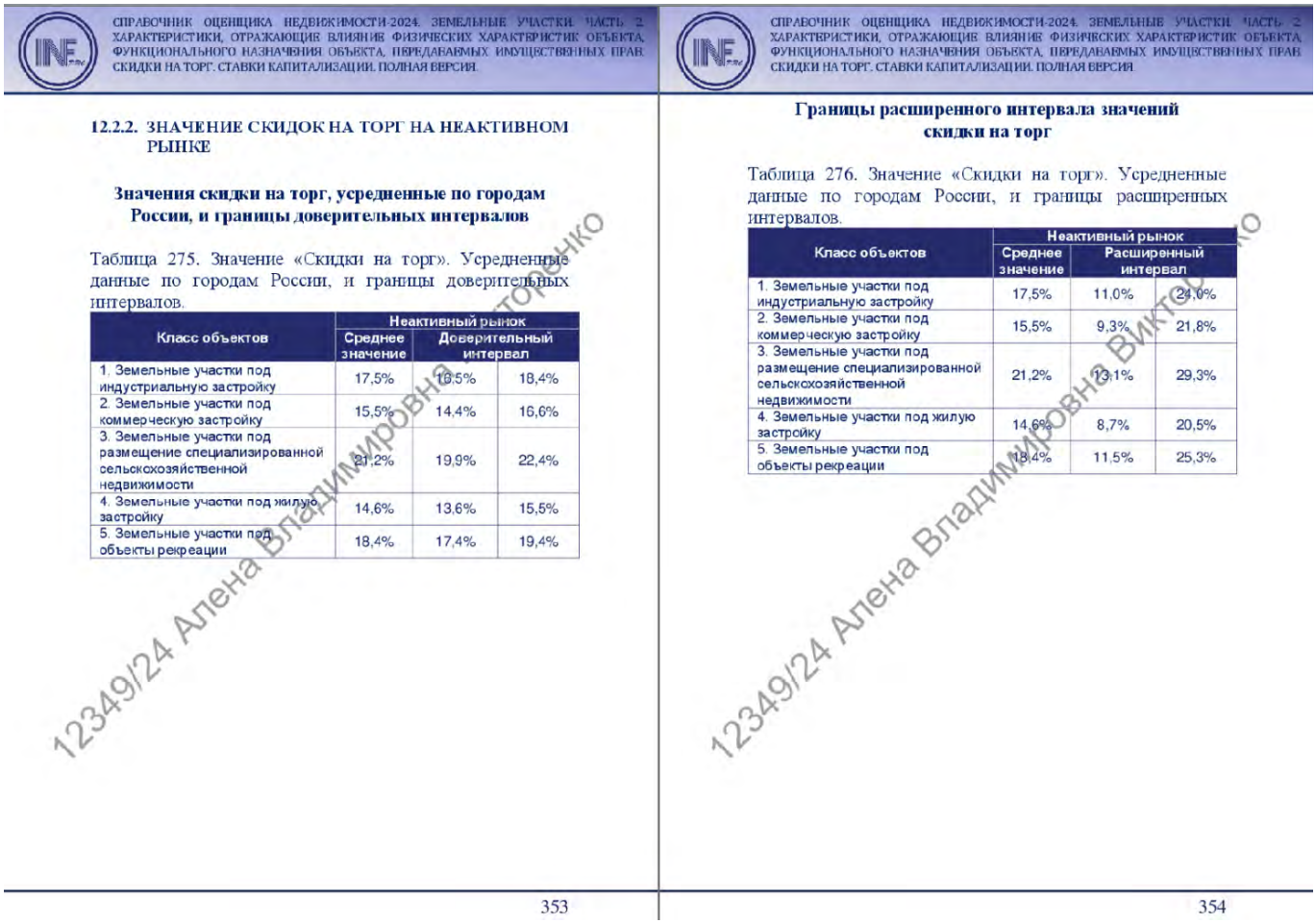
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6% 14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4% 13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6% 19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0% 17,6%

12349/24 Алена Владимировна Викторенко

346

Рис. 7. Скидки на торг – активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 29 из 206



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	16,5%	18,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	17,4%	19,4%

353

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

354

12349/24 Алена Владимировна Виктор...ко

Рис. 8. Скидки на торг неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

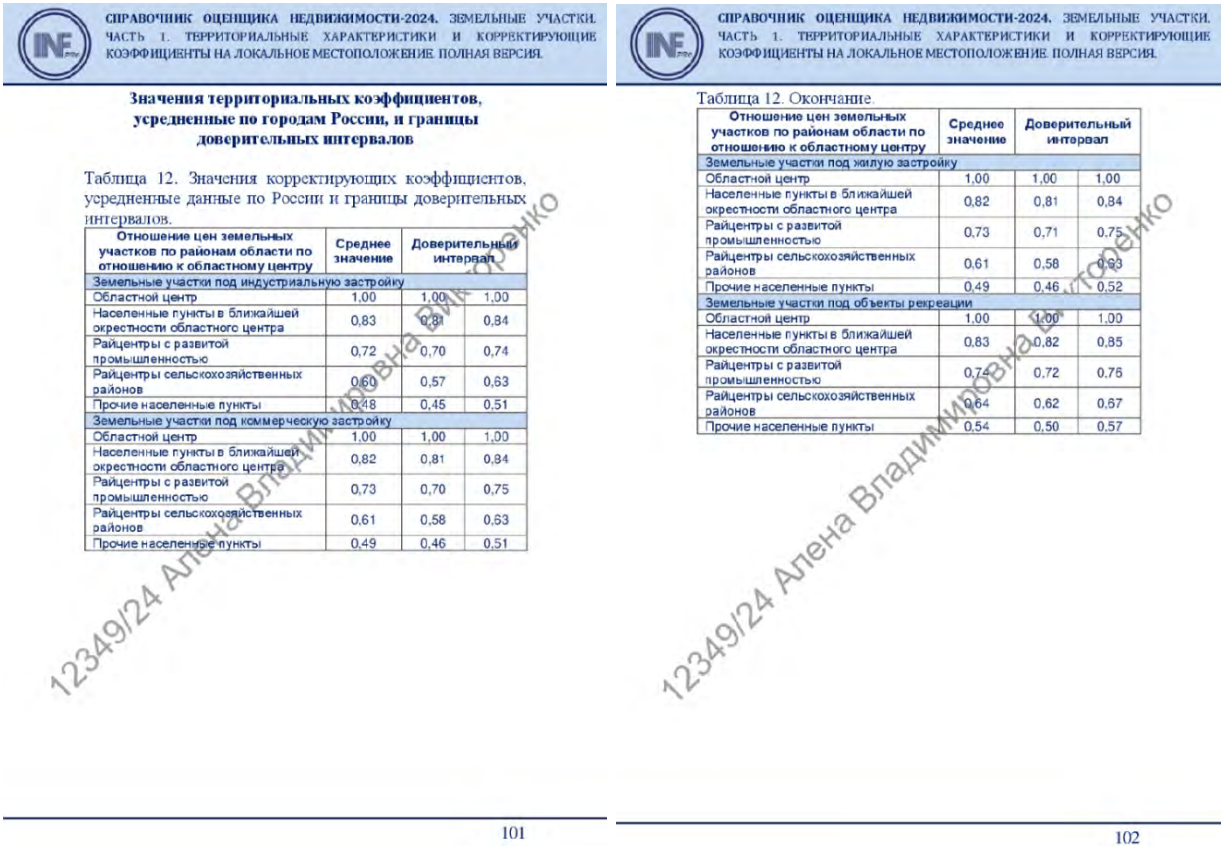
Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

Зависимость от расположения выражается в том, что наиболее высокие цены отмечаются на объекты, предлагаемые к продаже непосредственно в областном центре.

За пределами областного центра расположение объекта не является существенным элементом ценообразования, более важную роль играют состояние объекта, транспортная доступность наличие энергоснабжения и инфраструктуры.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 30 из 206



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

101

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,57

102

12349/24 Алена Владимировна Викторенко

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

Усредненные данные по России

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	**1,00**	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	**1,00**	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	**1,00**	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	**1,00**	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	**1,00**	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	**1,00**	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	**1,00**

Ознакомлена Викторенко Николаева

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 31 из 206



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

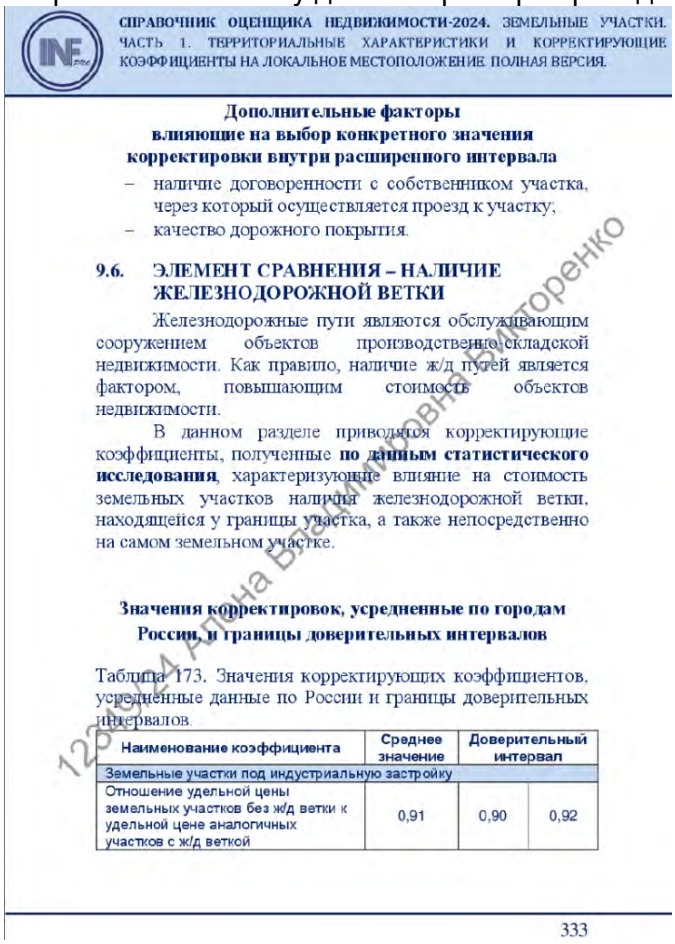
Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Елена Владимировна Викторенко

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Наличие железнодорожной ветки

Наличие железнодорожной ветки влияет на цены объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

9.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистического исследования**, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки, находящейся у границы участка, а также непосредственно на самом земельном участке.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90	0,92

333



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов Земельные участки под индустриальную застройку

Таблица 176. Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,91	0,86	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,83	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88	0,95
6	Курортные регионы	0,91	0,87	0,96

Матрицы коэффициентов

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

335

Елена Владимировна Викторенко

Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 32 из 206

Наличие инфраструктуры

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены, как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Рис. 13. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

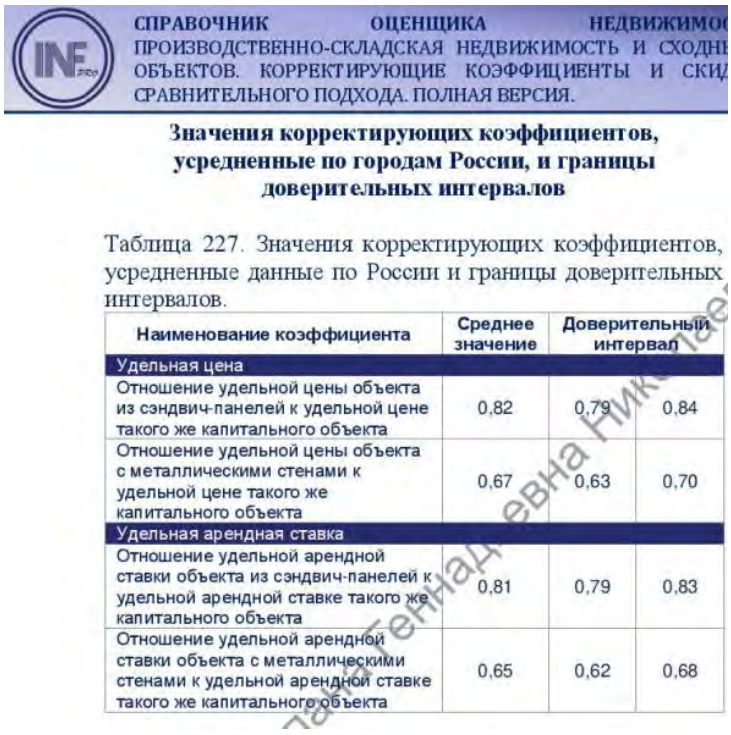
СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМО
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДН
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,75	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,84	0,77	0,92

Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМО
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДН
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,82	0,79	0,84
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,63	0,70
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,81	0,79	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,65	0,62	0,68

Рис. 15. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 33 из 206



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,32	1,15	1,49
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,09	1,36
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,73	0,60	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,17	1,03	1,31

14472/24 Остапенко Геннадьевна Николаева



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

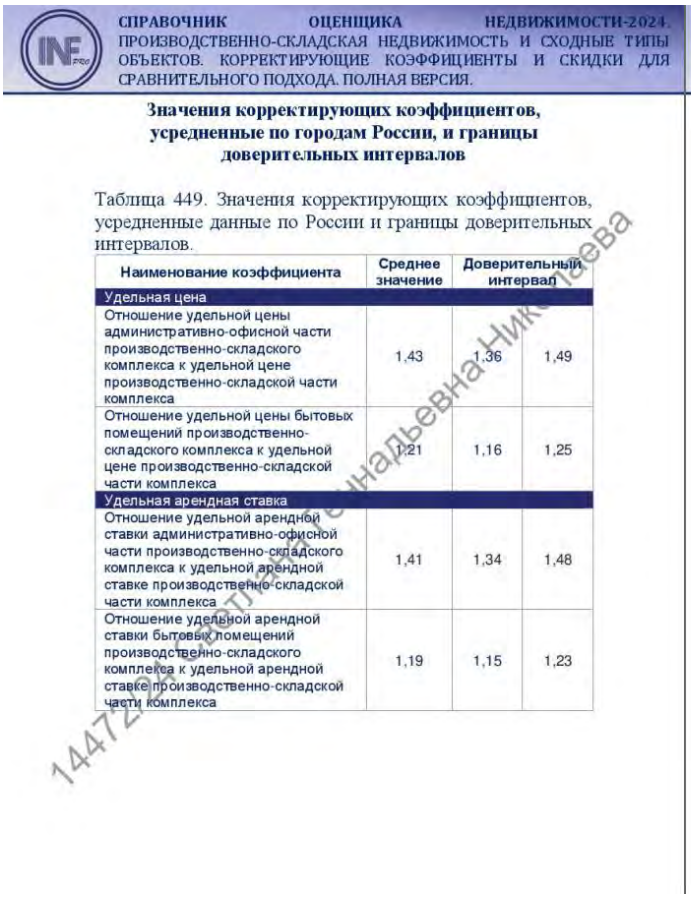
Таблица 415. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки специализированного высококлассного складского объекта к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,32	1,15	1,49
Отношение удельной арендной ставки объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,09	1,36
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,74	0,61	0,87
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,05	1,32

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся коэффициенты могут быть использованы для расчета других корректирующих коэффициентов по элементу сравнения - назначение объекта, для всех объектов производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета

14472/24 Остапенко Геннадьевна Николаева

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,34	1,48
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

14472/24 Остапенко Геннадьевна Николаева



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 450. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,27	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,10	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,24	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,08	1,31

14472/24 Остапенко Геннадьевна Николаева

Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 34 из 206



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 340. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,86
	удовл.	0,83	1,00	1,54
	неудовл.	0,54	0,65	1,00

Таблица 341. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,81
	удовл.	0,83	1,00	1,50
	неудовл.	0,55	0,67	1,00

Рис. 18. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки

Рынок недвижимости Ростовской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости РФ,

В 2026 произошел рост курса рубля к доллару США после периода ослабления рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступными, что снизило ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка.

Тем не менее цены на рынке коммерческой недвижимости выросли, коррелируя с уровнем общей инфляции в РФ.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений коммерческой недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

В 2026 году рынок существенно активизировался, увеличилось количество предложений и инвестиционная активность в целом.

На это продавцы отреагировали ростом цен во всех сегментах рынка.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по среднему значению диапазона справочных данных для активного рынка, с учетом неопределенности.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

2.11.5. Рынок земельных участков промназначения

На рынке в основном представлены как земельные участки промназначения, так земельные участки населенных пунктов, вид разрешенного использования которых не исключает индустриальную застройку.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 35 из 206

Исследованы предложения продаж земельных участков промназначения (а также иных категорий, допускающих перевод и пригодных под индустриальную застройку) площадью 1,0 га и более, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков промназначения Ростовской области

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1,0	180	40
Максимальное значение	98	900 000	102 804
Среднее значение	11,8	157 672,5	16 705
Медианное значение	6,1	62 500	10 957

Источник: данные move.ru, расчет.

Большинство предложений (66 или 77%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Аналогов в Пролетарске не выявлено.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Пролетарском районе Ростовской области и в городе Пролетарске можно охарактеризовать, как неактивный. Однако, учитывая масштаб объекта, объем анализа для подбора аналогов увеличен до размеров всей области. Рынок области можно охарактеризовать, как активный, с показателями на уровне среднего значения доверительного интервала. С учетом вышеизложенного, по мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг для активного рынка, среднее значение диапазона.

2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены.

Всего на дату оценки на рынке области выявлено исследовано 72 предложение на продажу производственно - складских комплексов (производственно–складских помещений на выделенном земельном участке), содержащих достаточные данные для анализа. Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже. Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

Таблица 12. Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов, расположенных на выделенных земельных участках

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	807,7
Максимальное значение	408 510,6
Среднее значение	38 156,6
Медиана	28 290,6
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,108
Максимальное значение	30
Среднее значение	2,56
Медиана	0,98
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	250
Максимальное значение	125 000
Среднее значение	5 991,4
Медиана	2 298
Цена, тыс. руб.	
Минимальное значение	3 200
Максимальное значение	1 350 000
Среднее значение	137 543,0
Медиана	67 000

Источник: данные move.ru и др., расчет.

В Пролетарске прямых аналогов не выявлено.

Большинство комплексных объектов находится в областном центре или в ближайшей окрестности областного центра.

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю) составила 38,2 (в тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 28,2 тыс.руб. за квадратный метр, до вычета торга.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 36 из 206

Рынок индустриально-складских объектов – производственных баз. как Пролетарского района Ростовской области, так и области в целом можно охарактеризовать как активный, со скидками на торг в пределах доверительного интервала (среднее значение для активного рынка, универсальные производственно-складские объекты, округленно).

2.11.7. Выводы

1. В связи с радикальным изменением структуры экономики, вводом санкций на рынке недвижимости Ростовской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственно-складского назначения) наблюдается рост активности при росте неопределенности (разброса цен).
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Рынок характеризуется как активный, в пределах доверительного интервала скидок на торг.
5. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
6. Стоимость объекта в расчете за квадратный метр, с учетом стоимости земли, ожидается существенно ниже среднего значения для области, в первую очередь за счет местоположения, торга и масштабного фактора для оцениваемого объекта.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 37 из 206

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями был проведен методом качественного анализа по комплексу показателей. По каждому показателю существующему объекту для трех вариантов возможного использования присваивался балл по четырехбалльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	3	3	3
2. Объемно-планировочное решение	4	2	2
3. Транспортная доступность	3	2	4
4. Наличие инженерных сетей	4	2	2
5. Общее физическое состояние	3	2	3
6. Местонахождение	2	2	2
Суммарный балл	19	13	16

Для производственных помещений

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	3	3	3
2. Объемно-планировочное решение	1	1	2
3. Транспортная доступность	3	2	4
4. Наличие инженерных сетей	2	2	4

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 38 из 206

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
5. Общее физическое состояние	3	1	3
6. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование (в качестве производственных и административных зданий в составе существующего производственного комплекса).

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 39 из 206

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V , представляет собой 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 40 из 206

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применимость затратного подхода.

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- улучшения, входящие в состав объекта оценки, не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:1

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

[1] *С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004*

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 41 из 206

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО V, п. 11.)

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применимость доходного подхода к оценке.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 42 из 206

При принятии решения о применении доходного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;
- Прогноз будущих арендных поступлений / доходов от коммерческого использования объектов, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным справочно применить доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости (В рамках доходного подхода мы применяли метод капитализации дохода. Описание методологии приведено ниже в соответствующем разделе настоящего Отчета).

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п.4).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для объектов недвижимости единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 43 из 206

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22 ФСО-7). В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- На рынке области представлены предложения на продажу имущественных комплексов, состоящих из земельных участков с улучшениями, находящиеся вне областного центра.
- На рынке области представлены в достаточной мере данные по свободным земельным участкам.

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод корректировок) будет применен при оценке объекта оценки.

Доходный подход (метод капитализации) будет применен при оценке объекта оценки справочно.

В силу изложенных выше аргументов нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 44 из 206

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод прямого сравнения продаж.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
K - количество аналогов
V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене *i-го* объекта-аналога;
α_i - вклад *i*-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i* -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где P_i - цена *i-го* объекта-аналога;
N - количество ценообразующих факторов;
D_{Pij} - значение корректировки цены *i-го* объекта-аналога по *j-тому* ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 45 из 206

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

Основные элементы сравнения приведены выше в разделе «2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости».

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
  анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО I «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов (веса аналогов равны между собой).

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности**

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 46 из 206

полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\overline{x}},$$

где – $\overline{x}$ среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если Var ≤ 30 %.

5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в рзделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – регион;
- сегмент рынка - участки под индустриальную застройку (включают следующие категории и виды разрешенного использования земель: категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности, разрешенное использование земель – возможна индустриальная застройка);
- прочие характеристики.

На дату оценки в Пролетарске не представлены к продаже сравнимые земельные участки.

Область анализа расширена до пределов Ростовской области.

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о предложениях продажи земельных участков, пригодных и не запрещенных под индустриальную застройку в области на дату оценки (см. выше раздел 2.11.5). Отсеяны аналоги с недостаточной информацией, с наличием существенной застройки, влияющей на стоимость, аналоги продающиеся в процессе банкротства, аналоги, возможные для перевода под жилую застройку.

Для окончательного расчета отобраны 6 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам в случае необходимости была получена Оценщиком по телефону от подателей объявлений. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 47 из 206

Таблица 13. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Объект	Земельный участок	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продажа коммерческой земли	Продаю коммерческий участок, 4.55 га	Продаем коммерческий участок, 30 га	Продаю коммерческий участок, 11 га
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	С/Х	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	промышленности	промышленности	промышленности
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Ростовская область, Октябрьский район, Красюковское с/пос	Ростовская область, Аксайский район, Мишкинское с/пос, Александровка хут., улица Колхозная, 2А	Ростовская область, Батайск, Самарское шоссе	Ростовская область, Аксайский район, Грушевское с/пос	Ростовская область, Аксайский район, Ленина хут., улица Севастопольская	Ростовская область, Аксайский район, Ольгинское с/пос, Нижнеподпольный хут.	Ростовская область, Азовский район, Самарское с/пос	Ростовская область, Азовский район, с. Самарское, М-4 Дон, 1103-й км	Тацинский, Углегорский, Гагарина, 44	Мясниковский, Султан-Салы	Азовский, Овощной, улица Максима Горького
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июнь 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Расположение (от облцентра, км)	210	60	30	15	36	15	31	40	40	161	15	20
Площадь, кв.м.	43 304	38 000	34 000	60 000	980 000	12 000	10 000	65 800	65 000	45 500	300 000	110 000
Площадь, га	4,33	3,80	3,40	6,00	98,00	1,20	1,00	6,58	6,50	4,55	30,00	11,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации											
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Не указано	есть	есть
Газ	есть	есть	есть	нет	есть	нет	не указано	есть	нет	Не указано	Не указано	есть
Воесть	есть	нет	есть	есть	есть	нет	не указано	нет	нет	Не указано	есть	есть
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	11 000 000	25 000 000	23 000 000	500 000 000	7 800 000	5 500 000	30 000 000	30 000 000	7 000 000	125 000 000	40 000 000

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 48 из 206

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 895	7 353	3 833	5 102	6 500	5 500	4 559	4 615	1 538	4 167	3 636
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/302558477	https://www.cian.ru/sale/commercial/329305497	https://www.cian.ru/sale/commercial/306227073	https://www.cian.ru/sale/commercial/319477577	https://www.cian.ru/sale/commercial/318760227	https://www.cian.ru/sale/commercial/330020938	https://www.cian.ru/sale/commercial/325803999	https://www.cian.ru/sale/commercial/289105415	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_45500_kvm_ploschadyu_455_sotok_rostovskaya_oblast_tacinskiy_rayon_poselok_uglegorskiy_9280277941/	https://rnd.move.ru/objects/sultan-saly_9262240369/	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_110000_kvm_ploschadyu_1100_sotok_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_poselok_ovoschnoy_928131 5076/
Номер объявления		302558477	329305497	306227073	319477577	318760227	330020938	325803999	289105415	9280277941	9262240369	9281315076

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Цена предложения, тыс. руб/ га		2 895	7 353	3 833	5 102	6 500	5 500	4 559	4 615	1 538	4 167	3 636
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 895	7 353	3 833	5 102	6 500	5 500	4 559	4 615	1 538	4 167	3 636
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 895	7 353	3 833	5 102	6 500	5 500	4 559	4 615	1 538	4 167	3 636
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 895	7 353	3 833	5 102	6 500	5 500	4 559	4 615	1 538	4 167	3 636

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 49 из 206

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 585	6 566	3 423	4 556	5 805	4 912	4 071	4 122	1 374	3 721	3 247
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен к областному центру	0,72	0,48	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,48	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		1,50	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	1,50	0,87	0,87
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 878	5 696	2 969	3 952	5 035	4 261	3 532	3 575	2 061	3 228	2 817
Категория земель	земли населенных пунктов	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ	ПРОМ
7. Разрешенное использование	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 878	5 696	2 969	3 952	5 035	4 261	3 532	3 575	2 061	3 228	2 817
8. Величина участка, га	4,33	3,80	3,40	6,00	98,00	1,20	1,00	6,58	6,50	4,55	30,00	11,00
Диапазон площадей	2,5-5	2,5-5	2,5-5	5,0-10,0	более 10	1-2,5	1-2,5	5,0-10,0	5,0-10,0	2,5-5	более 10	более 10
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,19	1,36	0,83	0,83	1,19	1,19	1,00	1,36	1,36
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 878	5 696	3 533	5 375	4 179	3 537	4 203	4 254	2 061	4 390	3 831
9. Инженерные коммуникации												
Электричество	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Не указано	есть	есть
Газ	есть	есть	есть	нет	есть	нет	не указано	есть	нет	Не указано	Не указано	есть
Водоснабжение	есть	нет	есть	есть	есть	нет	не указано	нет	нет	Не указано	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,16	1,00	1,18	1,00	1,37	1,37	1,16	1,37	1,60	1,18	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		4 498	5 696	4 169	5 375	5 720	4 841	4 876	5 823	3 301	5 180	3 831
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,55	0,23	0,09	0,05	0,12	0,12	0,07	0,26	1,15	0,24	0,05
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		4 498	5 696	4 169	5 375	5 720	4 841	4 876	5 823	3 301	5 180	3 831
Участие при взвешивании		ДА	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА	ДА

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 50 из 206

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	4 800											
Расчет коэффициента вариации	**Среднее**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**	**Аналог 6**	**Аналог 7**	**Аналог 8**	**Аналог 9**	**Аналог 10**	**Аналог 11**
Квадрат отклонения		90 914	802 816	398 073	330 303	846 922	1 676	5 711	1 046 974	2 247 951	144 624	938 728
Среднее квадратов отклонений	623 154											
Среднее квадратичное отклонение	789											
Коэффициент вариации	0,16											

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 15. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Электричество	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Не указано	есть	есть
Газ	есть	есть	есть	нет	есть	нет	не указано	есть	нет	Не указано	Не указано	есть
Водоснабжение	есть	нет	есть	есть	есть	нет	не указано	нет	нет	Не указано	есть	есть
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1	1,17	1	1
Газ		1	1	1,18	1	1,18	1,18	1	1,18	1,18	1,18	1
Водоснабжение		1,16	1	1	1	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1	1
Корректирующий коэффициент		1,160	1,000	1,180	1,000	1,369	1,369	1,160	1,369	1,601	1,180	1,000

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 51 из 206

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

Корректировки к объектам-аналогам по отношению к объекту оценки вносятся в % (со знаком (+) если объект оценки превосходит по ценообразующему фактору объект-аналог, и со знаком (-) если по ценообразующему фактору объект оценки уступает объекту аналогу).

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия сделки с объектами–аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 15% (верхняя граница расширенного интервала для активного рынка, сегмент Земельные участки под индустриальную застройку, 14,8%, округленно до одного процента). Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра.

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных и приведен выше.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка для целей потенциального инвестора равнозначны для объекта оценки и для всех аналогов (земли поселений, допускают возведение промышленных объектов).

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 4,33 га. Аналоги имеют различную площадь. Величина корректировки принята с учетом наличия доступных справочных данных. Корректирующие коэффициенты приведены в соответствующей строке таблицы.

Инженерные коммуникации

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, заведенных на участок с разрешением на подключение. Очевидно, что отсутствие коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, что снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. Таблица 15).

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 14). Разброс результатов в пределах допустимого.

Удельная стоимость земельного участка как свободного определена, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 52 из 206

5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке.

При расчете рыночной стоимости каждого из участков мы исходили из допущения о продаже участков и улучшений в составе единого комплекса (единого объекта оценки). Корректировка на масштабный фактор не вводится.

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 16.Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средняя скорректированная цена за единицу площади аналогов, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Всего земельные участки	43 304,18		20 786
в том числе:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	21 804,18	480,0	10 466
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4	21 500,00	480,0	10 320

Источник: расчеты оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 53 из 206

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Методология

Общая методология аналогична описанной в разделе 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке.

6.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным критериям:

- функциональное назначение аналога – комплекс зданий производственно-складского назначения на выделенном земельном участке (база);
- местоположение аналогов (регион);
- категория земель – земли промышленности / земли населенных пунктов
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- общая площадь участка;
- коэффициент застройки
- прочие характеристики.

В г. Пролетарск не выявлено предложений продажи сравнимых объектов недвижимости. Для обеспечения достоверной оценки принято решение расширить район анализа до пределов региона – Ростовской области.

В ходе анализа рынка недвижимости были исследованы данные о предложениях продажи объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 6 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам в случае необходимости была получена Оценщиком по телефону от подателей объявлений. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю, путем вычитания расчетной стоимости участка земли, как свободного. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости земельного участка (без учета торга), скорректированной на местоположение, состав прав собственности, инфраструктуру.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 54 из 206

Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Тип	Производственный комплекс (база)	Продажа производство	Продажа производство	Продажа производство	Продажа производство	Продажа коммерческой земли	Продаю отдельно стоящее здание, 8606 м²	Продается отдельно стоящее здание, 1081 м²	Продается производственное помещение, 9000 м²
Тип земель	земли населенных пунктов	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий
Площадь участка, га	4,330	0,234	0,540	0,360	2,000	1,560	2,4	0,5	2,000
Площадь участка, кв.м.	43 304	2 335	5 400	3 600	20 000	15 600	24000,000	5000,000	20 000
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	1 545,00	1 700,00	1 200,00	9 000,00	1 861,90	8 606	1 081	9 000,00
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Удаленность от облцентра, км	210	70	180	170	110	180	170	40	110
Населенный пункт	Пролетарск	Каменоломни	Сальск	Белая Калитва	Егорлыкская	Сальск	Донецк	Самарское	Егорлыкская
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Октябрьский район, Каменоломни рп	Ростовская область, Сальский район, Сальск, Промышленная улица, 59	Ростовская область, Белокалитвинский район, Белая Калитва, улица Комарова, 28	Ростовская область, Егорлыкская ст-ца, улица Мичурина, 1	Ростовская область, Сальский район, Сальск, Фабричная улица, 8А	Донецк, переулок 3-й Аварийный, 1	Азовский, Самарское, улица Максима Горького, 85А	Егорлыкский, Егорлыкская, Мичурина, 1
Дата продажи (предложения)	Июнь 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	есть	Не указано	Не указано
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	есть	есть	есть	нет	есть	нет	есть	Не указано	Не указано
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/317397062	https://www.cian.ru/sale/commercial/308351283	https://www.cian.ru/sale/commercial/325494747	https://www.cian.ru/sale/commercial/321273760	https://www.cian.ru/sale/commercial/325412787	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_8606_kvm_rostovskaya_oblast_doneck_9286541106/	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_1081_kvm_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_selo_samarskoe_9278814538/	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9000_kvm_rostovskaya_oblast_egorlykskiy_rayon_stanica_egorlykskaya_9285631093/
Номер объявления		317397062	308351283	325494747	321273760	325412787	9286541106	9278814538	9285631093
Цена предложения, тыс. руб.		12 000	20 000	6 000	67 000	19 000	55 000	15 300	67 000
Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб.		7 767	11 765	5 000	7 444	10 205	6 391	14 154	7 444

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 55 из 206

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торга, тыс. руб./га		4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12	1,12
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу		1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	1,00	1,15	0,83
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	1,00	0,85	0,85
Площадь участка, га	4,33	0,23	0,54	0,36	2,00	1,56	2,40	0,50	2,00
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	до 1	до 1	1-2,5	1-2,5	1-2,5	до 1	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,64	1,64	1,64	1,20	1,20	1,20	1,64	1,20
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торга, с учетом состава прав и различия в площадях, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		8 812	7 343	6 223	5 397	4 573	6 476	8 608	4 573
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		2 058	3 965	2 240	10 793	7 135	15 543	4 304	9 147
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		9 942	16 035	3 760	56 207	11 865	39 457	10 996	57 853
Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок		6 435,3	9 432,2	3 133,1	6 245,2	6 372,7	4 584,9	10 171,9	6 428,1
Коэффициент застройки	0,23	0,66	0,31	0,33	0,45	0,12	0,36	0,22	0,45

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	1 545	1 700	1 200	9 000	1 862	8 606	1 081	9 000
Цена предложения, руб./кв.м		6 435	9 432	3 133	6 245	6 373	4 585	10 172	6 428
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		6 435	9 432	3 133	6 245	6 373	4 585	10 172	6 428
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 56 из 206

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Скорректированная цена		6 435	9 432	3 133	6 245	6 373	4 585	10 172	6 428
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 435	9 432	3 133	6 245	6 373	4 585	10 172	6 428
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2026	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 435	9 432	3 133	6 245	6 373	4 585	10 172	6 428
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена		5 753	8 432	2 801	5 583	5 697	4 099	9 094	5 747
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйствен ных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйствен ных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйствен ных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйствен ных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйствен ных районов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,00	0,87	1,20
Скорректированная цена		5 753	10 119	3 361	6 700	6 837	4 099	7 888	6 896
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	1 545	1 700	1 200	9 000	1 862	8 606	1 081	9 000
Диапазон площадей	10000-20000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,93	0,85	0,93	0,85	0,93
Скорректированная цена		4 890	8 601	2 857	6 231	5 811	3 812	6 705	6 413
Инфраструктура									
Электричество	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	есть	есть	есть	нет	есть	нет	есть	Не указано	Не указано
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,180	1,000	1,180	1,000	1,180	1,180
Скорректированная цена		4 890	8 601	3 371	6 231	6 857	3 812	7 912	7 568
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	есть	Не указано	Не указано
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		4 890	8 601	3 371	6 231	6 857	3 812	7 912	7 568
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,54	1,00	1,00
Скорректированная цена		4 890	8 601	3 371	6 231	6 857	5 865	7 912	7 568
Среднее значение, руб./кв.м, округленно	6 400								
Расчет коэффициента вариации		**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**	**Аналог 6**	**Аналог 7**	**Аналог 8**
Квадрат отклонения		2 315 607	4 792 464	9 245 086	32 771	198 283	299 552	2 250 815	1 336 094
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	6 412								
Среднее квадратов отклонений	2 558 834								
Среднее квадратичное отклонение	1 600								
Коэффицент вариации	0,25								

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 57 из 206

Таблица 19. Расчет корректирующих коэффициентов на местоположение

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Характеристика местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,72	0,6	0,6	0,6	0,6	0,72	0,83	0,6
Коэффициент АН/ОО	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,00	0,87	1,20
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	1,00	1,15	0,83

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

Таблица 20. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Электричество	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	есть	есть	есть	нет	есть	нет	есть	Не указано	Не указано
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1	1,18	1	1,18	1	1,18	1,18
Водоснабжение		1	1	1	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО		1,000	1,000	1,180	1,000	1,180	1,000	1,180	1,180
Корректирующий коэффициент ОО/ОА		1,000	1,000	0,847	1,000	0,847	1,000	0,847	0,847

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 58 из 206

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на НДС.

Стоимость рассчитывается безотносительно НДС. Ниже при определении итоговой стоимости оценщиком справочно определяется расчетная сумма НДС.

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия сделки при совершении сделки с объектами–аналогами и оцениваемой недвижимостью в предположении одинаковы, сведения об особых условиях отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 10,6% (среднее значение интервала для активного рынка). Корректирующий коэффициент составляет 0,89.

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра. Параметры ценовых зон относительно областного центра аналогов и объекта оценки, а также расчет корректировки приведены выше в таблице Таблица 19. Расчет корректирующих коэффициентов на местоположение (Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру приведено выше (раздел 2.11.3).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м.

Объект оценки имеет площадь 10,2 тыс. кв.м. Аналоги имеют различную площадь.

Корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

Физические характеристики - Инфраструктура

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций в оцениваемых улучшениях. Отсутствие инженерных коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, что снижает стоимость недвижимости.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. Таблица 20).

Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен в таблице выше.

Физические характеристики - Особенности улучшений

По этому параметру все аналоги соответствует объекту оценки. Величина корректировки для них приняты равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики - Состояние улучшений

Размер корректирующего коэффициента на состояние рассчитан выше (см. Таблица 18) на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.11.3)

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 59 из 206

Значения коэффициентов приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.
Расчет коэффициента вариации приведен ниже.
Коэффициент вариации в пределах нормы.
Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

Расчет стоимости комплекса улучшений без учета стоимости земельного участка приведен ниже.

Таблица 21. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь улучшений в составе оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. улучшений в составе оцениваемого объекта, полученное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	6 400
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	65 112 320
То же, округленно, руб.	65 112 000

Распределение рыночной стоимости улучшений по объектам оценки произведено с учетом долей каждого из объектов в общей рыночной стоимости, рассчитанной исходя из площади каждого объекта, с учетом наличия отопления, материала стен здания, состояния объекта.

Коэффициент, учитывающий состояние объекта, рассчитан, как величина обратная отношению физического износа отдельного здания к средневзвешенному по площади физическому износу всего комплекса.

Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 60 из 206

Таблица 22. Расчет значения рыночной стоимости каждого из объектов по результатам сравнительного подхода

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Состояние	Площадь, кв.м.	Отапл площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС, руб
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	произв.	КС-1	удовл	53,6	0,0	53,6	1	1	0,730	1,17	0,854	0,34%	221 863
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	произв.	КС-1	удовл	32,8	0,0	32,8	1	1	0,730	1,00	0,732	0,18%	116 372
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	складское	КС-1	удовл	787,5	0,0	787,5	1	1	0,730	0,70	0,512	3,00%	1 955 788
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	административное	КС-1	удовл	370,8	370,8	0,0	1,54	1	1,000	1,40	2,161	5,97%	3 885 428
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	3 511 998
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	8 481 947
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	26 248 739
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	складское	КС-6	отличное	750,8	750,8	0,0	1	0,81	1,000	7,02	5,683	31,78%	20 689 866
Всего				10 174	9 300	874						100,00%	65 112 000

Источник: расчеты оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 61 из 206

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

В рамках настоящей оценки применен метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем денежных потоков, стабильных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

$$Cp = \frac{NOP}{R},$$

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;
3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

7.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход формируется от сдачи объекта недвижимости (площади, способной генерировать доход), и определяется по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

A – арендная ставка (плата) за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

В состав объекта оценки входят следующие площади, которые потенциально могут быть сданы в аренду на открытом рынке.

Расчет арендопригодной площади оцениваемого недвижимого имущества проводился через коэффициент арендопригодной площади и коэффициент использования

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 62 из 206

арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений по данным сайта СтатРиэлт.Ру.

Коэффициент арендопригодной площади[3] представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Распределение площадей объекта по типам площадей

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складские помещения, кв. м	8 929,40	0,91	8 215,05
Неотапливаемые производственно-складские помещения, кв. м	873,90	0,91	803,99
Офисные помещения, кв. м	370,80	0,84	311,47
Итого	10 174,10		9 330,51

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Рыночная арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве административно-офисных и производственно-складских площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Ростовской области. Базовый расчет осуществлен для отапливаемых производственно-складских помещений. Для расчета использовались цены предложений. Арендные ставки для неотапливаемых производственно-складских и административных помещений рассчитывались ниже путем введения соответствующей корректировки.

Были изучены предложения сдачи в аренду производственно-складских помещений в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью и в сельскохозяйственных районах. Ставки приведены с учетом НДС, до вычета торга.

В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв. м площади объекта недвижимости.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» ФСО №7 для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения[4]:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

[3] Источник информации: http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по среднему значению диапазонов.

[4] Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 63 из 206

- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, уровень отделки, техническое состояние).
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 64 из 206

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Производственные и складские помещения	Сдается производственное помещение, 475 м²	Сдаю склад, 2138 м²	Аренда склада, 1500 м²	Сдается склад, 700 м²	Аренда склада, 1490 м²	Сдам склад, 340 м²
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Пролетарск	Зимовники	Сальск	Ленина	Чалтырь	Чалтырь	Ростов-на-Дону
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Отопление	отапливаемые и неотапливаемые (см.ниже)	отапл	неотапл	неотапл	отапл	неотапл	неотапл
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	10 174	475	2 138	1 500	700	1 490	340
Диапазон площадей	10000-20000	300-500	1000-5000	1000-5000	500-1000	1000-5000	300-500
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.		168	100	200	300	201,3422819	250
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.		2 021	1 200	2400	3600	2416,107383	3000
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.		1 684	1 000	2000	3000	2013,422819	2500
Факт сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	описание объекта	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_475_kvm_rostovskaya_oblast_zimovnikovskiy_rayon_poselok_zimovniki_9282657323/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2138_kvm_rostovskaya_oblast_salskiy_rayon_salsk_9292092825/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1500_kvm_rostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_hutor_lenina_6915950480/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_700_kvm_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_selo_chaltyr_9276069293/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1490_kvm_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_selo_chaltyr_9281213040/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_340_kvm_rostovskaya_oblast_rostov-na-donu_9292092823/
ID объявления	9255006811	9282657323	9286891941	6915950480	9276069293	9281213040	9292092823

Источник: данные аналогов, расчеты Оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 65 из 206

Обоснование и расчет введенных корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывая передачу идентичных прав у объектов капитального строительства и объектов-аналогов – права аренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитовая, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

4. Изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки. Поправка учитывает рост арендных ставок на рынке недвижимости. Арендные ставки всех объектов-аналогов представлены по состоянию на дату оценки. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Корректирующий коэффициент на торг принят по данным раздела 2.11.3 для активного рынка универсальных низкоклассных производственно-складских объектов (арендные ставки, среднее значение диапазона).

6. Месторасположение объекта. Все объекты аналоги находятся в Ростовской области, транспортная доступность схожая. корректировка не вводилась. В данном сегменте влияние арендных ставок на местоположение не выявлено. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, уровень отделки, техническое состояние).

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась

8. Площадь. Площадь объекта оценки свыше 1000 кв.м.(средняя площадь зданий в составе объекта). Площади аналогов различны. Корректировка принята по данным раздела 2.11.3.

9. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, все объекты-аналоги имеют удовлетворительное (рабочее) состояние. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

10. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Все аналоги сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 25. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	руб./кв.м	1 684	1 000	2 000	3 000	2 013	2 500

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 66 из 206

Наименование	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректировки по элементам сравнения:	–						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	–	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Местоположение объекта	–	1,20	1,20	0,87	0,87	0,87	0,72
Физические характеристики объекта: назначение	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	–	0,81	1,00	1,00	0,86	1,00	0,81
Физические характеристики объекта: наличие отопления	–	1,00	1,37	1,37	1,00	1,37	1,37
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды объекта-аналога, руб.	руб./кв.м	1 490	1 496	2 163	2 037	2 177	1 818
Участие в расчете	–	да	да	да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации		**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**	**Аналог 6**
Квадрат отклонения		139 556	134 983	89 666	30 052	98 569	2 096
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	1 863						
Среднее квадратов отклонений	82 487						
Среднее квадратичное отклонение	287						
Коэффицент вариации	0,154						
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 863						
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,84						
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,41						
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 565						
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	2 627						
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 125,48						
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	795,25						
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47						
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	17 203 137						

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 67 из 206

7.3. Расчет действительного валового дохода

Действительный валовый доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$EGL = PGL \times (1 - V\&L),$$

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю. Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной таблицы (Таблица 26).



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,3%	7,0%	17,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	5,8%	15,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	7,7%	17,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	10,6%	24,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	7,8%	16,9%



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

2.2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 11. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	16,8%	22,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,0%	15,0%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,1%	18,3%	23,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,6%	22,8%	28,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	16,4%	20,1%

Рис. 19. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

7.4. Расчет чистого операционного дохода

Рыночная стоимость каждого из объектов оценки рассчитывается, как восстановительная стоимость улучшений за вычетом совокупного износа (амортизированные затраты на замещение).

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR),$$

где: NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовый доход, руб.;

FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;

VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;

RR – расходы на замещение, руб.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 68 из 206

Эксплуатационные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные.

При определении резерва на замещение предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

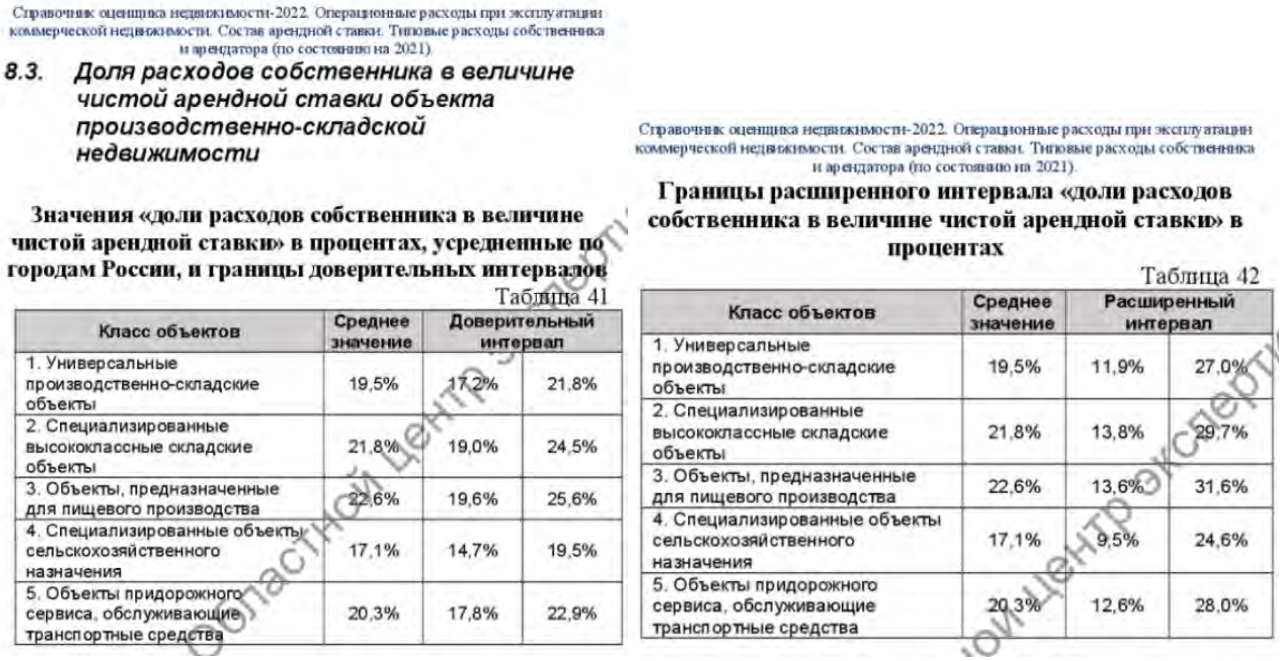
Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

- постоянные эксплуатационные расходы;
- переменные эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

Расчет постоянных расходов

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости, платежи управляющей компании (операционные расходы).

Размер постоянных операционных расходов собственника принят в доле от потенциального валового дохода по справочным данным (среднее значение доверительного интервала). Скан страниц источника справочных данных приведен ниже.



Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021)

8.3. *Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости*

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Границы расширенного интервала «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Рис. 20. Норматив операционных расходов собственника к чистой арендной ставке (потенциальному валовому доходу). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 69 из 206

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

Для объекта оценки это эксплуатационные расходы, которые необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки основан на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных расходов на данном рынке. Переменные расходы находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

- коммунальные платежи;
- расходы на уборку помещений;
- затраты на текущий мелкий ремонт и техническое обслуживание и др.

Расходы для данной типа недвижимости не входят в ставку аренды и оплачиваются арендодателем отдельно по факту, в связи с чем их расчет при определении чистого операционного дохода не проводится.

Расчет резерва на замещение

Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.

В качестве ставки накопления определена ставка доходности к погашению по рублевым облигациям РФ по состоянию на дату оценки.

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износа в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 15 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 26).

7.5. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно-складских объектов по данным Справочника оценщика недвижимости. (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород)

Значение принято по верхней границе расширенного интервала в размере 11,0%.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 70 из 206



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

4.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 27. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы доверительных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,8%	11,1%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	10,8%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,4%	12,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,5%	10,2%	12,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	11,4%	13,0%

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 28. Значение текущей доходности недвижимости. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

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

Гистограммы

Рис. 26. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год». Респонденты - эксперты-оценщики. 1.Универсальные производственно-складские объекты

14472/24 Светлана Николаевна Никлаева

Рис. 20. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др.

7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов оценки на базе затратного подхода без учета стоимости прав на землю к оценке приведена ниже.

Таблица 26. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Расчет резерва на замещение		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, руб.	65 112 000	расчет сравнительным подходом
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	15	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	24,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	17,50%	Средняя ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше одного года, данные ЦБ РФ, https://cbr.ru/vfs/statistics/pdko/int_rat/deposits.xlsx
Величина ежегодных отчислений, руб.	267 195	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	17 203 137	расчет
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Скидка на недозагрузку	22,20%	Справочник оценщика недвижимости
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	13 384 041	**ДВД = ПВД *(1-%потерь)**

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 71 из 206

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Расчет операционных расходов		
Постоянные операционные расходы собственника, к чистой арендной ставке, %	27,00%	Справочник оценщика недвижимости
Сумма постоянных операционных расходов, руб.	4 644 847	ОР(Пер) = ПВД*%ОР(Пост)
Сумма переменных операционных расходов, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	4 644 847	расчет
Резерв на замещение, руб.	267 195	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	8 471 999	
Ставка капитализации	11,00%	Справочник оценщика недвижимости
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб., без НДС	77 018 000	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода.

Таблица 27. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	12,2%	9 384 041	9 384 041
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,3%	199 050	242 841
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,1%	104 008	126 890
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2,3%	1 753 792	2 139 626
Всего по объекту	14,9%	11 440 891	11 893 398
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4	12,0%	9 253 135	9 253 135
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4,5%	3 483 375	4 249 717
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	4,1%	3 148 935	3 841 701
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	9,9%	7 605 144	9 278 276
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	30,6%	23 535 420	28 713 212
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	24,1%	18 551 100	22 632 342
Всего по объекту	85,1%	65 577 109	77 968 383
Всего	100,0%	77 018 000	89 861 781

Источник: расчеты оценщика

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 72 из 206

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов (ФСО V, п.3).

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.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход не использовался.

Расчеты проведены с использованием сравнительного и доходного подхода к оценке.

С учетом сходимости результатов, полученных с применением сравнительного и доходного подходов, итоговые веса двух использованных подходов приняты суждением оценщика равными, а именно – в размере ½ (0,5).

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 28. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	10 466 000	9 384 041	0,5	0,5	9 925 021
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	222 000	242 841	0,5	0,5	232 420
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	116 000	126 890	0,5	0,5	121 445
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 956 000	2 139 626	0,5	0,5	2 047 813
Всего по объекту	12 760 000	11 893 398	0,5	0,5	12 326 699
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		0	0,5	0,5	0
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	10 320 000	9 253 135	0,5	0,5	9 786 567
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	3 885 000	4 249 717	0,5	0,5	4 067 359
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	3 512 000	3 841 701	0,5	0,5	3 676 850

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 73 из 206

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	8 482 000	9 278 276	0,5	0,5	8 880 138
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	26 249 000	28 713 212	0,5	0,5	27 481 106
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	20 690 000	22 632 342	0,5	0,5	21 661 171
Всего по объекту	73 138 000	77 968 383			75 553 192
Всего	85 898 000	89 861 781			87 879 891

Источник: расчеты оценщика

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, вправе привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.30 ФСО-7).

В соответствии с п.30 ФСО-7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.



1.1.2. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке

Таблица1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5	15,7	18,9
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18,0	16,5	19,5
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5	15,6	18,9

Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на неактивном рынке

Таблица2

Тип (класс) недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	21,5	20,1	23,1
Специализированные высококлассные складские объекты	22,5	20,8	23,9
Объекты, предназначенные для пищевого производства	23,0	21,5	24,5
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	24,5	22,8	25,8
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	22,5	21,0	24,3

19

Рис. 21. Значения полуширины интервала неопределенности величины рыночной стоимости. Скан страницы источника справочных данных. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Н. Новгород.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

Таблица 29. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	15,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	87,9
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	74,3
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	101,5

Интервал рыночной стоимости объекта оценки определен в 74,3…101,5 млн.руб.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 74 из 206

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 11.06.2026 составляет округленно:

87 879 890,63

(Восемьдесят семь миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч восемьсот девяносто) рублей 63 копейки.

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет:

76 515 331,72

(Семьдесят шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч триста тридцать один) рубль 72 копейки.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 30. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	9 925 020,70	–	9 925 020,70
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	232 420,49	41 911,89	190 508,60
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	121 444,94	20 240,82	101 204,12
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2 047 813,00	341 302,17	1 706 510,83
Всего по объекту	12 326 699,13	403 454,88	11 923 244,25
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4	9 786 567,32	–	9 786 567,32
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4 067 358,64	677 893,11	3 389 465,53
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	3 676 850,33	612 808,39	3 064 041,94
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	8 880 137,96	1 480 022,99	7 400 114,97
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	27 481 106,02	4 580 184,34	22 900 921,68
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	21 661 171,23	3 610 195,20	18 050 976,03
Всего по объекту	75 553 191,50	10 961 104,03	64 592 087,47
Всего	87 879 890,63	11 364 558,91	76 515 331,72

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» **Е.Ю. Гладкая**

Оценщик **С.П. Прокопенко**

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 75 из 206

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 76 из 206

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;

2. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2024;

3. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2024;

4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 1 - Н.Новгород.: 2024.

5. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 2 - Н.Новгород.: 2024.

6. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

7. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. - Н.Новгород.: 2022.

8. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022.

9. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.

10. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

11. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

12. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;

13. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;

14. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;

15. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;

16. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;

17. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;

18. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО No 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года No 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 77 из 206

19. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

20. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

21. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (http://www.economy.gov.ru).

22. Официальный сайт Росстата (http://www.gks.ru/).

23. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).

24. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Ростовской области, http://www.don-agro.ru/

25. Яндекс-Карты (https://maps.yandex.ru)

26. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

27. Портал Multilisting.Ru

28. Портал Move.Ru

29. Иные ресурсы Интернета (см по тексту отчета).

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 78 из 206

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фотографии объекта предоставлены Заказчиком в июне 2026 года. По данным Заказчика, состояние объектов с даты фотографирования до даты оценки существенно не изменилось, работы по достройке и ремонту не проводились.



1 Земельный участок 61 31 110116 0004



2 Земельный участок 61 31 110116 0004



3 Земельный участок 61 31 110116 0004



4 Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 79 из 206



5 Земельный участок 61 31 110116 0 002



6 Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



7 Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



8 Лит. Аа Разборочный цех



9 Лит. А1 Административный корпус



10 Лит. А3 Главный корпус

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 80 из 206



11 Лит. Б Здание склада



12 Лит. Д,нД,д Здание производственного склада



13 Лит. Д,нД,д Здание производственного склада



14 Лит. Я Здание электростанции



15 Литер Щ Здание Насосной



16 Литер Аа Разборочный цех

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 81 из 206



17 Литер Аа
Разборочный цех



18 Литер А4,А5
Приемо-сдаточный цех



19 Литер А4,А5
Приемо-сдаточный цех



20 Литер А4, А5
Приемо-сдаточный цех

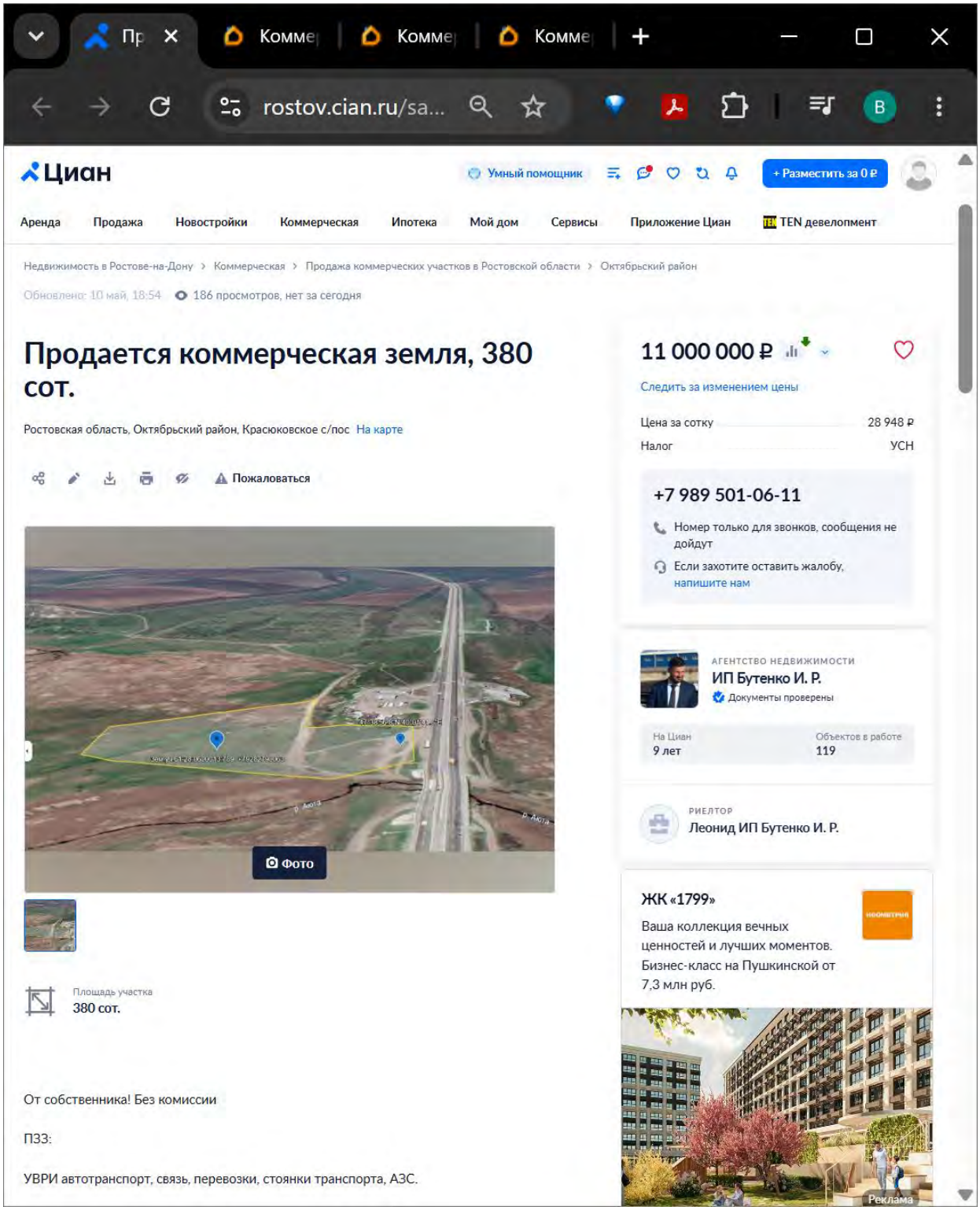
Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 82 из 206

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

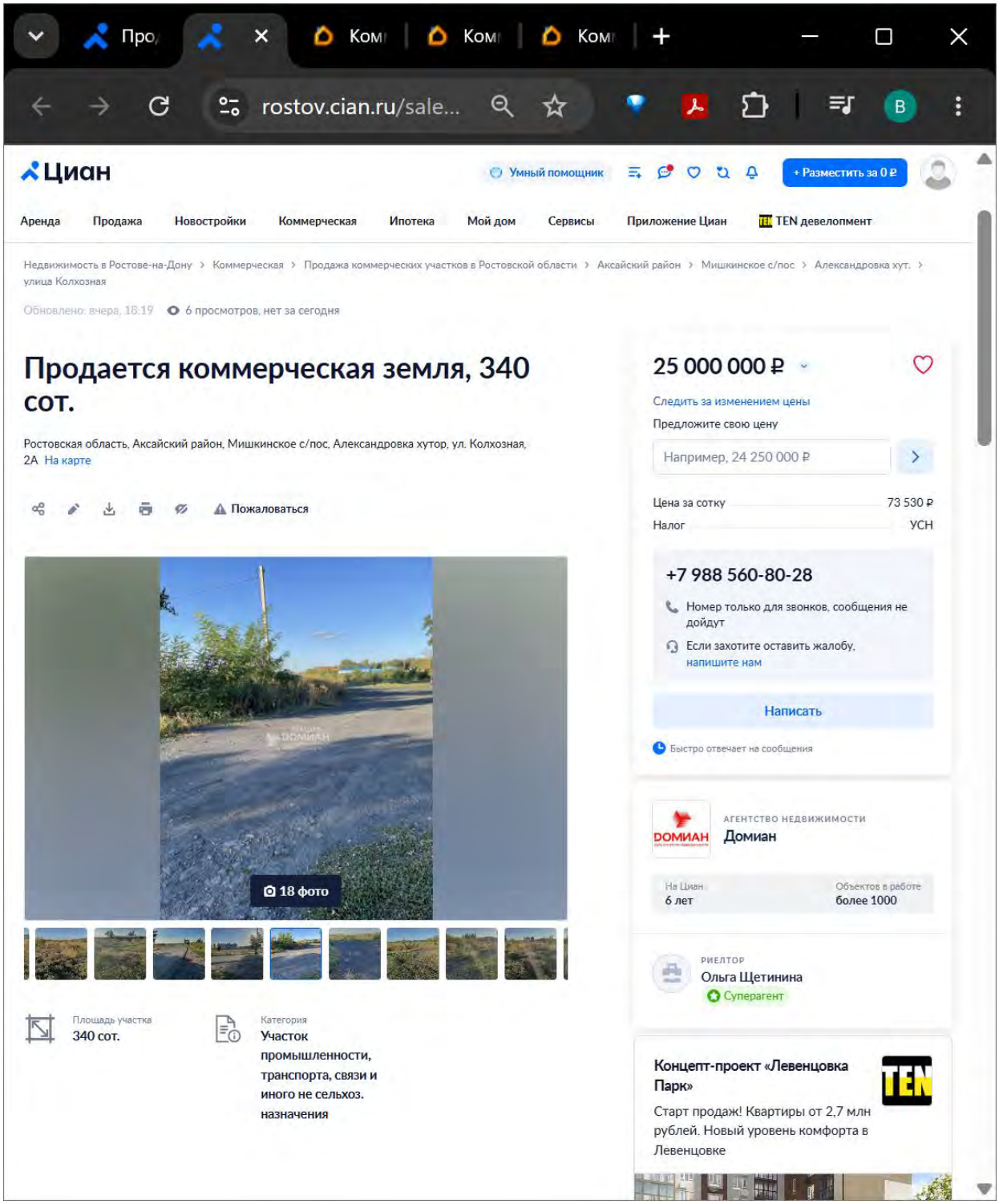
Аналог 1

https://www.cian.ru/sale/commercial/302558477



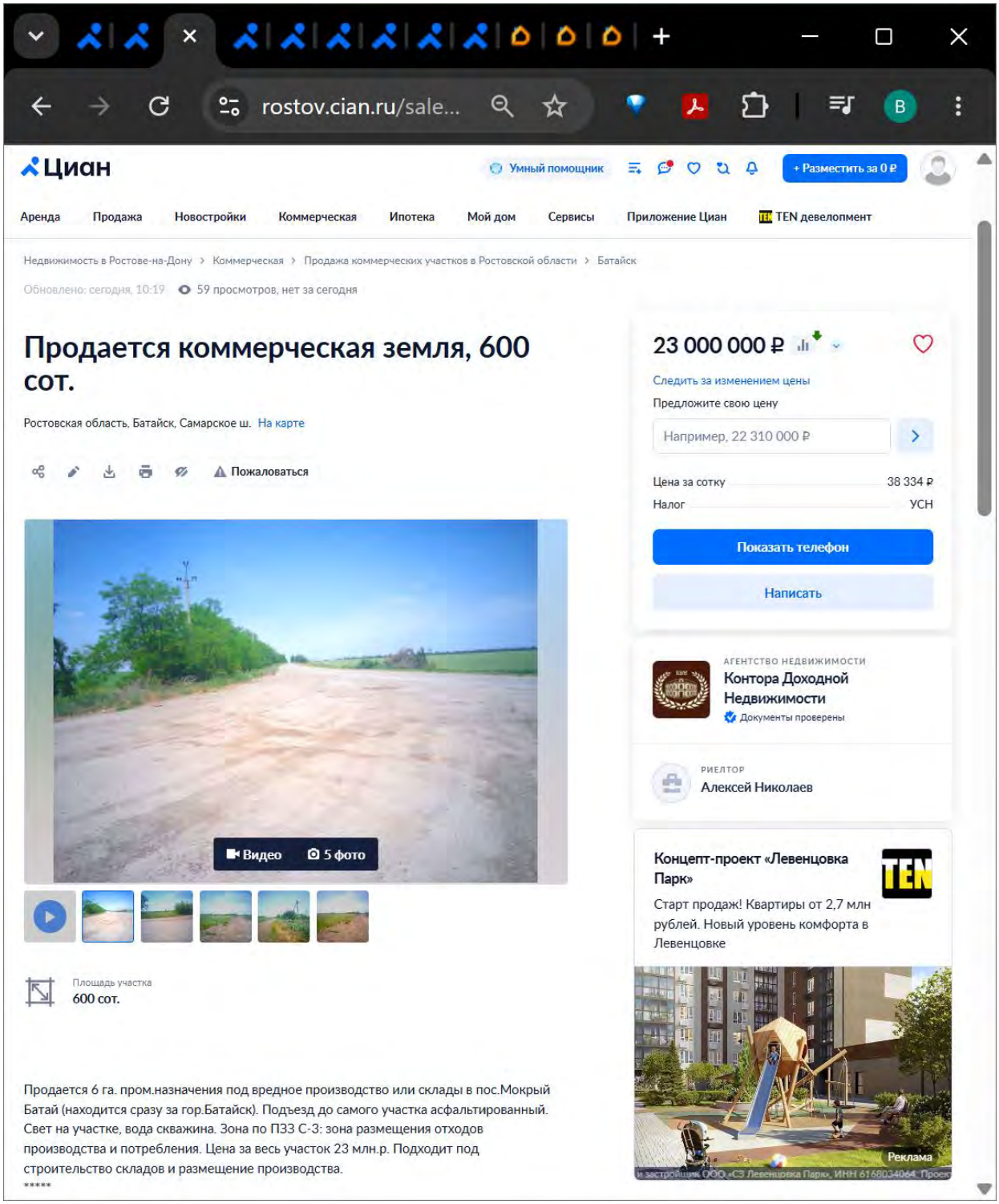
Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/329305497



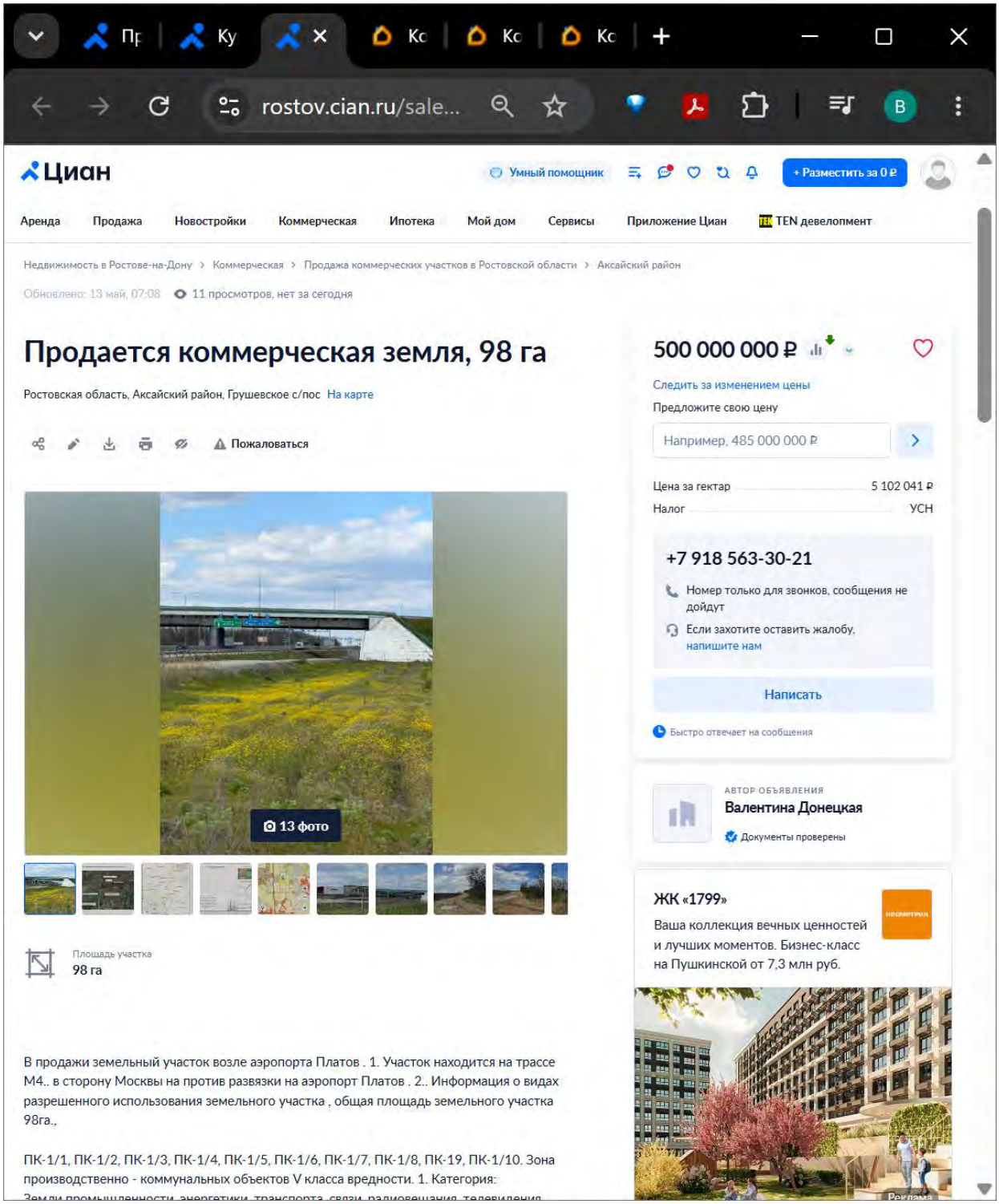
Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/306227073



Аналог 4

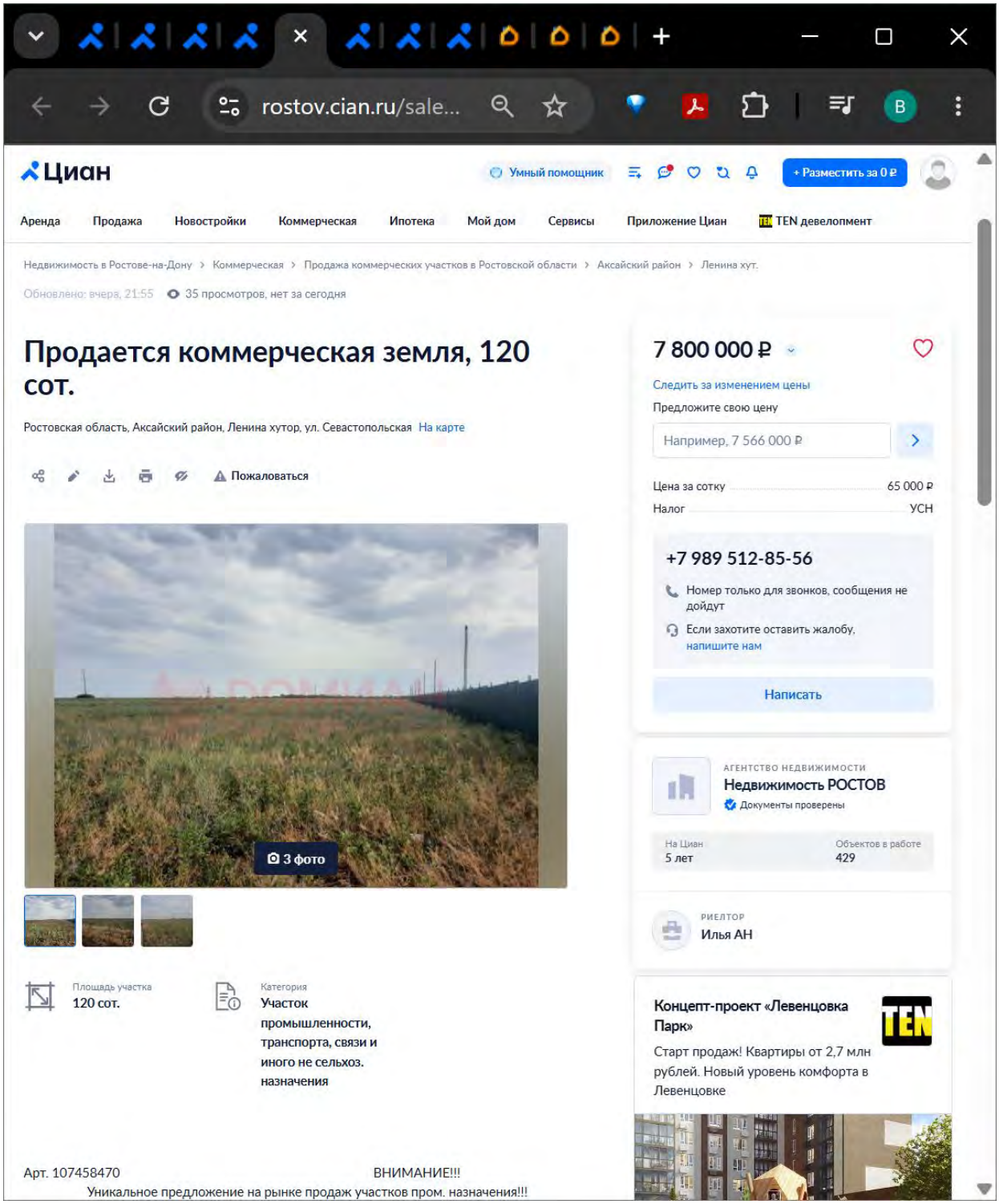
https://www.cian.ru/sale/commercial/319477577



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 86 из 206

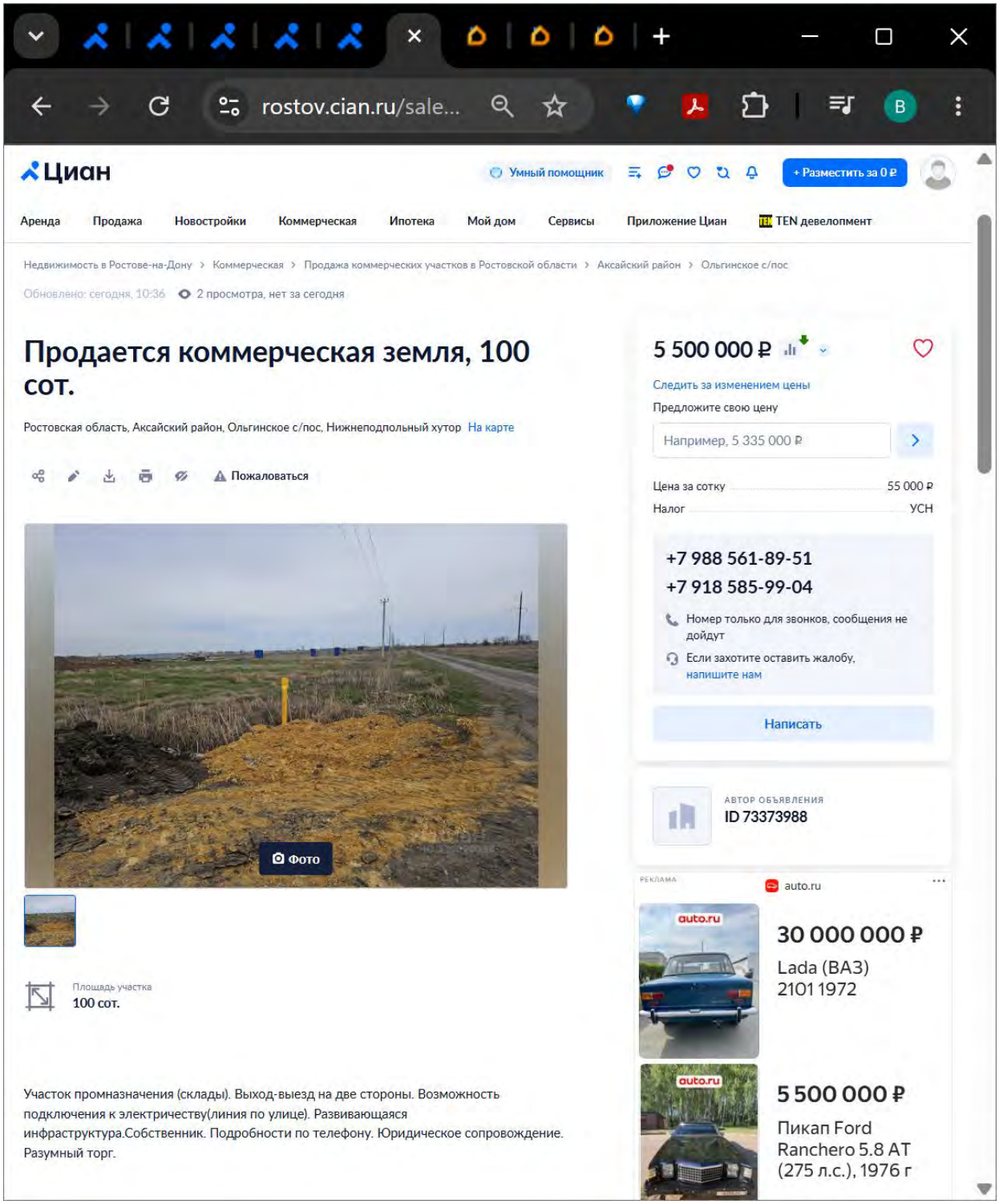
Аналог 5

https://www.cian.ru/sale/commercial/318760227



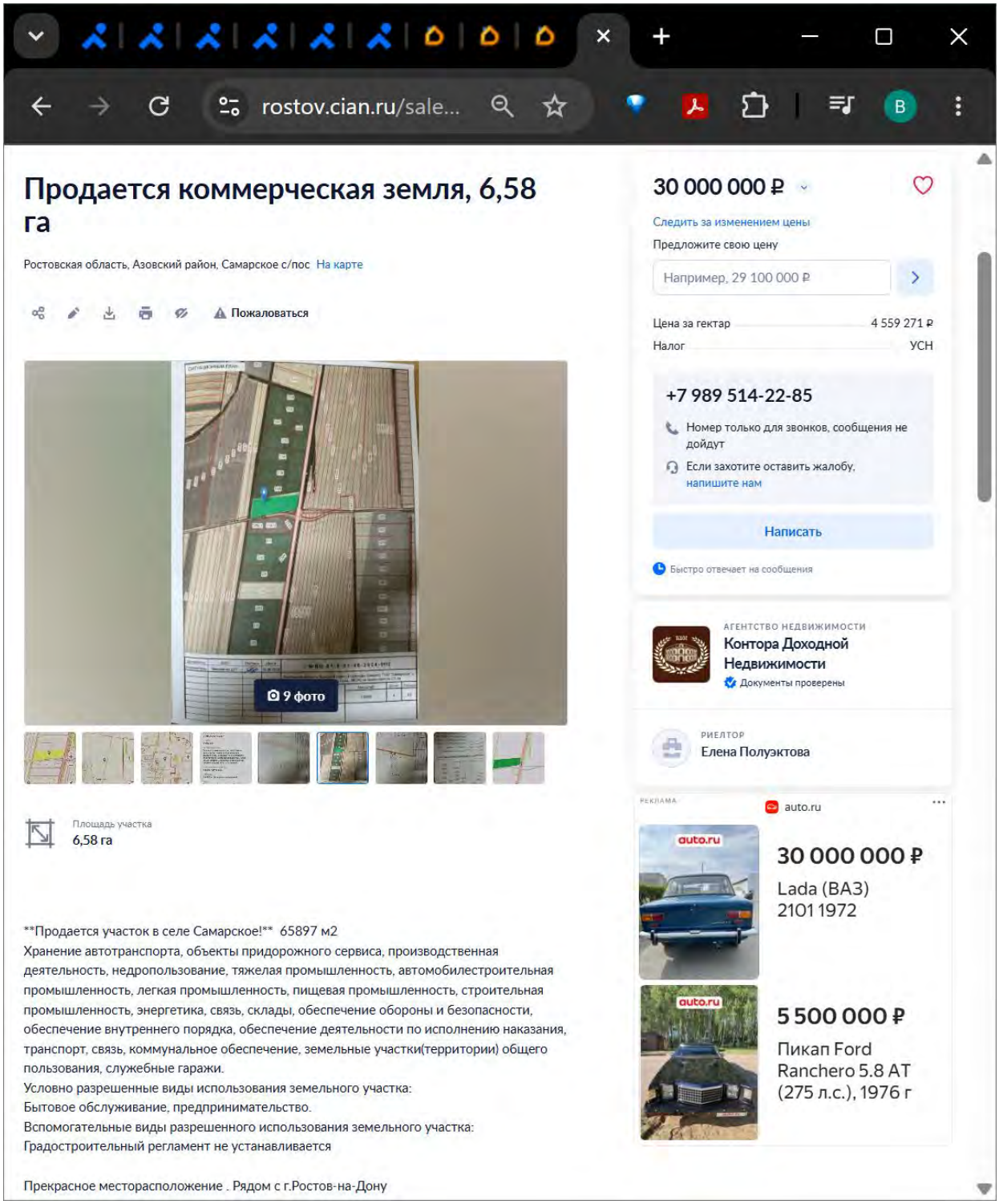
Аналог 6

https://www.cian.ru/sale/commercial/330020938



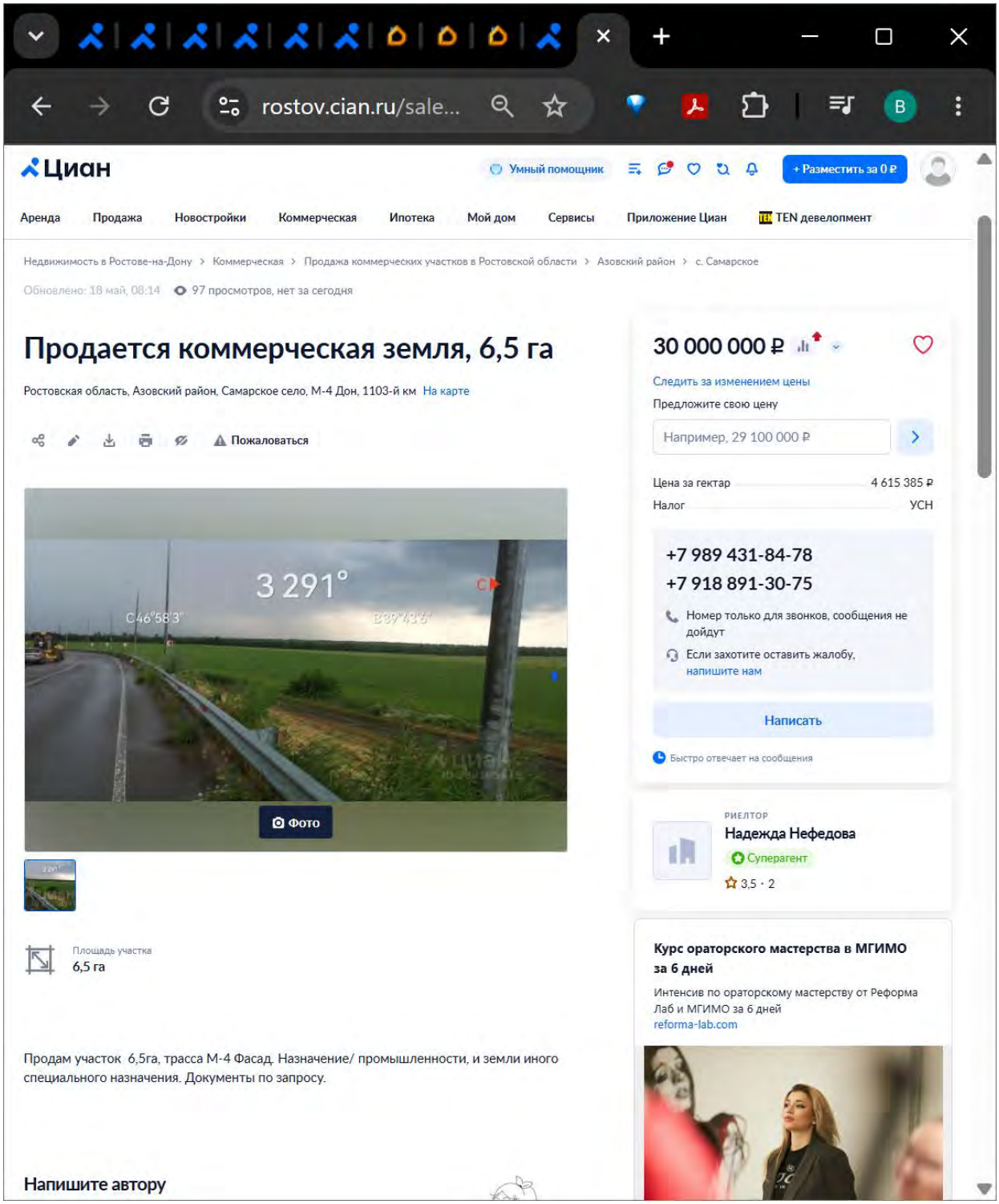
Аналог 7

https://www.cian.ru/sale/commercial/325803999



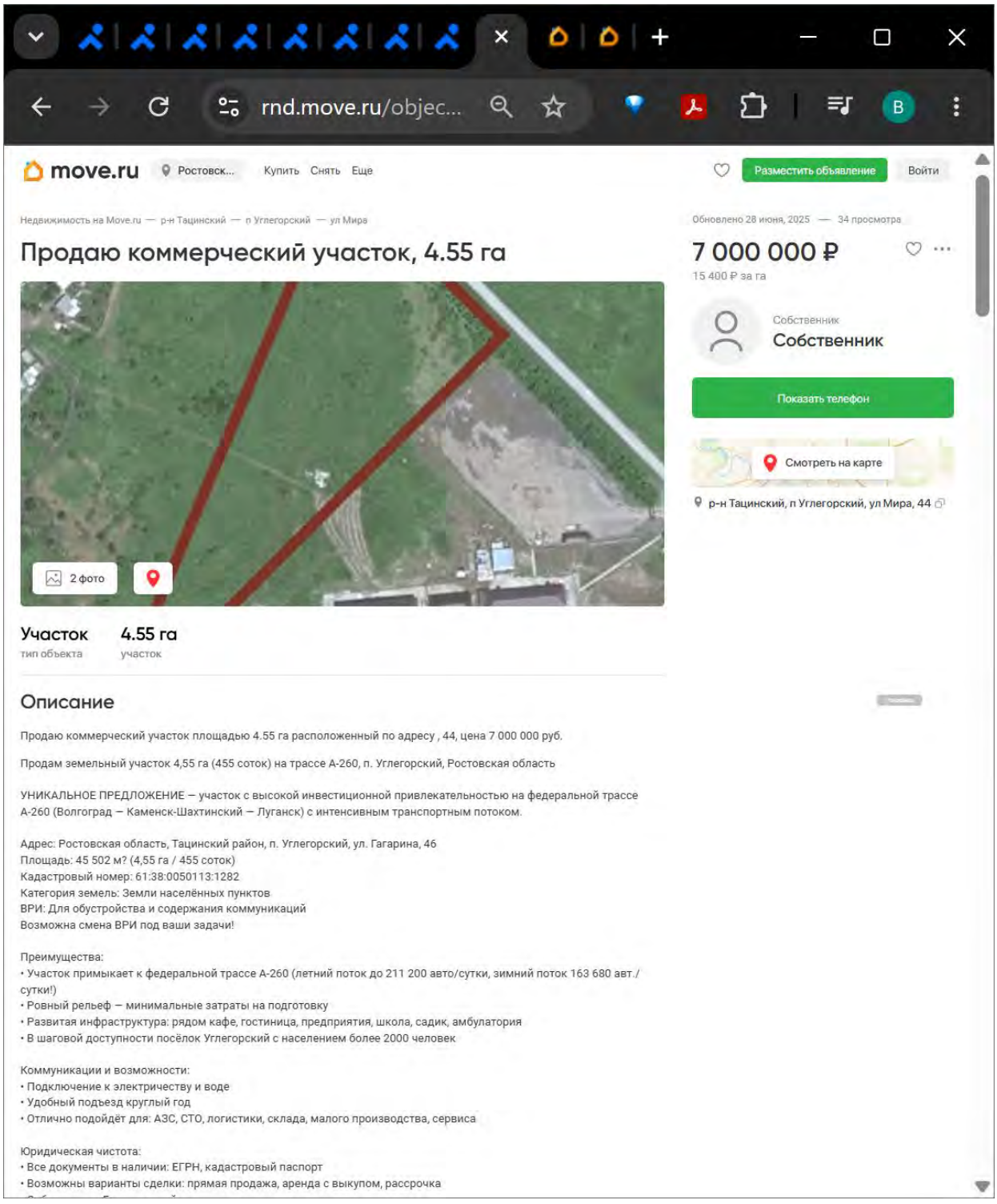
Аналог 8

https://www.cian.ru/sale/commercial/289105415



Аналог 9

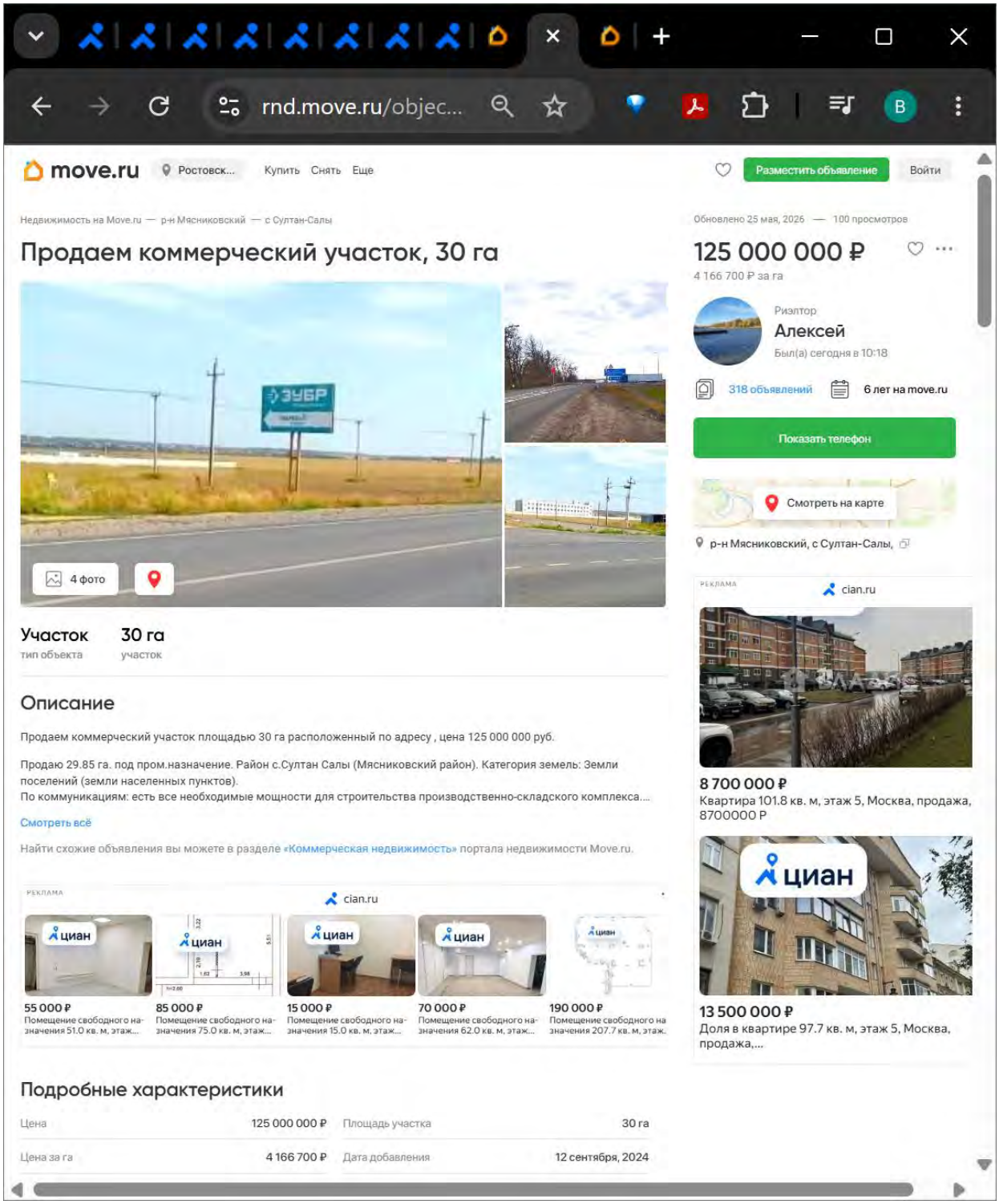
https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_45500_kvm_ploschadyu_455_sotok_rostovskaya_oblast_tacinskiy_rayon_poselok_uglegorskiy_9280277941/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 91 из 206

Аналог 10

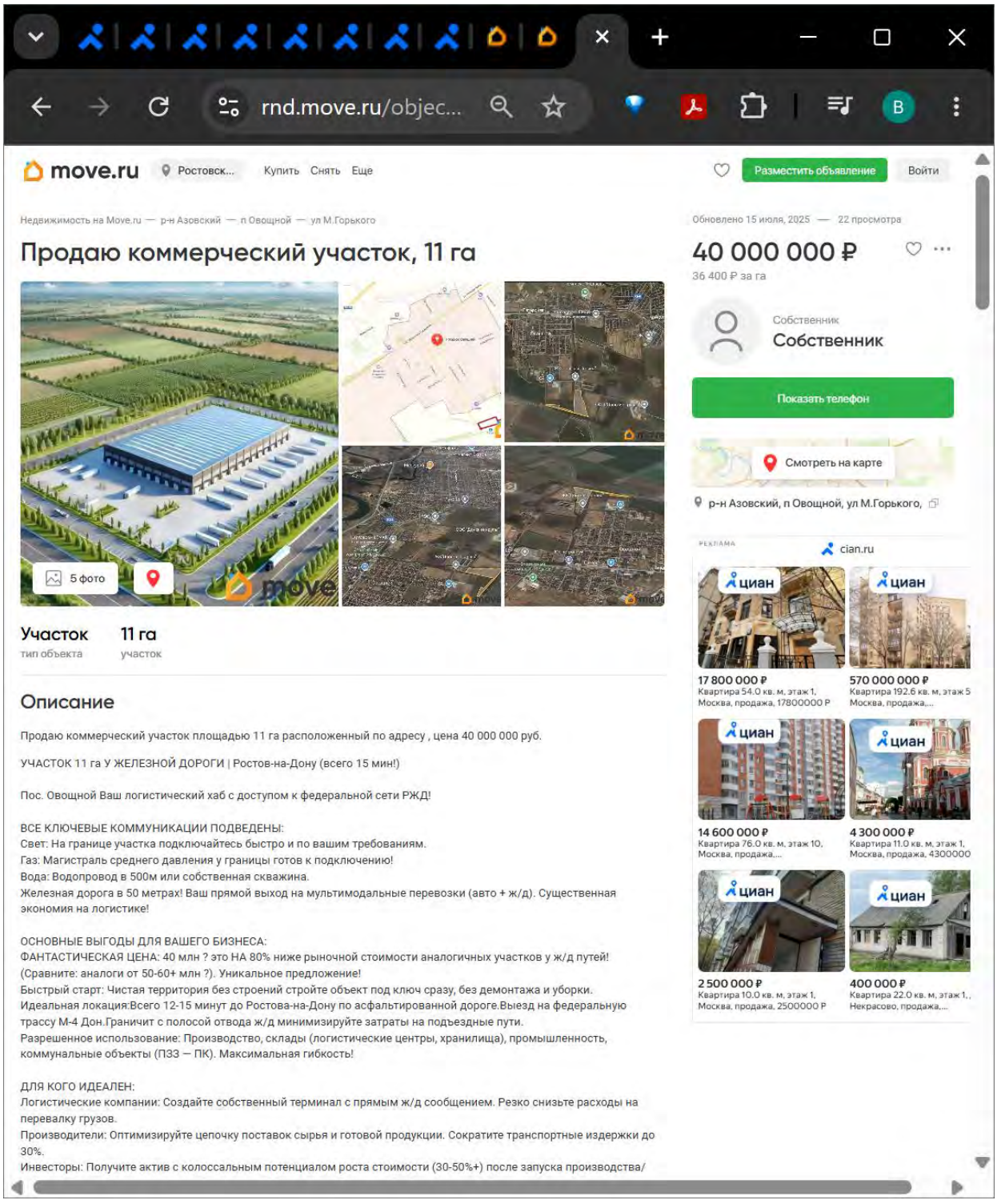
https://rnd.move.ru/objects/sultan-saly_9262240369/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 92 из 206

Аналог 11

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_110000_kvm_ploschadyu_1100_sotok_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_poselok_ovoschnoy_9281315076/

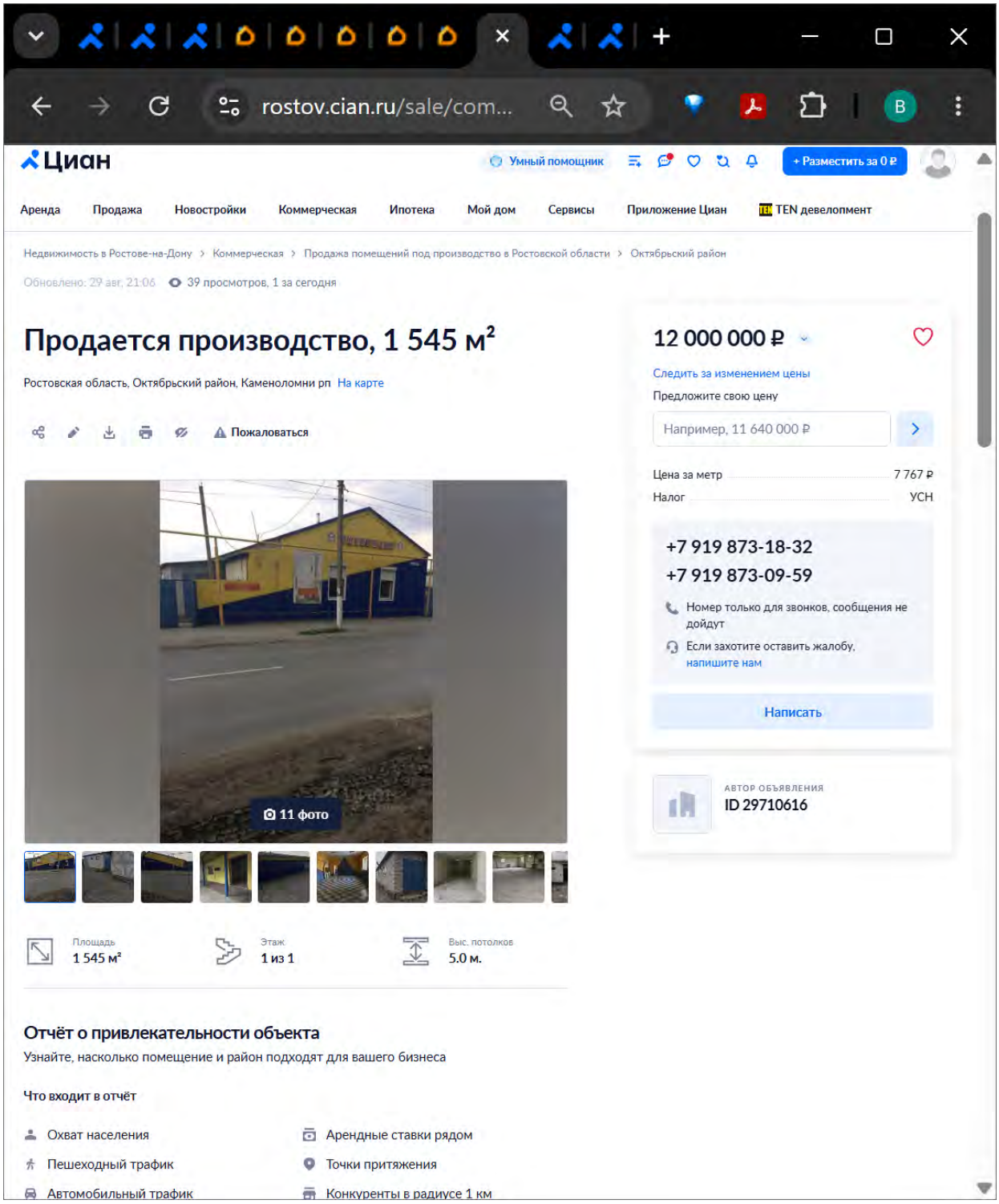


Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 93 из 206

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

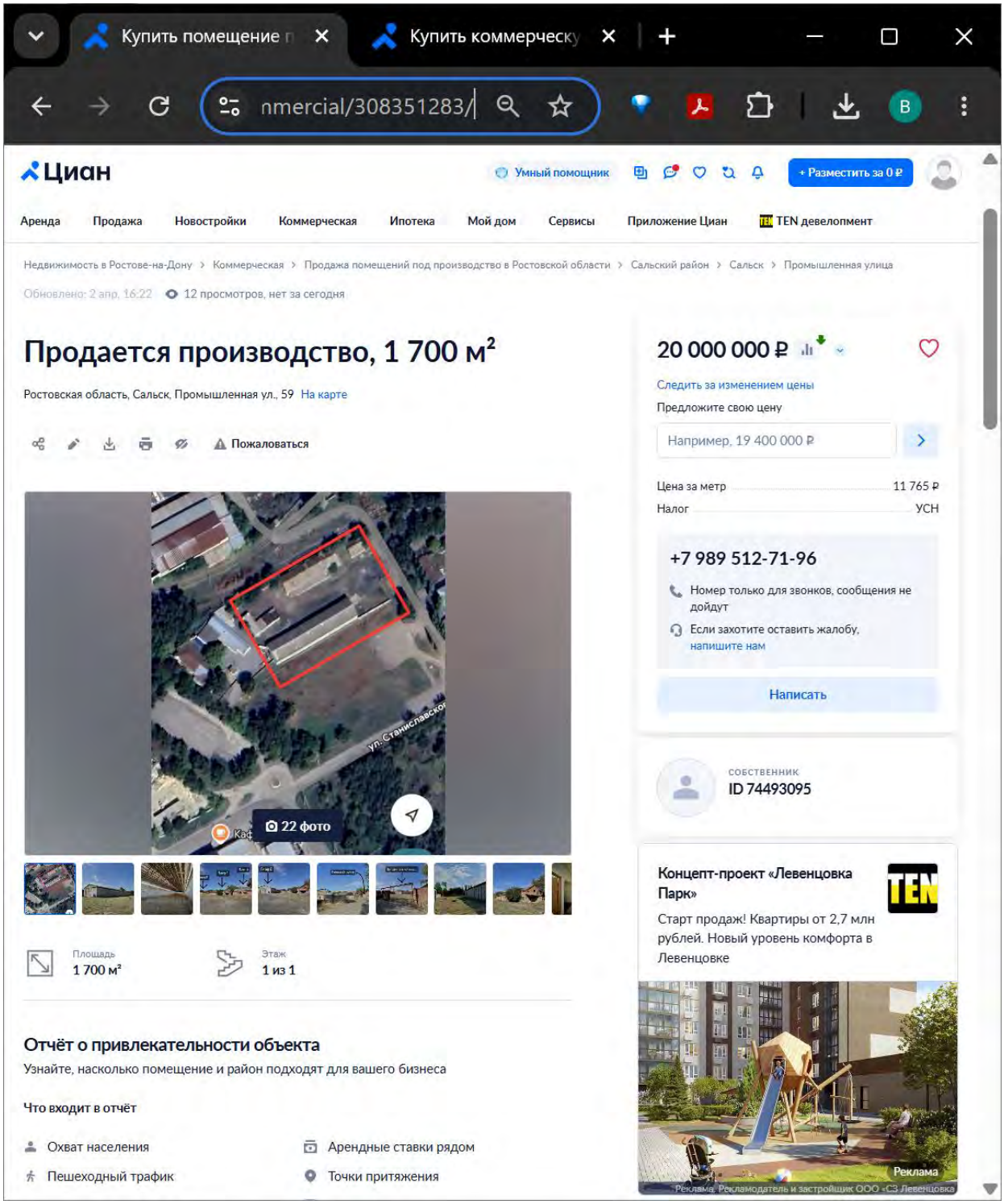
https://www.cian.ru/sale/commercial/317397062



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 94 из 206

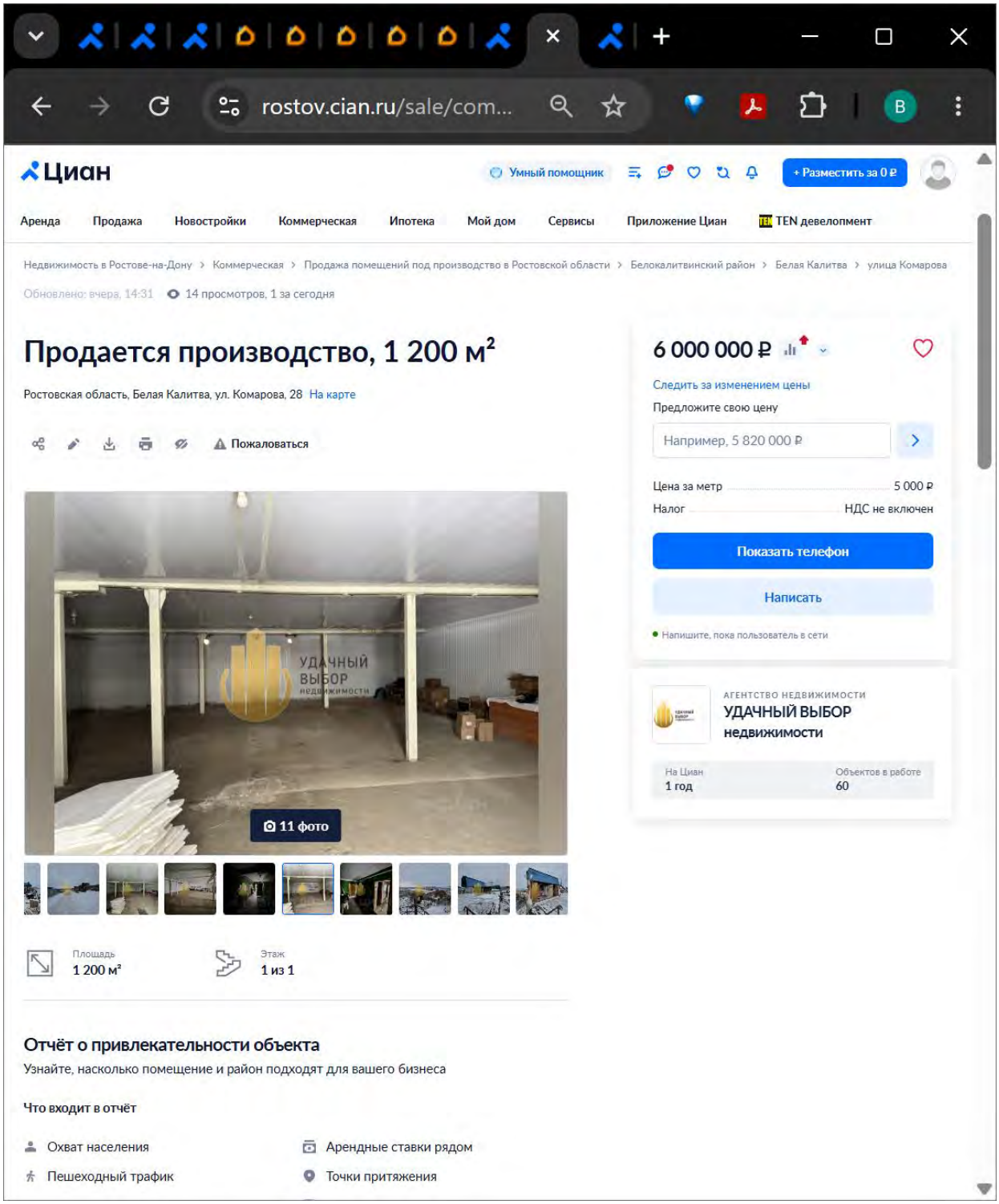
Аналог 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/308351283



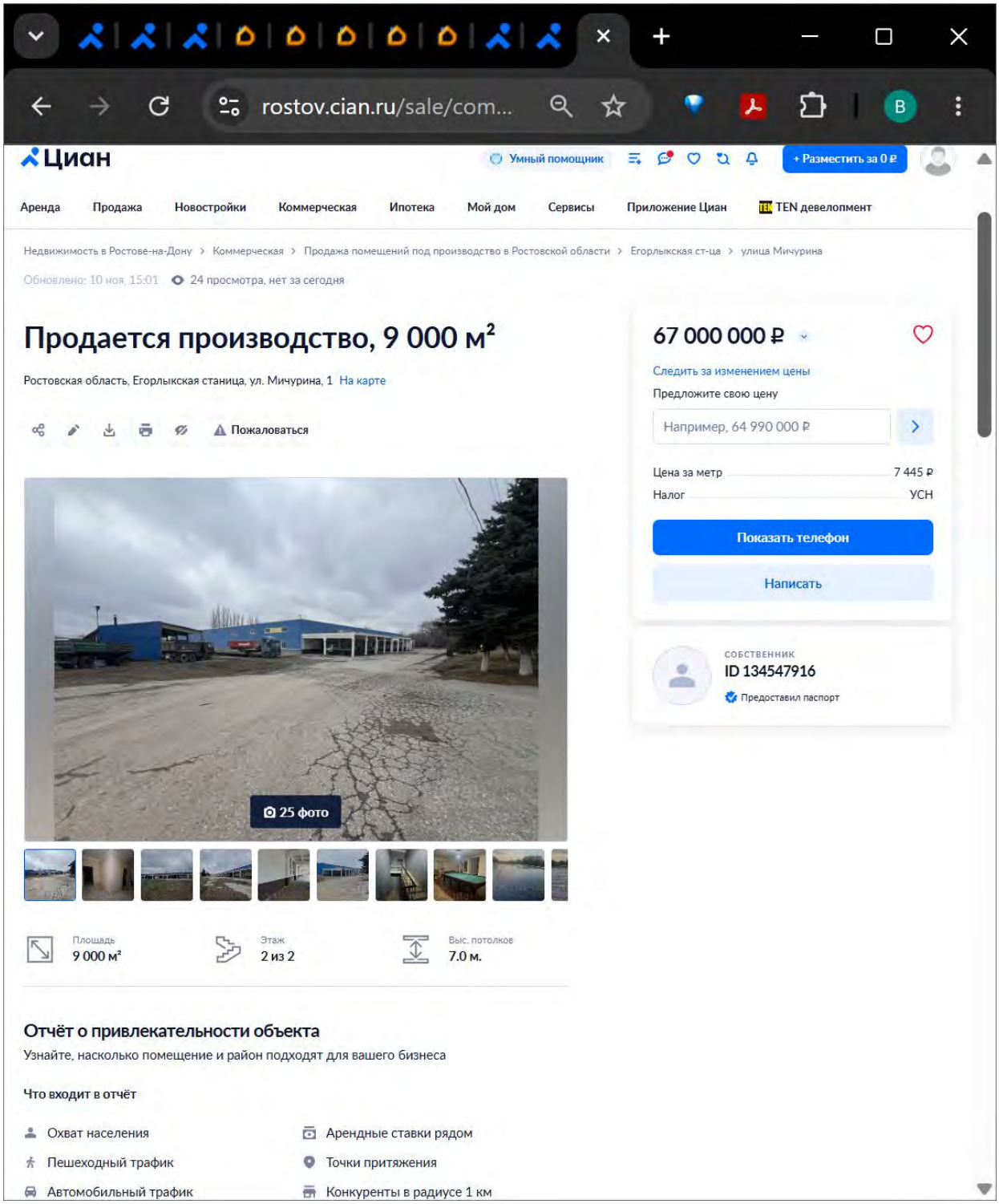
Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/325494747



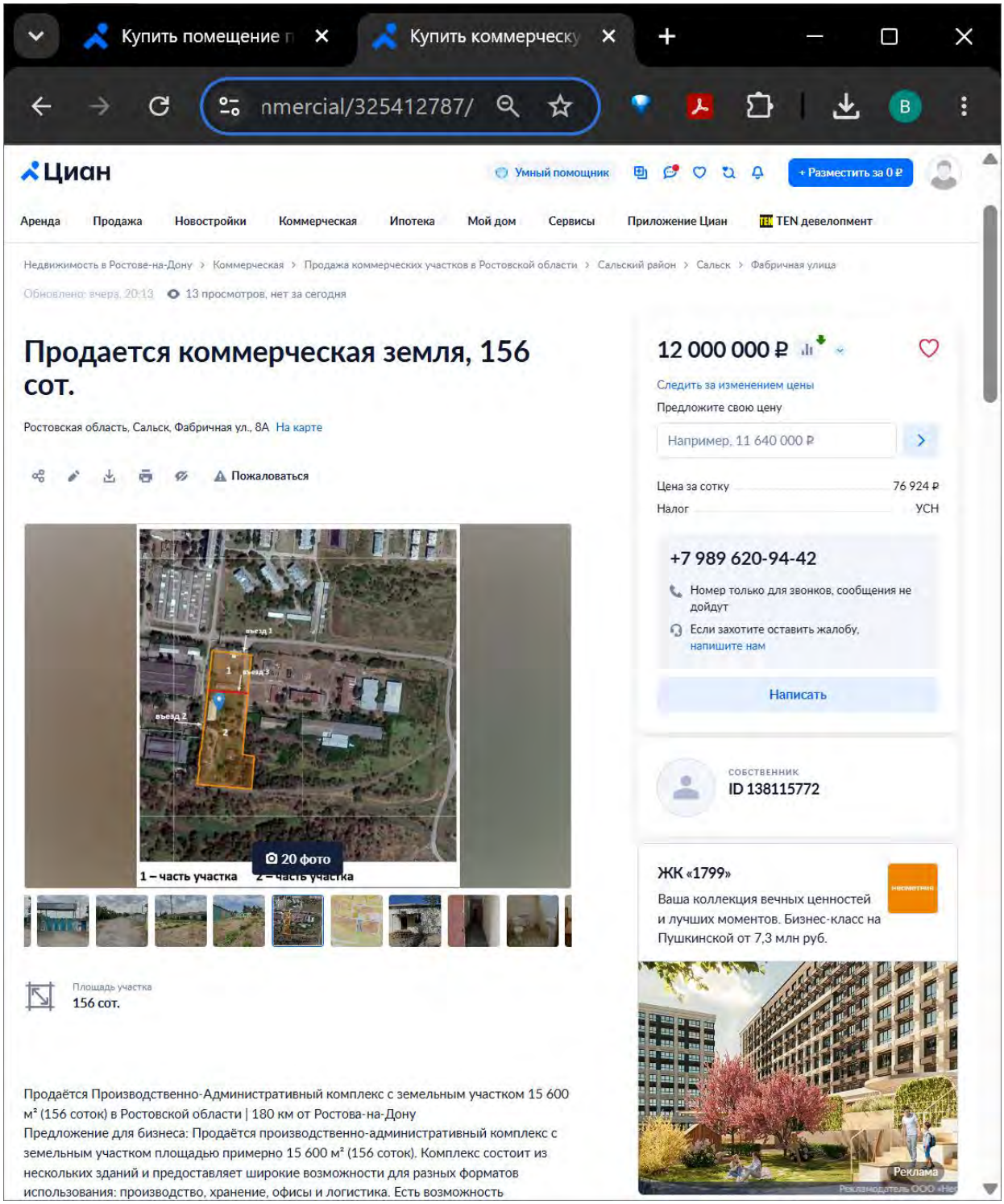
Аналог 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/321273760



Аналог 5

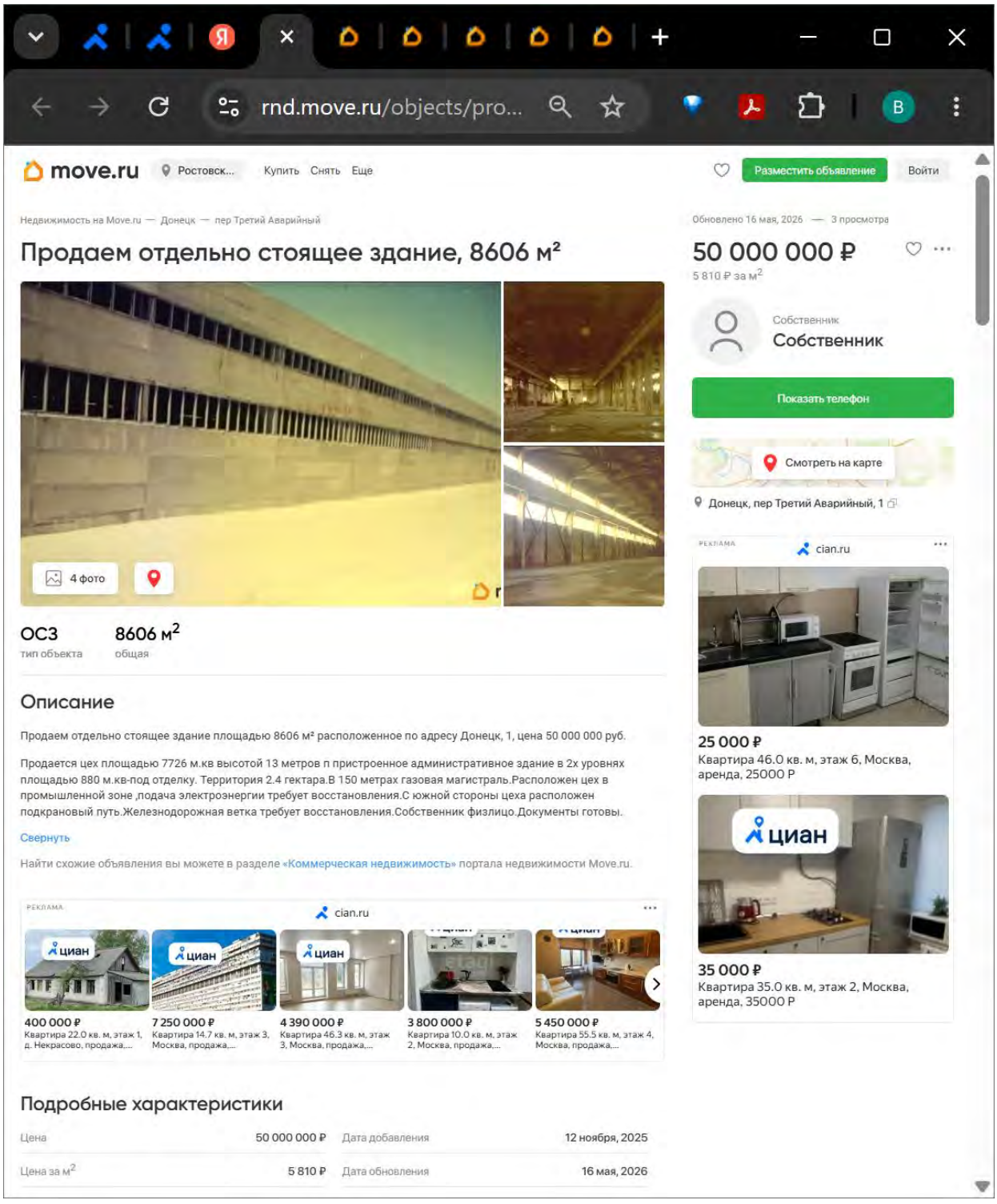
https://www.cian.ru/sale/commercial/325412787



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 98 из 206

Аналог 6

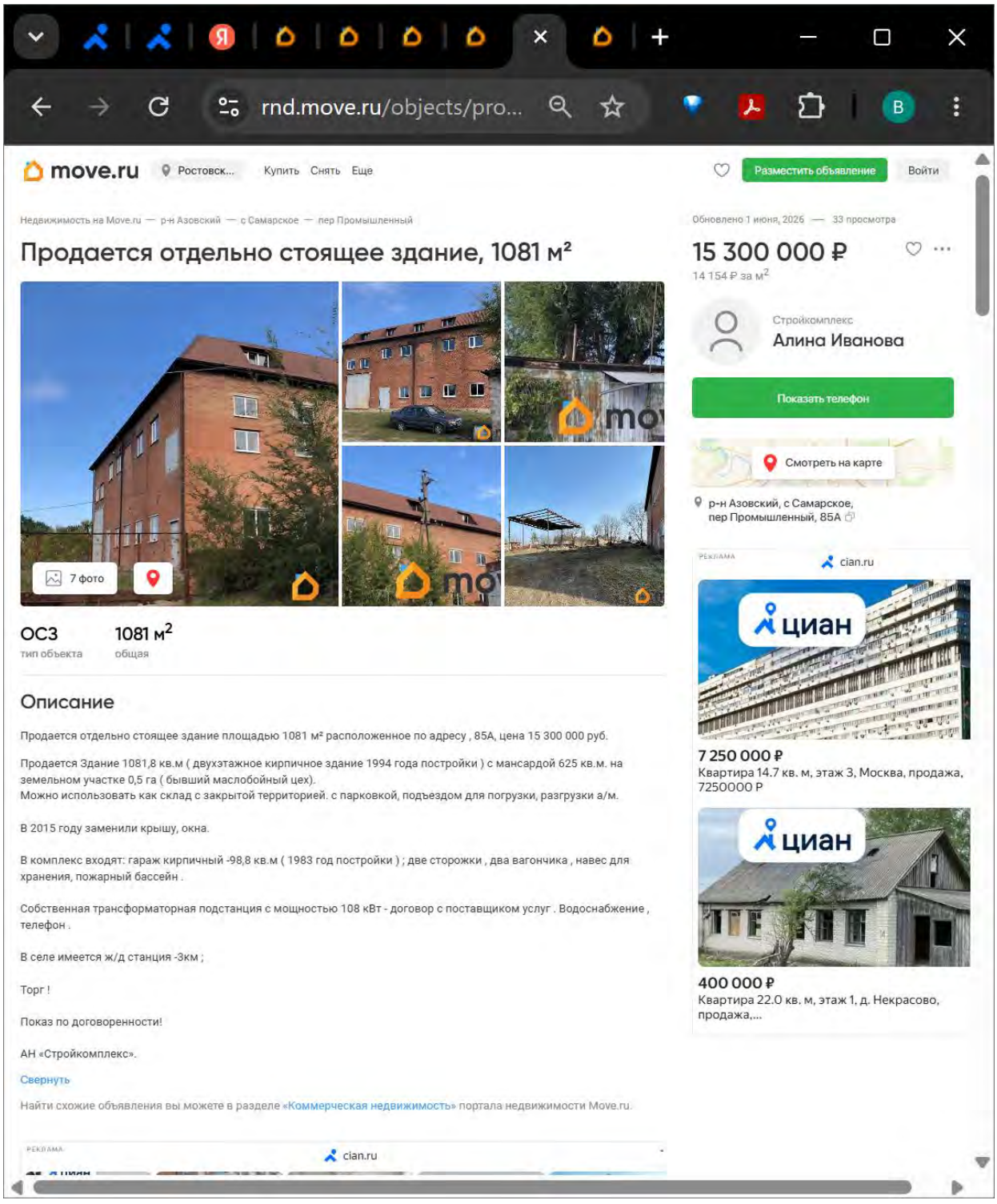
https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_8606_kvm_rostovskaya_oblast_donetsk_9286541106/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 99 из 206

Аналог 7

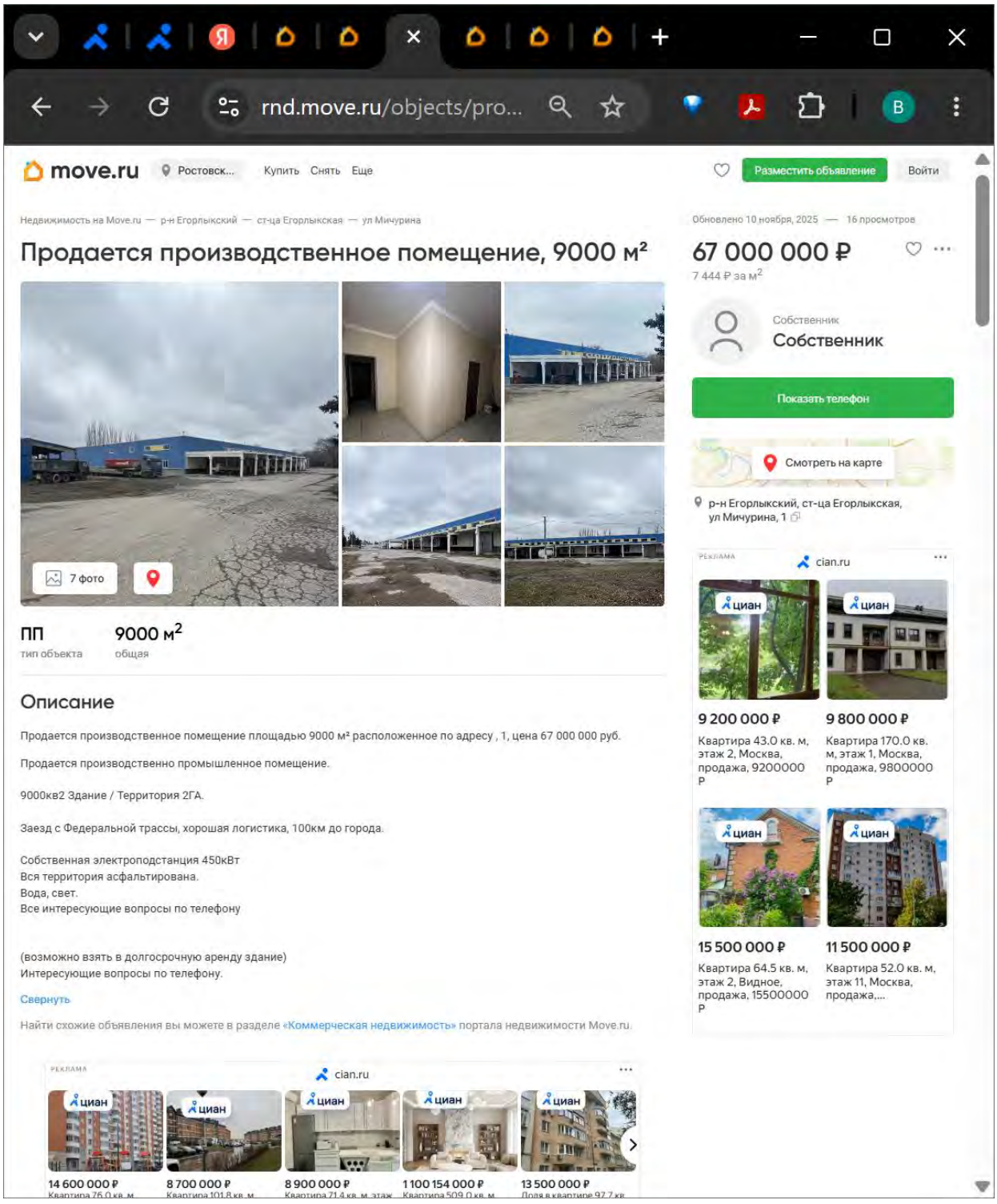
https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_1081_kvm_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_selo_samarskoe_9278814538/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 100 из 206

Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9000_kvm_rostovskaya_oblast_egorlykskiy_rayon_stanica_egorlykskaya_9285631093/

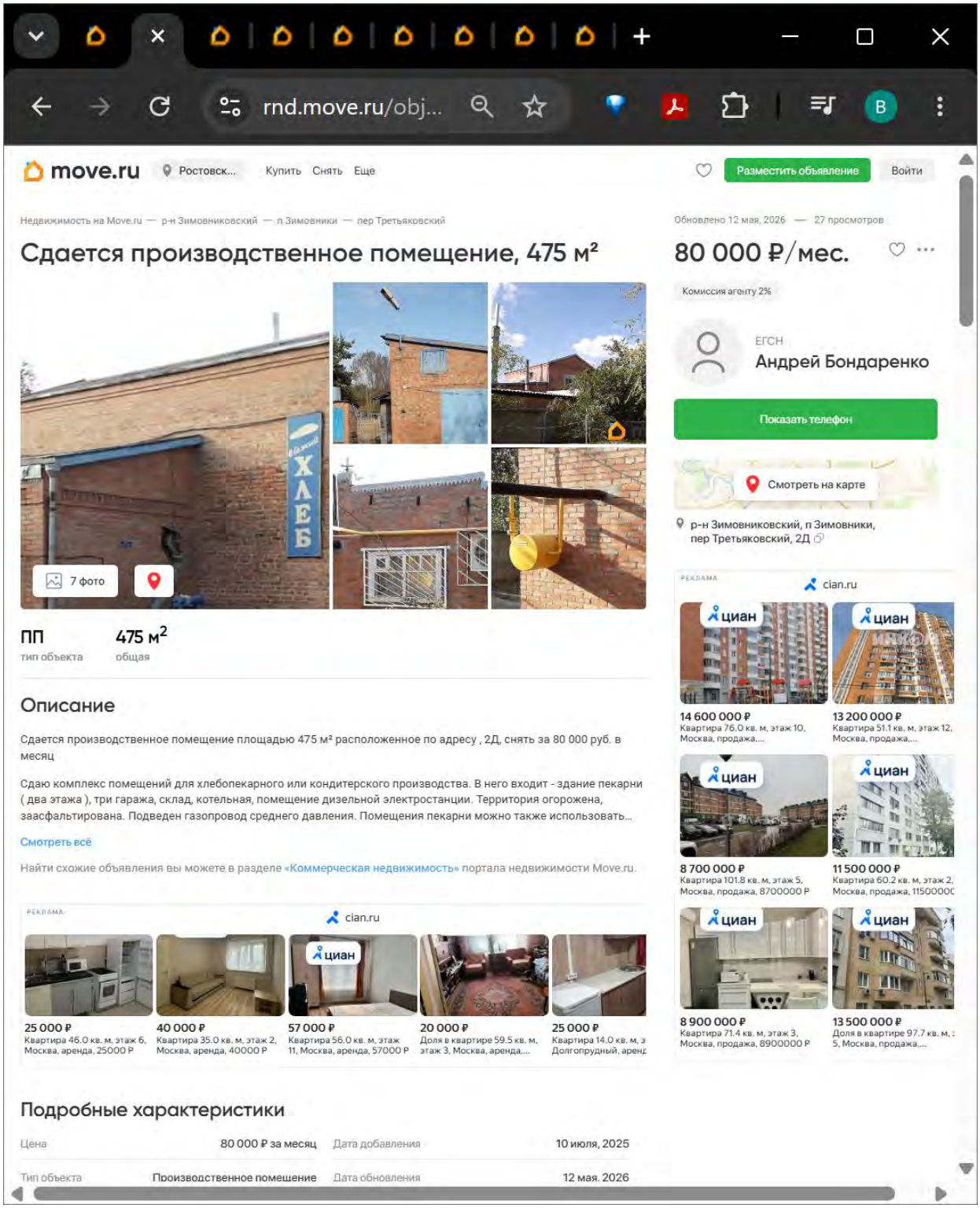


Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 101 из 206

Аналоги аренды

Аналог 1

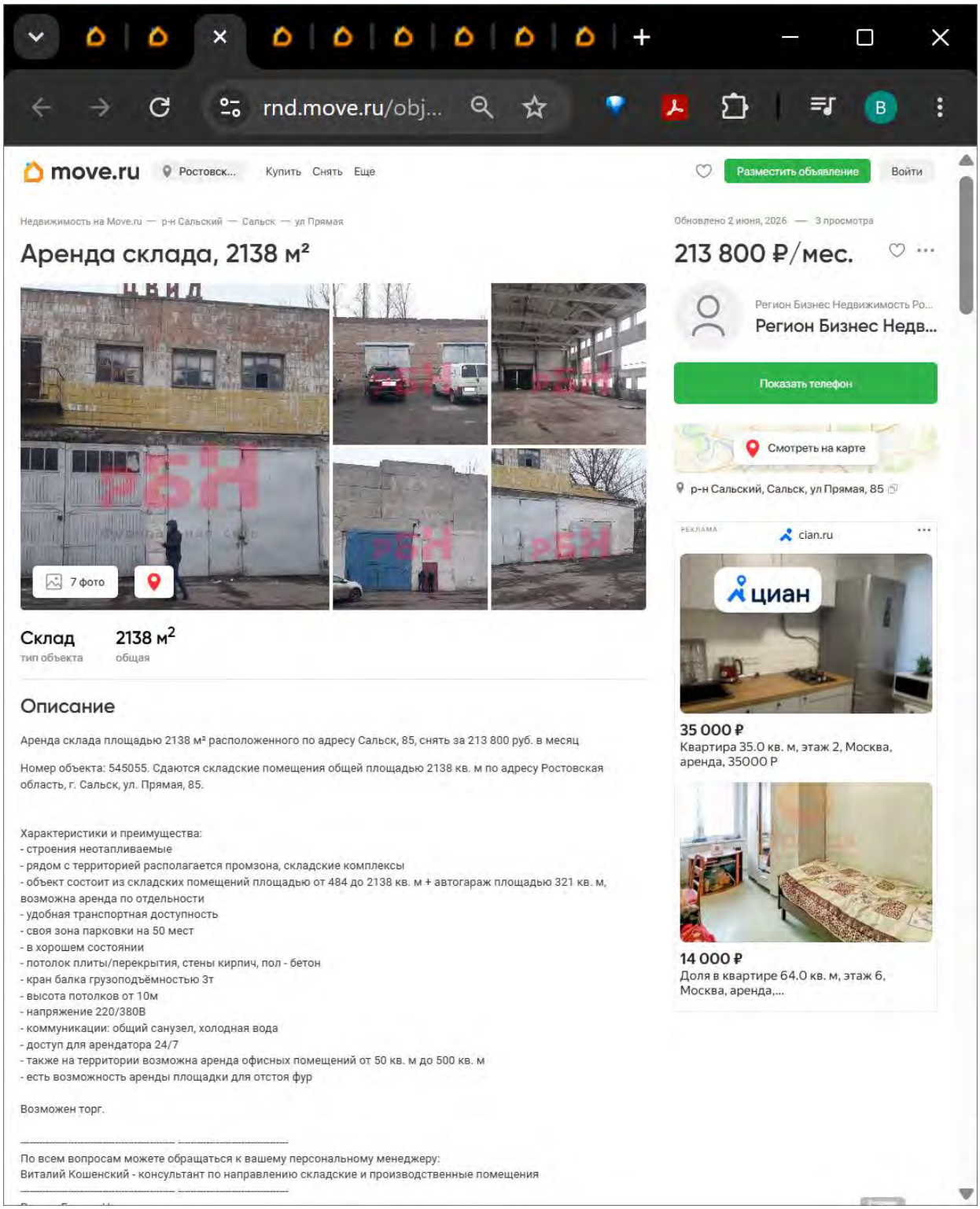
https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_475_kvm_rostovskaya_oblast_zimovnikovskiy_rayon_poselok_zimovniki_9282657323/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 102 из 206

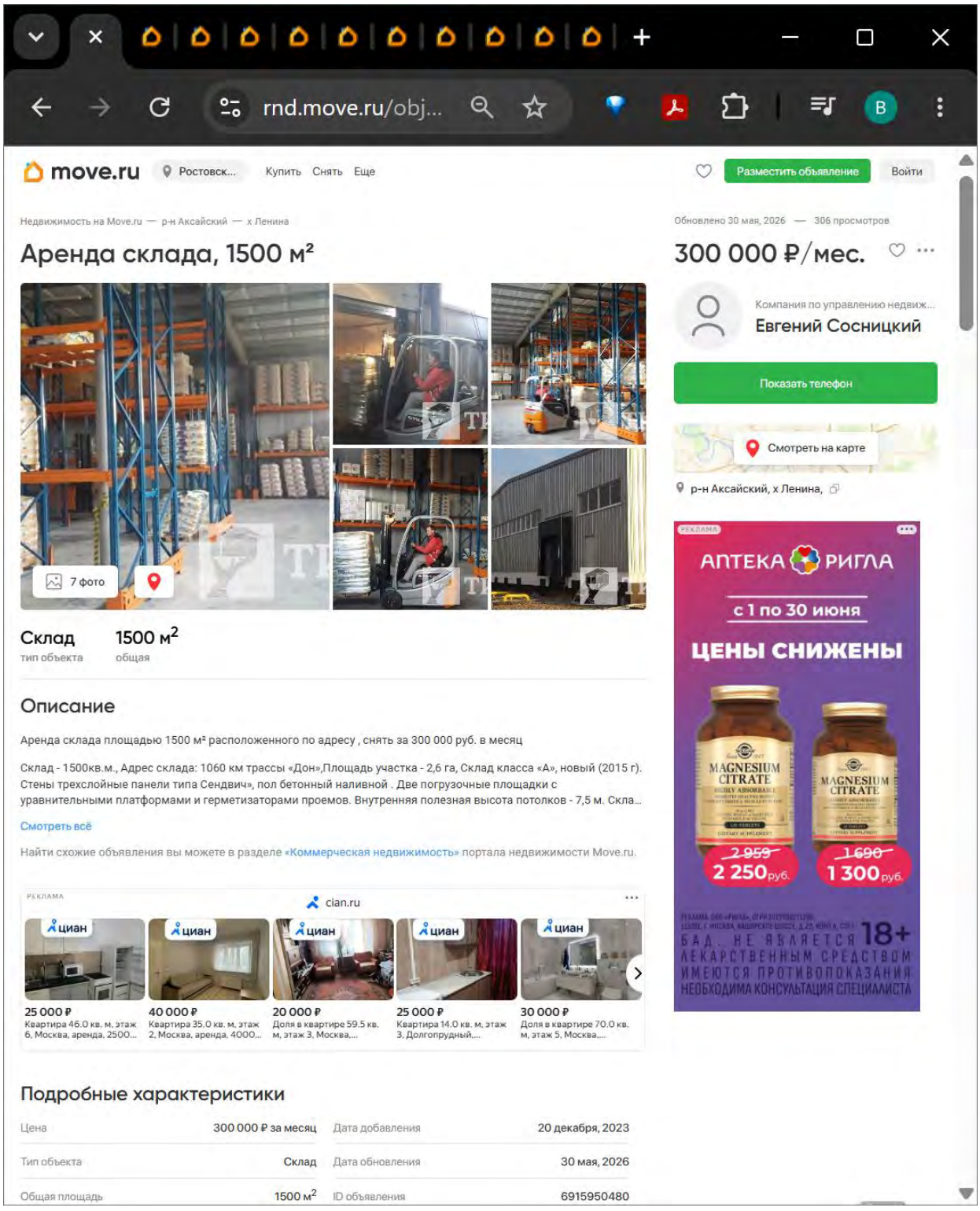
Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2138_kvm_rostovskaya_oblast_salskiy_rayon_salsk_9292092825/



Аналог 3

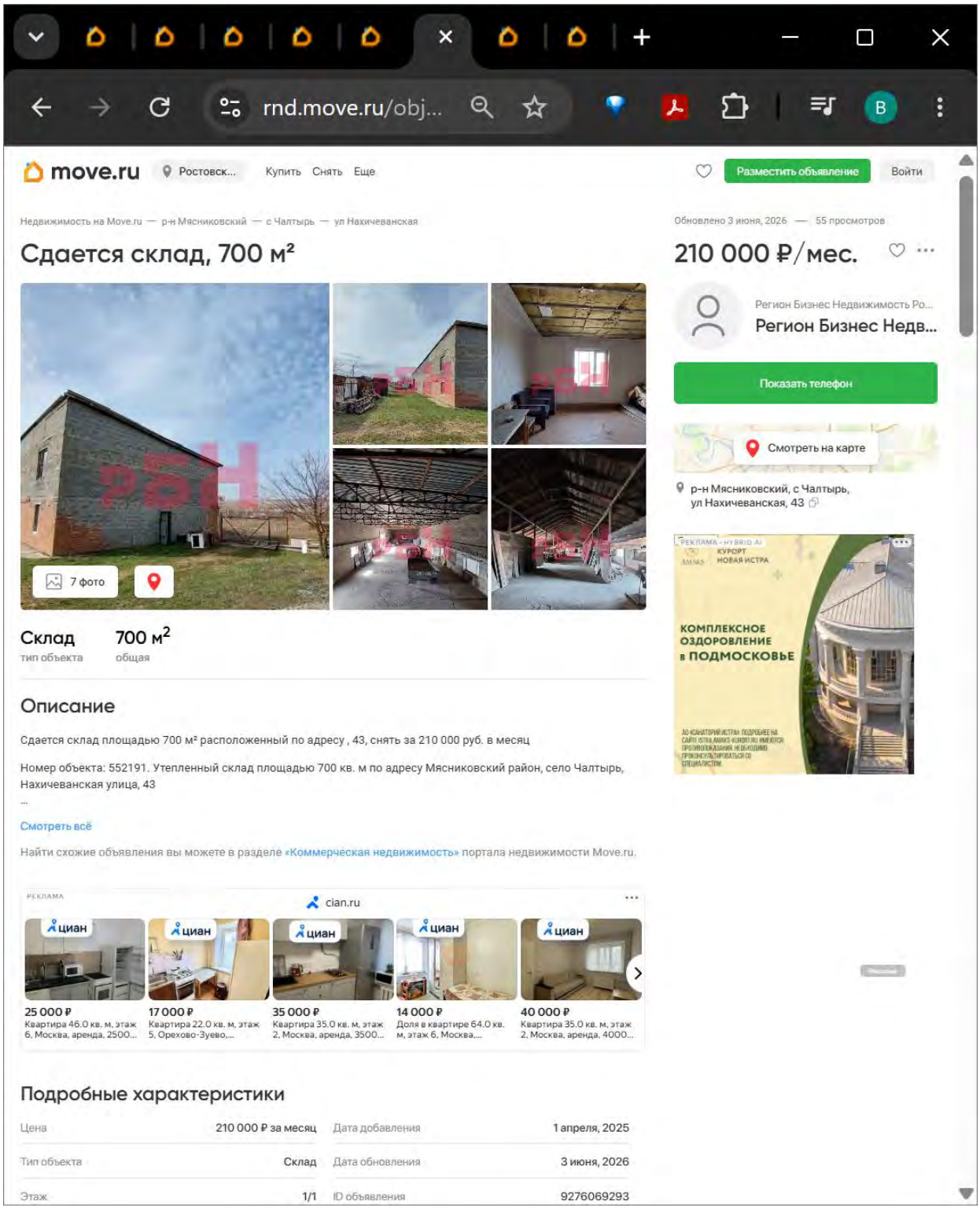
https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1500_kvm_rostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_hutor_lenina_6915950480/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 104 из 206

Аналог 4

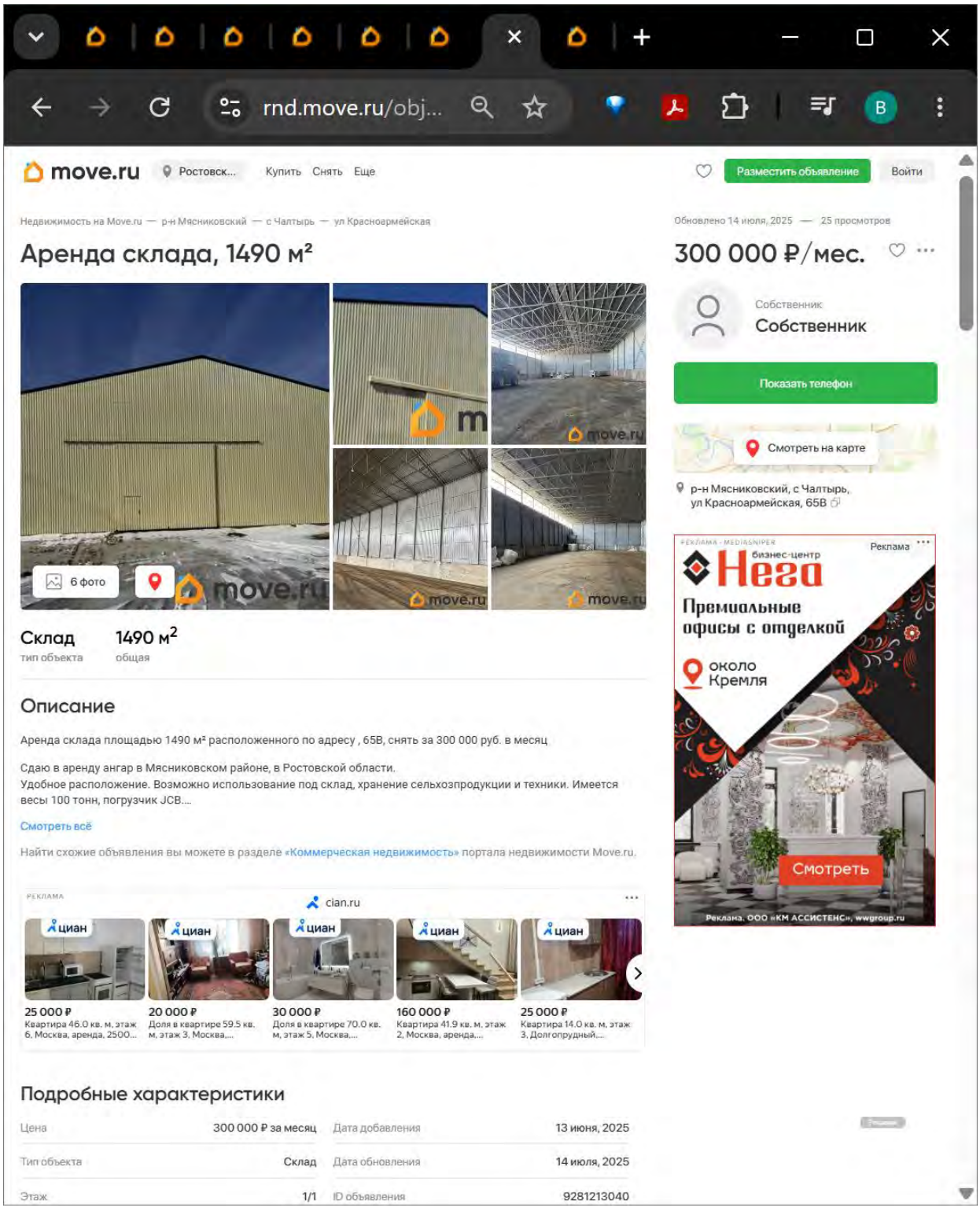
https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_700_kvm_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_selo_chaltyr_9276069293/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 105 из 206

Аналог 5

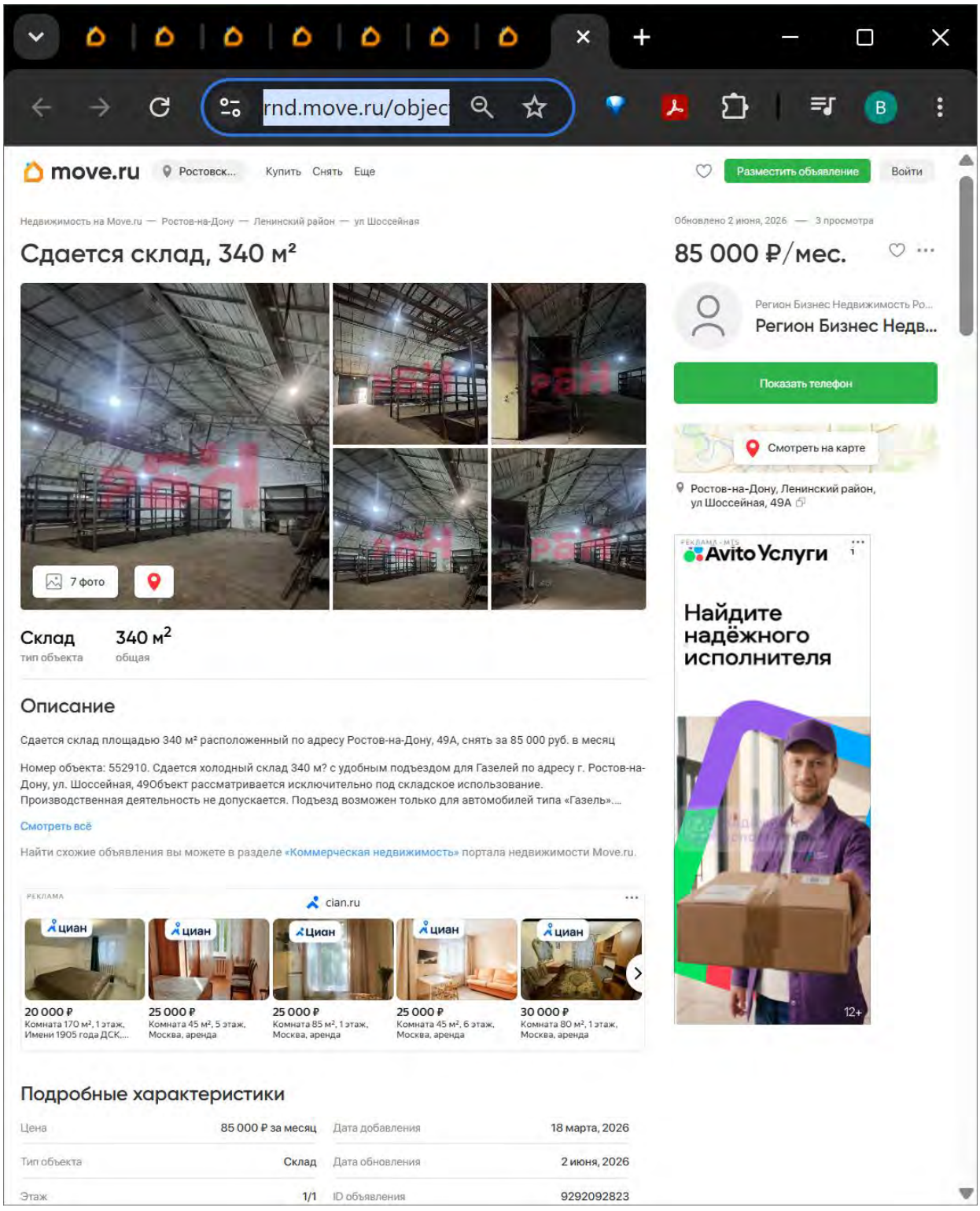
https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1490_kvm_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_selo_chaltyr_9281213040/



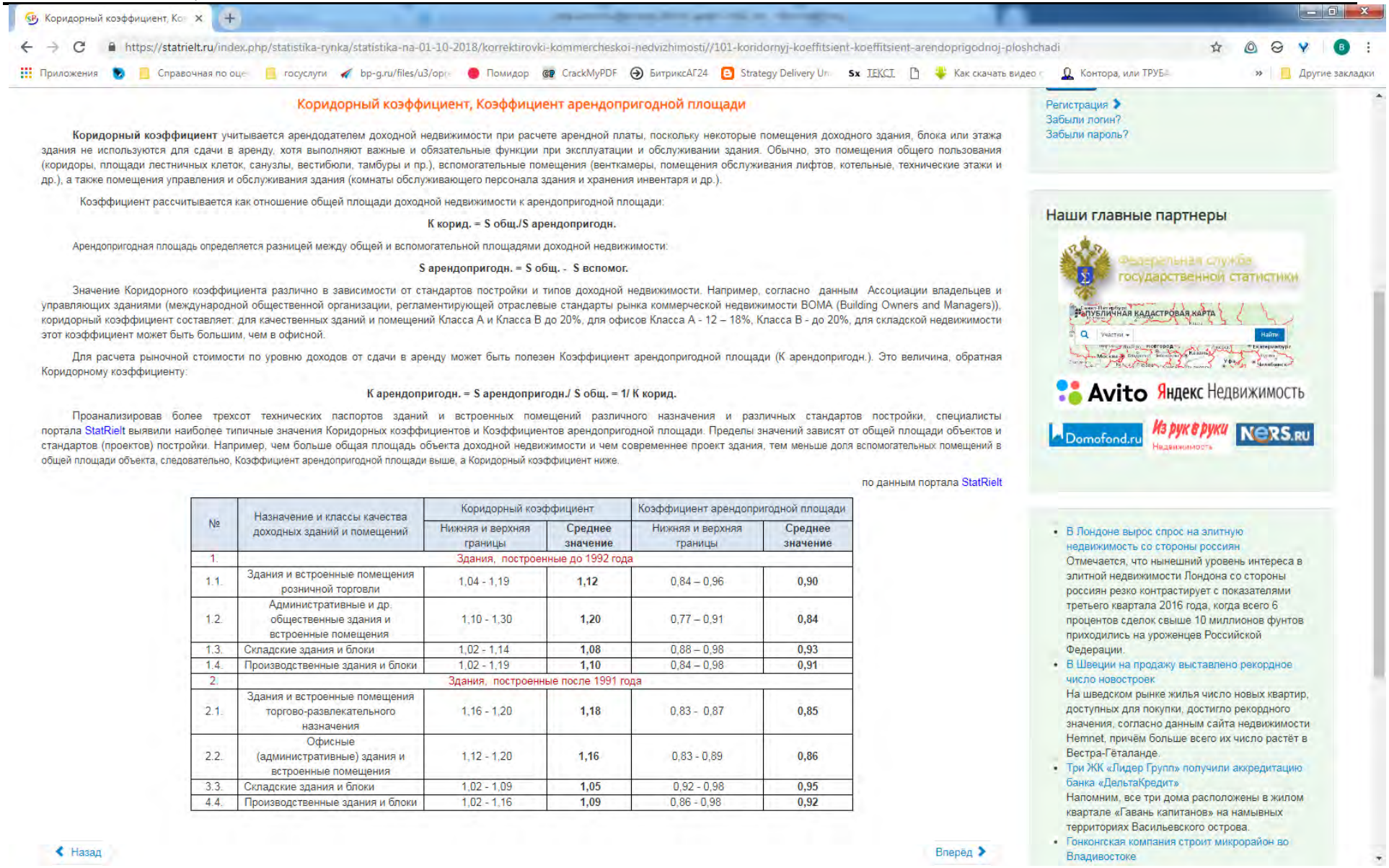
Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 106 из 206

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_340_kvm_rostovskaya_oblast_rostov-na-donu_9292092823/



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 107 из 206



Коридорный коэффициент, Ко

https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi

Приложения | Справочная по оце | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opr | Помидор | CrackMyPDF | БитриксАГ24 | Strategy Delivery Un | IEKCI | Как скачать видео | Контора, или ТРУБА | Другие закладки

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

К корид. = S общ./S арендопригодн.

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

S арендопригодн. = S общ. - S вспомог.

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по данным портала StatRielt

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	**Среднее значение**	Нижняя и верхняя границы	**Среднее значение**
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	**1,12**	0,84 – 0,96	**0,90**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	**1,20**	0,77 – 0,91	**0,84**
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	**1,08**	0,88 – 0,98	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	**1,10**	0,84 – 0,98	**0,91**
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	**1,18**	0,83 - 0,87	**0,85**
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	**1,16**	0,83 - 0,89	**0,86**
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	**1,05**	0,92 - 0,98	**0,95**
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	**1,09**	0,86 - 0,98	**0,92**

Назад | Вперёд

Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?

Наши главные партнеры

Федеральная служба государственной статистики
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Avito Яндекс Недвижимость
Domofond.ru Из рук в руки Недвижимость NERS.RU

- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян
  Отмечается, что нынешний уровень интереса в элитной недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходились на уроженцев Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек
  На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит»
  Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на намывных территориях Васильевского острова.
- Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09.11.2012 г.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 385 -26
от «08» июня 2026 года

Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Е.Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №81 от 08.06.2026 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:110116:0002	9 376 000
2.	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	211 000
3.	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	111 000
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	1 864 000

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	9 245 000
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	3 703 000
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:75	3 347 000

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 109 из 206

4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:76	8 084 000
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:77	25 018 000
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	19 720 000

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм» **Е.В. Кравченко**

Телефон: (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
http://www.tuam.ru

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 110 из 206

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09.11.2012 г.№ 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 386 -26
от «08» июня 2026 года

Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Е.Ю. Гладкой

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №81 от 08.06.2026г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технические паспорта объектов оценки не изменились.

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности\номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	61:31:0110116:2	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:2-61/040/2020-2	14 475 675,6	01.01.2022
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0000000:3090-61/040/2020-5	495 586,67	01.01.2023
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1	61:31:0000000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0000000:3089-61/040/2020-2	409 019,28	01.01.2023
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0000000:3093-61/040/2020-2	4 996 270,12	01.01.2023

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 111 из 206

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности\номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:0110116:4	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0110116:4-61/040/2020-3	14 273 850,00	01.01.2022
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0000000:2429-61/040/2020-2	8 286 823,80	01.01.2023
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0110116:75-61/040/2020-2	5 128 115,42	01.01.2023
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110116:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:0110116:76-61/040/2020-2	9 284 725,78	01.01.2023
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110116:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009	05.08.2020	61:31:0110116:77-61/040/2020-3	28 831 738,74	01.01.2023
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1.	61:31:0110116:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г	05.08.2020	61:31:0110116:83-61/040/2020-2	4 965 761,17	01.01.2023

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм» **Е.В. Кравченко**

Телефон: (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
http://www.tuam.ru

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 112 из 206

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378551			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:76**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-246, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	1745.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	575200.47

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 113 из 206

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378551			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:76**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 114 из 206

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378551			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные» Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378551				
Кадастровый номер:			**61:31:0110116:76**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:76. Разборочный цех. , назначение: производственное. Площадь: общая 1745.2 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
		дата государственной регистрации:		05.08.2020
		номер государственной регистрации:		61:31:0110116:76-61/040/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"под управлением Управляющей Компании "Югграфинанс"Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" №ВОСУ-19-13 от 30.09.2019 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378551			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:76**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:		27.11.2014
	номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 117 из 206

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:77**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-244, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	5400.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1780049.67

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:77**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 118 из 206

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:77	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасандетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:77	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:77, Приемо-сдаточный цех , назначение: производственное. Площадь: общая 5400.8 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
	дата государственной регистрации:		05.08.2020
	номер государственной регистрации:		61:31:0110116:77-61/040/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №4-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юграфинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 119 из 206

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342373723			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:2429**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32_8273, Условный номер: 61-61-37/021/2005-247
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-б/1
Площадь, м²:	370.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административный корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4713891.41

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342373723			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:2429**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в зданий или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 120 из 206

	раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342373723			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:2429**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:2429. Административный корпус. , назначение: нежилое. Площадь: общая 370.8 кв.м. Количество этажей: 2. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
	дата государственной регистрации:		05.08.2020
	номер государственной регистрации:		61:31:0000000:2429-61/040/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнлон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"под управлением Управляющей Компании "Югрофинанс"Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 121 из 206

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342373723			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:2429**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:		27.11.2014
	номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в
Площадь:	21804 +/- 52кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10266413.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0000000:3089, 61:31:0000000:3090, 61:31:0000000:3093, 61:31:0000000:3091, 61:31:0000000:3092, 61:31:0000000:3088
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:110116:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 122 из 206

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей
Сведения о кадастровом инженере:	Ващенко Андрей Николаевич №61-11-178
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дорин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 123 из 206

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность. № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1 вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:2. Земельный участок. . Категория земель: земли населенных пунктов. Для производственных целей. Площадь: 21804 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в
	3.1.1 дата государственной регистрации:		05.08.2020
	3.1.1 номер государственной регистрации:		61:31:0110116:2-61/040/2020-2
	3.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	3.1.1 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮпион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705704926
	3.1.1 основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №ИД-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Югрифинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела **2**	Всего листов раздела **2**:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1 вид:		аренда, Весь объект
	3.2.1 дата государственной регистрации:		27.11.2014
	3.2.1 номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	3.2.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	3.2.1 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	3.2.1 основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

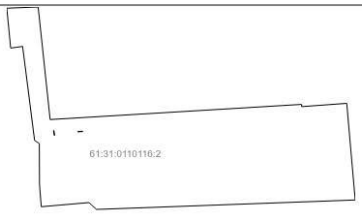
Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 124 из 206

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

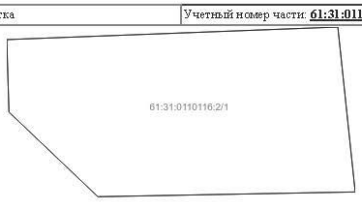
М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **61:31:0110116:2/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

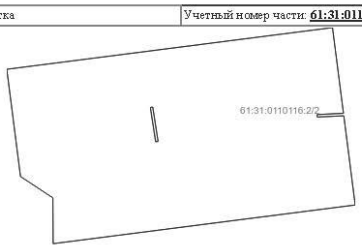
Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 125 из 206

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **61:31:0110116:2/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:2**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000
2	824	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.211, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 126 из 206

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в/Д
Площадь:	21500 +/- 51кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10063935
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0110116:83
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:110116:1
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей
Сведения о кадастровом инженере:	Ващенко Андрей Николаевич №61-11-178
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 127 из 206

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дронин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность. № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:4. Земельный участок. . Категория земель: земли населенных пунктов. Для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
	дата государственной регистрации:		05.08.2020
	номер государственной регистрации:		61:31:0110116:4-61/040/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	3.1.1 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮпион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юграфинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 128 из 206

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела **2**	Всего листов раздела **2**:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		аренда, Весь объект
	3.2.1. дата государственной регистрации:		27.11.2014
	3.2.1. номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	3.2.1. основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

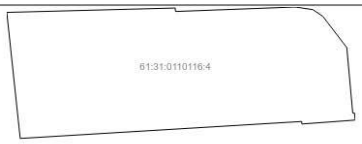
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 129 из 206

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **61:31:0110116:4/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:4**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	812	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 130 из 206

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342370917			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3089**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32_9488, Условный номер: Нет сведений, Условный номер: 61-61-37/027/2005-003
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2в
Площадь, м²:	32.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Насосная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	390872.68

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342370917			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3089**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в зданий или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание насосной», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 131 из 206

	необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342370917			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3089**	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3089. Здание насосной. , назначение: производственное. Площадь: общая 32.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, дом №2-в
	дата государственной регистрации:		05.08.2020
	номер государственной регистрации:		61:31:0000000:3089-61/040/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОпшн Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"под управлением Управляющей Компании "Югрофинанс"Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 132 из 206

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342370917			
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		аренда, Весь объект
	3.2.1. дата государственной регистрации:		27.11.2014
	3.2.1. номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	3.2.1. основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375344			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8273
Адрес:	347540 Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1
Площадь, м²:	750.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Бетонные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб.:	1076046.56

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 133 из 206

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375344			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:83**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:4
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Тимченко Галина Николаевна №08-11-42, Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2 г ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375344				
Кадастровый номер:			**61:31:0110116:83**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:83. Здание склади. , назначение: нежилое здание. Площадь: общая 750.8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, д 2-в/1
		дата государственной регистрации:		05.08.2020
		номер государственной регистрации:		61:31:0110116:83-61/040/2020-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Югрофинанс"Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.
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:			
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:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 135 из 206

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342375344			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:83**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)


Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342374239			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:75**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-245, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	1032.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1-3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	340235.76

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 136 из 206

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342374239			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:75	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342374239			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:75	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 137 из 206

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342374239			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:75**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:75. Главный корпус. , назначение: производственное. Площадь: общая 1032.3 кв.м. Этаж: 1-3. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
	дата государственной регистрации:		05.08.2020
	номер государственной регистрации:		61:31:0110116:75-61/040/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"под управлением Управляющей Компании "Югрофинанс"Обществе с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342374239			
Кадастровый номер:		**61:31:0110116:75**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	вид:		аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:		27.11.2014
	номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 138 из 206

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342371616			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3093**	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: Нет сведений, Инвентарный номер: 32_9488, Условный номер: 61-61-37/027/2005-001
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2в
Площадь, м²:	787.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Склад производства
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2016322.88

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342371616			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3093**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в зданий или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание производственного склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 139 из 206

	Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342371616			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3093**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3093. Здание производственного склада. , назначение: складское. Площадь: общая 787.5 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в
	дата государственной регистрации:		05.08.2020
	номер государственной регистрации:		61:31:0000000:3093-61/040/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнлон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"под управлением Управляющей Компании "Югрофинанс"Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 140 из 206

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.08.2020 № 99/2020/342371616			
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		аренда, Весь объект
	3.2.1. дата государственной регистрации:		27.11.2014
	3.2.1. номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	3.2.1. основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.08.2020 № 99/2020/342341786			
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	

Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32-9488, Условный номер: 61-61-37/027/2005-002
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2в
Площадь, м²:	53.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Электростанция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	261120.98

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 141 из 206

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.08.2020 № 99/2020/342341786			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3090**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание электростанции», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.08.2020 № 99/2020/342341786			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3090**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3090. Здание электростанции. , назначение: производственное. Площадь: общая 53.6 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в
	3.1.1. дата государственной регистрации:		05.08.2020
	3.1.1. номер государственной регистрации:		61:31:0000000:3090-61/040/2020-5
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Югрофинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.08.2020 № 99/2020/342341786			
Кадастровый номер:		**61:31:0000000:3090**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		аренда, Весь объект
	3.2.1. дата государственной регистрации:		27.11.2014
	3.2.1. номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
	3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022
	3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	3.2.1. основание государственной регистрации:		Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
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:		
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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 143 из 206

-1-

Приложение № 1
к приказу от 23.06.2003 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Таганрогское с/о филиала ГУПТИ РО
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, закрытой электроподстанции, закрытой насосной
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область) Ростовская (наименование)

Район (муниципальное образование) Таганрогский (наименование)

Город (поселение) Таганрог (наименование)

Улица (площадь, проспект, переулок) ул. Таганрогского полка № 2-б

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
Инвентарный	914-8					
Реестровый ОТИ	248					
Сводного реестра Ростовской области						
Кадастровый земельного участка	61	61	37	027	2005	001
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета «24» мая 2005 г.

Особые отметки

Форма технического паспорта утверждена Приказом министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 23.06.2003г. № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
Таганрогское с/о филиала ГУПТИ РО	
Руководитель (ФИО)	Подпись
Пилипенко Ю.К.	

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 144 из 206

I. Опись (содержание) технической документации

Наименование составных частей технического паспорта	Номера листов	Дата составления	Примечание
2	3	4	5
1. Письмо Департамента управления	2	15.06.2005	
2. Экспликация	3	15.06.2005	
3. Поэтажный планы	4-9	15.06.2005	
4. Технического паспорта	10-16	15.06.2005	

-2-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 145 из 206

Вид права	Доля	Правообладатель	Документы – основания	Дата
собств		Закрытое акционерное общество, Мануфактура	Решение Пролетарского район. суда Ростов обл от 03.10.2005г	
	лит Д		св-во о гос. рег. 14.11.2005г	
	н/п Д		сер. 61 АБ № 274998	
	- 787,5м²			
	лит Д3		св-во о гос. рег. 14.11.2005г	
	- 32,8м²		сер. 61 АБ № 275000	
	лит Я		св-во о гос. рег. 14.11.2005г	
	- 53,6м²		сер. 61 АБ № 274999	
собств.	лит Д, н/п Д, Я - Герасимов Павел Николаевич		договор купли-прод. зд. от 30.06.2006 г.	
	Д - 787,5м²		недвижимость	
	лит Д3		№ 38 от 21.11.2006.	
	32,8м²		св-во о гос. рег. 27.12.2006г	
	лит Я - 53,6м²			

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

Площадь участка		Незастроенная площадь					
м	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
	21804	1887,4			19916,6		

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.				
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			

-3-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 146 из 206

V. Общие сведения

1 Здание приёма-выдачи сырого сахара, здание электростанции, здание насосной

ние

мест (мощность)

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
2	3	4	5	6
Здание приёма-выдачи сырого сахара	42.55 × 18.90 + 6.83 × 6.45	845,7	6-25	5286
здание электростанции	6.70 × 5,90	39,5	5-00	198
здание насосной	11.15 × 6.28	70,0	4-00	280
здание электростанции	11.10 × 6.00	66.6	4-00	266
склад сахара	36.60 × 23.43	857,5	6-20	5317
здание насосной	6.60 × 6.45	42.6	3-00	128
уброчная	3.70 × 1.90	7,0	2-00	14

-4-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 147 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Таганрогская д.2 - б ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		Итого:									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
15.12.2005	Я	I		1	основная	11.60 х 5.60			65									6-6
				2	основная	5.50 х 2.50			13.8									
				3	основная	5.50 х 2.60			14.3									
				4	основная	5.65 х 2.60			14.7									
				5	основная	5.65 х 2.60			14.7									
				6	основная	5.65 х 2.60			14.7									
				7	основная	5.65 х 2.60			14.7									
				8	основная	5.65 х 2.60			14.7									
				9	основная	10.40 х 5.65 - 4.40 х 1.40			52.6									
				10	вспомогат	1.90 х 1.25				2.4								
				11	вспомогат	2.30 х 1.25				2.9								
				12	вспомогат	2.28 х 1.33				3.0								
				13	основная	14.5 х 5.65 - 2.25 х 1.60 - 3.0 х 1.52			72.1									
				14	вспомогат	1.72 х 1.05				1.8								
				15	вспомогат	1.72 х 1.55				2.7								
				16	основная	6.0 х 2.50			15.0									
				17	основная	6.[illegible] х 2.[illegible]			16.8									
				18	основная	5.95 х 5.50			32.7									
				19	основная	12.05 х 32.0 - 12.5 х 6.40			357.6									

ООО «Ваш юрисконсульт»
Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 148 из 206

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Пятигорская ул. (пер.) № 2-3

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		н/жилые									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	Н/Б			20	Коридор	5,67 х 5,65 - (1,15 х 2,75) - 1,67 х 2,75				24,3								2,5
				21	Коридор	2,55 х 1,05				2,7								
				22	Коридор	2,60 х 1,53				4,0								
						Итого по Н/Б			712,5	43,8							756,6	
	9			1	Основная	6,00 х 2,60			15,6									
				2	Основная	6,00 х 2,55			15,3									
						Итого по 9			30,9								30,9	
						Всего по лит. Н/Б 9			743,7	43,8							787,5	

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 149 из 206

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Д Год постройки _____ Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в % элемента	Текущие изменения износа в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	30	3-00		
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		34	10	34	30	10-2		
б) Перегородки	кирпичные								
Перекрытия: чердачное	железобетон		16	10	16	30	4-8		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	Железная кровля		7	10	7	30	2-10		
Полы	бетон		8	10	8	30	2-40		
Проемы: оконные	одинарные		8	10	8	30	2-40		
Проемы: дверные	простые								
Внутренняя отделка	сплошная		4	10	4	30	1-20		
Отопление и прочие внутренние устройства: отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	электричество		3	10	3	30	0-90		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	простые		10	10	10	30	3-00		
					Итого: 100		31-30	x	x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) х 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 30

-5-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 150 из 206

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Г Год постройки _____ Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в % элемента	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты		Неприметен		10	10	10				
2	а) Стены и их наружная отделка		Трещиностойкая		19	10	19				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		Трещиностойкая		5	10	5				
5	Полы		Деревянные		23	10	23				
6	Проемы	оконные									
		дверные	Филенчатые		9	10	9				
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабжен.									
		ванны									
		электроосвещение									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										
								Итого: 100	x	x	

66-ар

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 61

-6-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 151 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трансформаторная №2-Б ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		Н/жилые									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
15.06.2005	Г	1		1	Основная	36.60 х 23.40			856,4									6.20
					Всего по литеру Г				856,4									

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 152 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Пушкинская №2-б ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		1/6 эт.									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
15.06.2026	Ю	1		1	Спальная	10,35 × 5,48			56,7									
						Всего по лит Ю			56,7								56,7	

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 153 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) _____ ул. (пер.) № _____

Для записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										Итого	Высота помещения
							жилые				нежилые							
							жилая	жилая	основная	подсоб-ная	жилая	подсоб-ная	жилая	подсоб-ная	жилая	подсоб-ная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
15.06.2026	А	1		1	Квартира	10,30 × 5,16			53,1								53,1	
						Всего кв. метров			53,1									

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 154 из 206

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Серия К Год постройки _____ Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетонные		18	10	18	30	5,40		
а) Стены и их наружная отделка	железобетонные		26	10	26	30	7,80		
б) Перегородки									
Перекрытия: чердачное	железобетонное		11	10	11	30	3,30		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	железобетонная		8	10	8	30	2,40		
Полы	бетонные		7	10	7	30	2,10		
Проемы: оконные									
Проемы: дверные	деревянные		11	10	11	30	3,30		
Внутренняя отделка	комбинированная		2	10	2	30	0,60		
Санитарно-технические и электротехнические устройства: отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		12	10	12	30	3,60		
				Итого:	100	х	28,50	х	х
					95,0				

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 30%

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 155 из 206

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 1

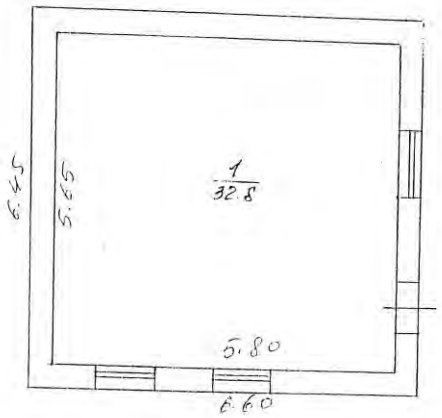
Категория капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в % элемента	Текущие изменения износа в % строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобет		18	10	18	30	5.40		
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		26	10	26	30	7.80		
б) Перегородки									
Перекрытия: чердачное	железобет		11	10	11	30	3.30		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	железобет. кровля		8	10	8	30	2.40		
Полы	бетонные		7	10	7	30	2.10		
Проемы: оконные									
Проемы: дверные	деревянные		11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0.60		
Санитарно- и электротехнические устройства: отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		12	10	12	30	3.60		
					Итого:	100	x	x	x

95-80 28.50

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) x 100 / удельный вес (гр. 7) 30,1

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 156 из 206



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 6903
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. Транспортная № 2-б Литер 1Б			М 1 : 100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.06.2005	Исполнитель	Семенцова Н.И.	
18.06.05	Проверил	Кадыгроб М.Г.	
18.06.05	Директор	Тышковец Г.П.	

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 157 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) _____ ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещение												Итого	Высота помещения
							жилые													
							жилая	исполь-зуемая пло-щадь	основная	жилая	исполь-зуемая пло-щадь	основная	жилая	исполь-зуемая пло-щадь	жилая	исполь-зуемая пло-щадь	жилая	исполь-зуемая пло-щадь		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
10.04.2009				1	Спальня	5,65 × 5,90			Зак. 5										Зак. 5	
						Всего по данной квартире:			Зак. 5											

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 158 из 206

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их изно

Литера Г8 Год постройки _____ Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр./хгр.8)/100	Текущ измене износ элемента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	кирпичные		16	со	16	30	4.8	
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		42	со	42	30	12.6	
	б) Перегородки								
3	Перекрытия: Чердачное								
	Перекрытия: междуэтажное								
	Перекрытия: надподвальное								
4	Крыша	шифер		18	со	18	30	5.4	
5	Полы	бетон		15	17	15	30	4.5	
6	Проемы: оконные	одинар. стар.		2	со	2	30	0.6	
	Проемы: дверные	простые							
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	со	2	30	0.6	
8	Санитарно- и электротехнические устройства: отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
9	Прочие работы	прочие		3	со	3	30	0.9	
						Итого:	100	x	x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 30 %

-7-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 159 из 206

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: удельный вес	группу капитальности	климатический район					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера Ас - Зочка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес
Фундаменты	шлакоб.	10	10	10								
Стены и перегородки	шлакоб.	33	10	33								
Перекрытия												
Крыша	асбоцем.	18	10	18								
Полы	бетон	13	10	13								
Проемы	деревян.	3	10	3								
Отделочные работы	побелка	3	10	3								
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: удельный вес	климатический район				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб

-9-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 161 из 206

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

Номер по порядку	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размер: длина, м	Размер: ширина, м (высота, м)	Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
	Деревянные заборы	не указаны не указаны	37,0х1,5	0х2,0	14 кв	4	110	м³	36,0		403	45	222

XIV. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	ВСЕГО: восстановительная	ВСЕГО: действительная
1969	103565	78924			403	222	103968	79146

Дата исполнения работы	Исполнители: должность	Исполнители: фамилия, имя, отчество	Исполнители: подпись	Проверил (бригадир): фамилия, имя, отчество	Проверил (бригадир): подпись	Принял (руководитель ПТИ): фамилия, имя, отчество	Принял (руководитель ПТИ): подпись
06-26.05.26	инженер	Евсеенкова Ж.И.		Кобзевое В.П.		Белоконь Т.Н.	

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 162 из 206

Приложение № 1
к приказу от 22.06.2003 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Пролетарское (с) филиал ГУПТИРО
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Разборочный цех. Приемо-сдаточный цех. Административный корпус. Проходная
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область) Ростовская
(наименование)

Район (муниципальное образование) Пролетарский
(наименование)

Город (поселение) Пролетарск
(наименование)

Улица (площадь, проспект, переулок) Транспортная № 2-б/1

Учетные данные:

Номер	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Реестровый ОТИ	247					
	Сводного реестра Ростовской области						
	Кадастровый земельного участка	61	61	37	/021/	2005	241
		А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета «19» июня 2005 г.

Особые отметки

Форма технического паспорта
утверждена Приказом министерства
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 22.06.2003г. № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
Пролетарский (с) филиал ГУПТИ РО	
Руководитель (ФИО)	Подпись
Пономаренко Г.	

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 163 из 206

I. Опись (содержание) технической документации

	Наименование составных частей технического паспорта	Номера листов	Дата составления	Примечание
	2	3	4	5
1	Лист земельного участка	2	20082005	
2	Поэтажный план	2345912142013		
3	Экспликация	671015167171821 24		
4	Технический паспорт	13811192225 26 27		

-1-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 164 из 206

№ п.п.	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования.	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1 04.	Герасимов	Акт приема -	лит А 1/5
2004.	Павел	передачи от	- 54 кв.м.
	Николаевич	17.11.2005г.	Имеет на
		Договор куп-прод	пол площ
		недвижимости № 1	1,2,3,4,5,6,7,
		от 14.11.2005г	8,9,10,
		свид о ГР-21.12.2005г	1,2,3,4,5,6,7
			8,9,10,11,12
			13,14.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 165 из 206

Вид права	Доля	Правообладатель	Документы – основания	Дата
собств.	лит. А1 370,8 кв.м	ОАО "Ланышафтстрой" - Плюс"	Решение Арбитражного суда Ростовск. обл. от 04.07.2005г св-во о гос. рег. 04.10.05г сер. 61 АБ №274671	12.10.2005г. р-257
	лит. А3 1032,3 кв.м		св-во о гос. рег. 04.10.05г сер. 61 АБ №274669	
	лит. А4 1745,2 кв.м		св-во о гос. рег. 04.10.05г сер. 61 АБ №274670	
	лит. А4' 4540,4 кв.м		св-во о гос. рег. 04.10.05г сер. 61 АБ №274668	

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

Площадь участка		Незастроенная площадь						
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая				
20320	7794,5	1628,5		10897				
1180								

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт				
от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 166 из 206

V. Общие сведения

ение Разборочный цех Приемосдаточный цех Административ. корпус Проходная

зование

ество мест (мощность)

)

)

)

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

на ну	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
	2	3	4	5	6
А	Разборочный цех	48.90 × 36.85	1802	7.70	13875
А'	Административ корпус	18.60 × 12.50	232.5	6.30	1465
А''	подвал	18.60 × 12.50	232.5	2.50	581
а2	лицевое крыльцо	12.70 × 5.04	64.0	6.00	384
а	пристройка к разбор.	14,0 × 2.60	36.4	4.40	160
а1	пристройка к эл. цех	4.35 × 1.40	6.1	6.00	37
а2	пристройка к лицев. цеху	5.04 × 2.30	11.6	1.75	20
а3	коридор к адм. здан	$3.05 \times 1.87 + (1.10 \times 0.83) + \frac{2.22+1.52}{2} \times \frac{1.85 \times 1.10}{2}$	9.4	2.50	24
А3	Главный корпус	34.15 × 12.15	414.9	8.85	3672
А5	Приемосдаточный цех	73.10 × 55,05	4024,2	7-60	30584
		5,10 × 18,80	958,8	6.80	6520
			4983.		37104
А7	подвал	3.17 × 4.90 + 6.40 × 6.40	56.5	4.00	226
Г	навес	28.30 × 5.60	158.5		
А6	Проходная	5,10 × 3.85	19,6	3,15	62

-4-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 167 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Пушкинская 2-б/4 ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		А/(Сит)									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	А			1	основная	36.10 х 36.35 + (3.50 х 2.75) + 5.20 х 6.69 + (1.90 х 5.20) + (1.90 х 12.46)			1459.6									
				2	основная	5.20 х 4.35			22.6									
				3	основная	6.10 х 4.35			26.5									
				4	основная	11.50 х 8.40			96.6									
				5	основная	8.10 х 4.50			36.5									
				6	основная	12.00 х 6.20			74.4									
	а			7	вспомогательная	13.20 х 2.20				29.0								
						итого: А а			1716.2	29.0								

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 168 из 206

Приложение

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

по поэтажному плану здания (строения) Пушкинская 26/1 ул. (пер.) №

ИТОГО	Высота помещения, дата замера	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
								жилые		Итого									
								жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
18	5	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	2,90	А1	1 этаж		1	коридор	5,50 х 2,90				16,0								2,9
					2	коридор	17,90 х 1,35				24,2								
					3	основная	5,52 х 4,20			23,2									
					4	основная	5,52 х 2,65			14,6									
					5	коридор	2,05 х 1,20				2,5								
					6	коридор	2,05 х 1,60				3,3								
					7	коридор	2,05 х 1,60				3,3								
					8	коридор	5,55 х 4,35 - (3,20 х 2,25)				16,9								
					9	коридор	5,50 х 2,90				16,0								
					10	основная	3,90 х 3,15			12,3									
					11	основная	4,35 х 3,90			17,0									
					12	основная	3,90 х 2,18			8,5									
					13	основная	4,85 х 3,90 - (1,65 х 1,62			16,2									
					14	основная	1,50 х 1,50			2,3									
					15	основная	3,90 х 2,80			10,9									
							Всего по 1 этажу:			105,0	82,2							187,2	
		1 этаж			1	коридор	5,50 х 2,90				16,0								
					2	основная	5,50 х 6,10			33,6									
					3	коридор	4,00 х 3,53				14,1								

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 169 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Комсомольская 28/1 ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения: жилые		Н/Отапл								ИТОГО	Высота помещения
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
				4	Коридор	(1.70×5.40-(1.50×4.20)				23,3								2.90
				5	Коридор	5.65 × 4.00				22,6								
				6	Коридор	5.40 × 2,83				15,3								
				7	Коридор	2.45 × 2.00				4.9								
				8	Коридор	1.75 × 1.20				2,1								
				9	Коридор	1.75 × 1.40				2.5								
				10	Коридор	2.45 × 1.50				3.7								
				11	Коридор	1.77 × 1.20				2.1								
				12	Коридор	1.77 × 1.48				2.6								
				13	Коридор	5.50 × 3.60				19.8								
				14	Коридор	2.70 × 0.96				2.6								
				15	Коридор	2.70 × 0.90				2.4								
				16	Коридор	5.50 × 2.90				16.0								
						Итого по этажу			33,6	150,9							183.6	
						Всего по Лит. А1			138,6	232,2							370.8	

ООО «Ваш юрисконсульт»
Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 170 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Литер 2-6/1 ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м, предназначенная под помещения: жилые (жилая, вспомогательная); нежилые (основная, вспомогательная); итого (жилая, вспомогательная, нежилая, вспомогательная)										ИТОГО	Высота помещения
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	нежилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
20.08.2005	н/п			1	высотная	5.52 × 2.80				15.5								2-52
				2	основная	5.52 × 3.93			21.7									
				3	основная	5.52 × 3.60			19.9									
				4	основная	5.52 × 2.95			16.3									
				5	высотная	5.52 × 2.85				15.7								
				6	высотная	2.85 × 1.25				3.6								
				7	высотная	14.65 × 1.55				22.7								
				8	высотная	3.85 × 1.20				4.6								
				9	основная	3.85 × 3.55			13.7									
				10	основная	4.78 × 3.85			18.4									
				11	высотная	2.20 × 1.20				2.6								
				12	высотная	1.20 × 1.15				1.4								
				13	высотная	1.30 × 1.15				1.5								
				14	высотная	2.18 × 1.30				2.8								
				15	основная	3.85 × 2.50			9.6									
				16	основная	3.85 × 1.90			7.3									
						итого:			106.9	74.4							177.3	
						итого по литеру н/п			245.5	302.6							548.1	

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 171 из 206

...питальности ... Год постройки ... Число этажей 1
Вид внутренней отделки ...

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобет		6	10	6	15	0.90		
...ны и их наружная ...елка	кирпичные		17	10	17	20	3.40		
...егородки	кирпичные								
...чердачное	железобет		30	10	30	15	4.50		
Междуэтажное									
...дподвальное									
Крыша	Железная черепич								
Полы	бетонн		9	10	9	20	1.80		
...оконные	Одинар деревян		8	10	8	20	1.60		
...дверные	простые								
...енняя отделка	комбинир		5	10	5	15	0.75		
...ление									
...провод									
...лизация									
...чее водоснабжен.									
...ы									
...тросвещение ...йс	электрическое		22	10	22	15	3.30		
...фон									
...гиляция									
...ты									
...очие работы	прочие		3	10	3	20	0.60		
				Итого:	100	x	16.85	x	x

...носа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) x 100 / удельный вес (гр. 7) 17

-5-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 172 из 206

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 1

дательности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б ленточ		4	10	4	15	0,6		
Стены и их наружная отделка	шлакоблочные		18	10	18	20	3,6		
Перегородки	шлакоблочные		5	10	5	15	0,75		
Чердачное	ж/б плиты		8	10	8	15	1,2		
Междуэтажное	ж/б плиты								
Надподвальное									
Крыша	Шиферная кровля		11	10	11	20	2,2		
Полы	дощатый настил		10	10	10	20	2		
Оконные	Двойн. деревян		10	10	10	20	2		
Дверные	щитовые								
Внутренняя отделка	сборная обш		12	10	12	15	1,8		
Отопление									
Водопровод	водопров		7,2	10	7,2	15	1,08		
Канализация	центр.городск								
Горячее водоснабжен.									
Ванны									
Электроосвещение	электрическое		4,8	10	4,8	15	0,72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	прочие		4	10	4	20	0,8		
					Итого:	100	x	x	x

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 94,00 16,75

-6-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 173 из 206

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 1

питальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный		4	10	4	15	0.60		
ены и их наружная делка	кирпичные		18	10	18	20	3.60		
ерегородки	Кирпичные		5	10	5	15	0.75		
чердачное	бетонный		8	10	8	15	1.20		
междуэтажное	бетонный								
надподвальное									
Крыша	железные кровли		11	10	11	20	2.20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2.00		
оконные	двойн. глухие		10	10	10	20	2.0		
дверные	простые								
нутренняя отделка	клеевая обои		12	10	12	15	1.80		
топление									
одопровод	водопров		7.2	10	7.2	15	1.08		
анализация	канализация								
орячее водоснабжен.									
анны									
лектроосвещение	электричество		4.8	10	4.8	15	0.72		
адио									
елефон									
ентиляция									
ифты									
Прочие работы	простые		4	10	4	20	0.80		
					Итого:	100	x	x	x
					94-00		16-75		

т износа, приведённый к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) х 100 / удельный вес (гр. 7)

-6-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 174 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-в/1 ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		Н/внутр.									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
20.08.2005	a^1	1		1	вспомогат	3.75 × 1.35				5.1								
	A^2			2	основная	5.60 × 4.15			23.2									4-а
				3	основная	5.65 × 4.15			23.4									
	a^2			4	вспомогат	4.15 × 1.80				7.5								
						итого:			46.6	12.6							59.2	

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 175 из 206

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 2 Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	1.50		
Стены и их наружная отделка	бетон		34	10	34	20	6.80		
Перегородки	бетон								
Перекрытия: чердачное	перебетон		16	10	16	15	2.40		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	залив. руб.		7	10	7	20	1.40		
Полы									
Проемы: оконные	один. стер		8	10	8	20	1.60		
Проемы: дверные	простая								
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	15	0.60		
Санитарно- и электротехнические устройства: отопление			3	10	3	15	045		
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	электричество								
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	2,0		
					Итого: 100		16-75	x	x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 18%

-7-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 176 из 206

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра № 3 Год постройки _____ Число этажей 11

ла капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнить и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	жбетон		5	1,0	5	15	0,75		
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		19	1,0	19	20	3,80		
б) Перегородки	кирпичные		5	1,0	5	15	0,75		
Перекрытия: чердачное	жбетон		9	1,0	9	15	1,35		
Перекрытия: междуэтажное	жбетон								
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	заливка гудрон		6	1,0	6	20	1,20		
Полы	деревян		10	1,0	10	20	2,00		
Проемы: оконные	двери. глухие		11	1,0	11	20	2,20		
Проемы: дверные	простые								
Внутренняя отделка	шпаклев		8	1,0	8	15	1,20		
Санитарно- и электротехнические устройства: отопление	м/воздух газ.		8,2	1,0	8,2	15	1,23		
Санитарно- и электротехнические устройства: водопровод	водопровод								
Санитарно- и электротехнические устройства: канализация	канализация								
Санитарно- и электротехнические устройства: горячее водоснабжен.									
Санитарно- и электротехнические устройства: ванны									
Санитарно- и электротехнические устройства: электроосвещение	электричество		4,5	1,0	4,5	15	0,68		
Санитарно- и электротехнические устройства: радио									
Санитарно- и электротехнические устройства: телефон									
Санитарно- и электротехнические устройства: вентиляция									
Санитарно- и электротехнические устройства: лифты									
Санитарно- и электротехнические устройства: местный			5	1,0	5	20	1,00		
Прочие работы									
					Итого:	100	18,02	x	x

процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18,02 / 100,00

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 177 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трансформаторная 2-Б/1 ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										Высота помещения	
							жилые				нежилые					ИТОГО		
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	Ав	1		1	Коридор	2.30 × 1.50				3.5								2.7
				2	Тамбур	3.12 × 3.00			9.4									
				3	Санузел	3.12 × 2.92			9.1									
				4	Коридор	(6.60+2.35)+3.24×1.60				19.8								
				5	Коридор	2.13 × 1.75				3.7								
				6	Коридор	1.95 × 2.15				4.2								
				7	Коридор	9.95 × 5.96 - (4.82 × 2.32)				43.5								
				8	Коридор	5.44 × 2.65				14.5								
				9	Основная	5.70 × 5.60			31.9									
				10	Коридор	5.90 × 5.60				33.0								
				11	Коридор	5.60 × 2.95				16.4								
				12	Коридор	(1.18+1.33/2) × 16.35 + (1.78 × 4.10)				40.4								
				13	Коридор	4.64 × 3.30				15.1								
				14	Коридор	1.32 × 0.82				1.1								
				15	Коридор	1.73 × 1.74				3.0								
				16	Коридор	2.75 × 1.70 - (0.94 × 1.00)				3.7								
				17	Коридор	1.12 × 0.80				0.9								
				18	Коридор	7.60 × 4.10 - (3.35 × 3.00)				19.3								
				19	Коридор	1.93 × 1.42				2.7								
				20	Коридор	1.88 × 1.25				2.4								

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 178 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Транспортная 26/1 ул. (пер.) №

поэтажно

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		4 Пом.									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
				21	веранда	4.10 × 1.97				8.1								
				22	веранда	4.30 × 4.10				17.6								
				23	веранда	2.54 × 0.97				2.5								
				24	веранда	2.46 × 1.77				4.4								
				25	веранда	2.54 × 0.93				2.4								
				26	веранда	3.65 × 2.16				7.9								
				27	веранда	5.60 × 2.75				15.4								
	а			28	коридор	2.66 × 1.54 + (0.39 × 0.82) + (1.84 × 0.89) +												
						+ $\frac{1.84 \times 2.64}{2}$				7.1								
						Итого по 1 этажу			50.4	290.9							341.3	

Литер по плану	Этаж
2	3
А3	02

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 179 из 206

ООО «Ваш юрисконсульт»



ложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

При

к поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-В/1 ул. (пер.) №

Высота помещения	Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО
								жилые		Н/спр.								
								жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
19	10.02.2005	А3	II-эт		1	вспомогат	5.60 × 2.75				15.4							
					2	основная	12.35 × 5.60			69.2								
					3	основная	8.00 × 5.60			44.8								
					4	вспомогат	3.09 × 1.80				5.5							
					5	вспомогат	3.65 × 1.98				7.2							
					6	вспомогат	1.76 × 1.65				2.9							
					7	вспомогат	1.80 × 1.76				3.2							
					8	вспомогат	2.10 × 1.70				3.6							
					9	вспомогат	2.10 × 1.80				3.8							
					10	вспомогат	3.07 × 1.80				5.5							
					11	основная	20.75 × 5.60			116.2								
					12	вспомогат	5.60 × 4.78				26.8							
					13	вспомогат	7.60×2.04/3.78×3.60)-1.05×0.53				28.7							
					14	вспомогат	3.48 × 3.72				12.9							
					15	вспомогат	5.60 × 2.75				15.4							
							итого по 2 этажу:			230.2	130.9							361.1

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 180 из 206

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Административное здание ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО
							жилые		основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	А3	1й этаж		1	Канцелярия	5.60 × 2.75				15.4							0
				2	Канцелярия	14.52 × 1.38				20.0							
				3	Канцелярия	4.00 × 3.04				12.3							
				4	Канцелярия	4.00 × 2.54				10.2							
				5	Канцелярия	7.65 × 3.53				27.1							
				6	Канцелярия	3.93 × 1.20				4.7							
				7	Канцелярия	2.95 × 1.93				4.3							
				8	Канцелярия	2.25 × 1.85				4.2							
				9	Канцелярия	4.02 × 2.75				11.1							
				10	Канцелярия	2.93 × 1.30				3.8							
				11	Канцелярия	5.69 × 1.35				7.7							
				12	Канцелярия	2.13 × 1.40				3.0							
				13	Канцелярия	2.23 × 2.08				4.6							
				14	Канцелярия	2.76 × 1.30				3.6							
				15	Канцелярия	2.83 × 2.25 - (1.10 × 0.12)				6.2							
				16	Канцелярия	5.60 × 2.75				15.4							
				17	Канцелярия	1.95 × 1.70				3.3							
				18	Кладовая	3.63 × 2.04				7.4							
				19	Канцелярия	5.55 × 3.45				19.1							
				20	Канцелярия	5.67 × 2.91				16.9							

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 181 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Транспортная д 2-б/1 ул. (пер.) № _____ поэт

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
							жилые		Н/Стр									
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
				21	основная	6.15 × 5,38			33,1									
				22	основная	5.42 × 2.80			15,2									
				23	основная	5.42 × 2.77			15,0									
				24	основная	2.77 × 5,37			14.9									
				25	основная	5,37 × 2.86			15,4									
				26	основная	5,78 × 5.40			31.2									
						итого по 3 этажу:			168,2	161.7							329.9	
						Всего по лит А3			448.8	583,5							1032,3	

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 182 из 206

ложение

Приложе

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-б/1 ул. (пер.) № _____

Высота помещения	Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения								ИТОГО	Площадь части
								жилые		нежилые							
								жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	4.08.2003	А4			1	основная	72.40 х 33.54 (12.74 + 12.60 х 10.50) - (14.50 х 11.61) - (6.0 х 12.60)			3719,7								
					2	основная	8.70 х 6.0			52,2								
					3	основная	6.0 х 3.90			23,4								
					4	основная	14.05 х 5.60			78.7								
					5	основная	17.85 х 14.05			250.8								
					6	основная	12.65 х 3,33			42.1								
					7	основная	12.56 х 12.40			155.7								
					8	основная	6,00 х 5,00			30,0								
					9	основная	6,00 х 5,00			30,0								
					10	основная	12.45 х 7.05			87.8								
							итого полей А4			4540,4							4540.4	
		5			1	основная	11.50 х 7.13			82,0								
					2	основная	11.90 х 11.50			136.9								
					3	основная	26.85 х 11.90			319.5								
					4	основная	10.55 х 5.80 - (3.78 х 3.42)			48.3								
					5	вспомогат	1.40 х 1.40				2,0							
					6	вспомогат	1.40 х 1.30				1.8							
					7	вспомогат	3.05 х 2.95				9,0							
					8	вспомогат	2.70 х 1.55				4.2							

ООО «Ваш юрисконсульт»

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 183 из 206

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) _____ ул. (пер.) № _____

1 Дата записи	2 Литер по плану	3 Этаж	4 Номер помещения	5 Номер комнаты	6 Назначение помещения	7 Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, принадлежащая под помещения: жилые 8 жилая	9 вспомогательная	10 основная	11 вспомогательная	12 жилая	13 вспомогательная	14 жилая	15 вспомогательная	16 жилая	17 вспомогательная	18 ИТОГО	19 Высота помещения
				9	Коридор	9,15 × 5,80			53,1									
				10	Санузел	2,06 × 2,70			5,56									
				11	Коридор	5,80 × 5,56			32,2									
				12	Санузел	2,06 × 2,04			4,2									
				13	Санузел	2,06 × 2,06 - (1,15 × 0,60)			4,4									
				14	Коридор	(1,55 × 1,50 - (0,37 × 0,21)) + (1,60 × 0,80)			4,3									
						Площадь по поэтажному плану № 4			103,9									
									949,9	42,00							991,9	
									538,9	42,0							580,9	3,00

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 184 из 206

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 1

Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	кирпичные		10	10	10	15	1.50		
Стены и их наружная отделка	кирпичные		34	14	34	20	6.80		
Перегородки	кирпичные								
чердачное	тесовые		16	00	16	15	2.40		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	железная оцинк.		7	00	7	20	1.40		
Полы	бетонные		8	00	8	20	1.60		
оконные	один. глухие		8	00	8	20	1.60		
дверные	щитовые								
Внутренняя отделка	штукатурка		4	00	4	15	0.60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	электрическое		3	00	3	15	0.45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		10	00	10	20	2.0		
					Итого: 100		18.35	X	X

Санитарно- и электротехнические устройства

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18.35

-7-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 185 из 206

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

па _____ Год постройки _____ Число этажей 1

ia капитальности _____ Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный		10	10	10	15	1.50		
Стены и их наружная отделка	кирпичные		34	10	34	20	6.80		
Перегородки	кирпичные								
Перекрытия: чердачное	железобетонное		16	10	16	15	2.40		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	шиферная кровля		7	10	7	20	1.40		
Полы	бетонные		8	10	8	20	1.60		
Проемы: оконные	одинарные окна		8	10	8	20	1.60		
Проемы: дверные	простые								
Внутренняя отделка	внутренняя побелка		4	10	4	15	0.60		
Санитарно-технические и электротехнические устройства: отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	электричество		3	10	3	15	0.45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	2.00		
					Итого: 100		18.35	X	X

нт износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18).

-7-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 186 из 206

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трехэтажное 2-6/1 ул. (пер.) № _____

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в кв. м, предназначенная под помещения: жилые: жилая	жилые: вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	ИТОГО
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
20.06.2025	А	1		1	Офисное	3,30 × 2,10			6,9								7,4
				2	Коридор	3,30 × 0,25											1,1
						Итого:											8,5

Передано

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра А Год постройки Число этажей 1

за капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в % элемента	Текущие изменения износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	камен		9	10	9	15	1.35		
а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		17	10	17	20	3.40		
б) Перегородки	кирпичные								
в) Перекрытия: чердачное	деревян		12	10	12	15	1.80		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	шифер		8	10	8	20	1.60		
Полы	дубовый		6	10	6	20	1.20		
г) Проемы: оконные	один деревян		27	10	27	20	5.40		
дверные	крашен								
Внутренняя отделка	шелевой под		2	10	2	15	0.30		
д) Санитарно-и электротехнические устройства: отопление			11	10	11	15	1.65		
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	электричество								
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		8	10	8	20	1.60		
						Итого: 100	x	x	x

100.00 18.30

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18.3

-7-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 188 из 206

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____

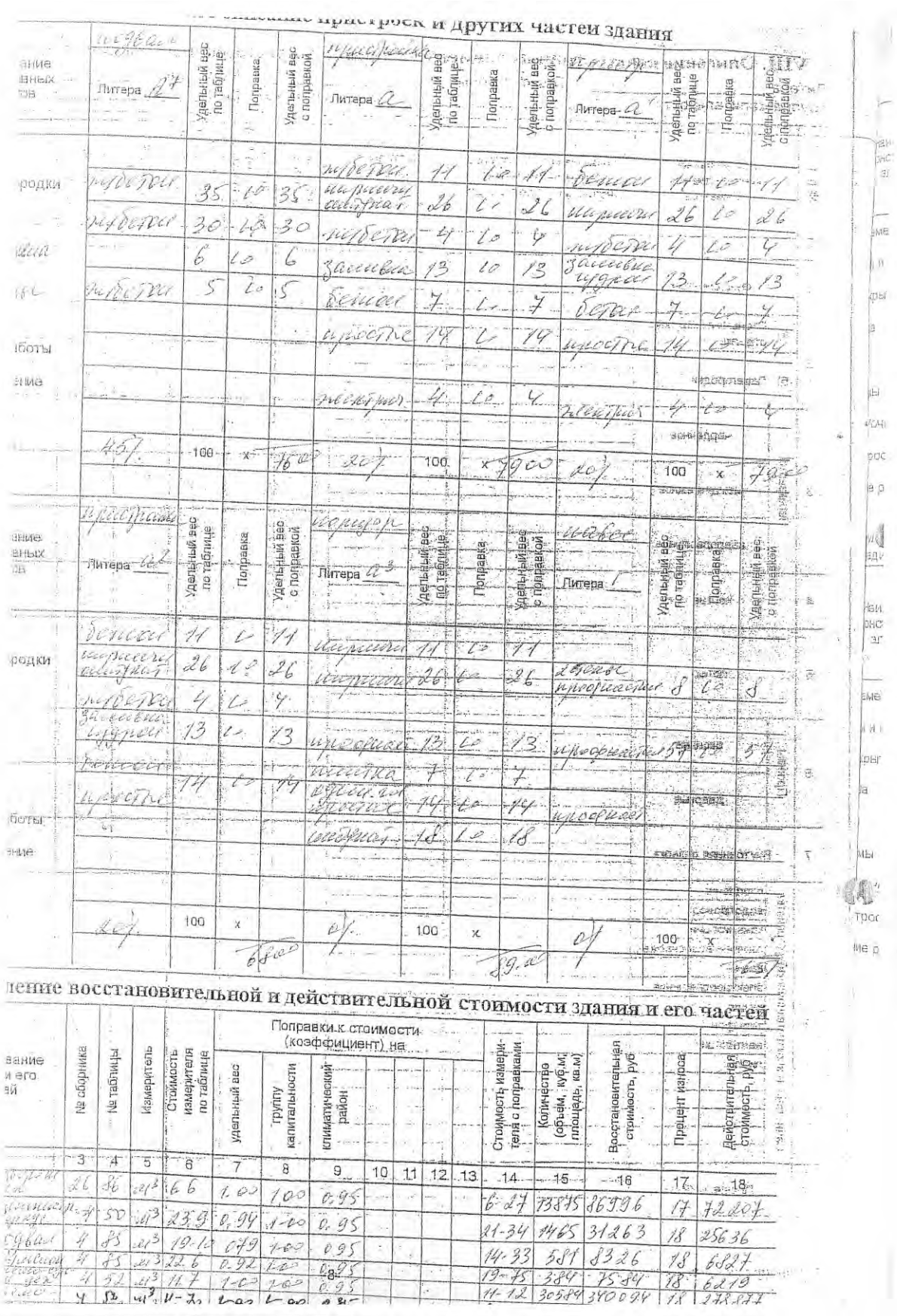
Категория капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	1.50		
Стены и их наружная отделка	кирпич		34	0	34	20	6.80		
Перегородки	кирпич								
Перекрытия: чердачное	кирпич		16	0	16	15	2.40		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша									
Полы	бетон		8	0	8	20	1.60		
Проемы: оконные									
Проемы: дверные	простые		8	0	8	20	1.60		
Внутренняя отделка									
Санитарно-и электротехнические устройства: отопление			3	0	3	15	0.45		
Санитарно-и электротехнические устройства: водопровод									
Санитарно-и электротехнические устройства: канализация									
Санитарно-и электротехнические устройства: горячее водоснабжен.									
Санитарно-и электротехнические устройства: ванны									
Санитарно-и электротехнические устройства: электроосвещение	неисправно								
Санитарно-и электротехнические устройства: радио									
Санитарно-и электротехнические устройства: телефон									
Санитарно-и электротехнические устройства: вентиляция									
Санитарно-и электротехнические устройства: лифты									
Прочие работы									
					Итого: 100	79.0	19.35	x	x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18%

-7-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 189 из 206



...ление пристроек и других частей здания

...ание ...ных ...тов		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера А7				Литера А				Литера а			
...родки												
		35	+0	35								
		30	+0	30								
		6	+0	6								
		5	+0	5								
...боты												
...ние												
	207	100	х	1,0								

...ание ...ных ...тов		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера А2				Литера а3				Литера Г			
...родки												
		26	+2	26								
		4	+0	4								
		13	+0	13								
		14	+0	14								
...боты												
...ние												
	207	100	х	0,6								

...ление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

...вание и его ...й	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: удельный вес	группу капитальности	климатический район					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	26	86	м³	6,6	1,00	1,00	0,95					6,27	73875	463996	17	72207
	4	50	м³	23,9	0,94	1,00	0,95					21,34	1465	31263	18	25636
	4	85	м³	19,10	0,79	1,00	0,95					14,33	581	8326	18	6827
	4	85	м³	22,6	0,92	1,00	0,95					19,75	384	7584	18	6219
	4	52	м³	11,7	1,02	1,00	0,95					11,12	30584	340094	18	278877

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 190 из 206

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
ренты												
перегородки												
рытия												
ы												
очные работы												

ание его	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: удельный вес	группу капитальности	климатический район	10	11	12	13	Стоимость измерителя с поправками	Количество (объём, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	4	98	м³	36.6	1-00	1-00	095					34-77	62	2156	18	1768
	4	93	м³	11-10	0.79	1-25	0.95					10 41	160	1666	20	1333
	4	93	м³	11-10	079	1-25	095					10-41	37	385	20	308
	4	93	м³	11-10	0.68	1-25	0895					8-96	20	179	20	143
	4	93	м³	11-10	089	1-25	095					11-73	24	282	0	282
	4	52	м³	- -	1-00	1-00	095					25-08	3672	92094	18	75577

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 191 из 206

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
...енты												
...перегородки												
...тия												
...												
...ные работы												
...освещение												
...работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
...та подсчета ...ди, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера ____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
...менты												
...н перегородки												
...ытия												
...												
...ные работы												
...освещение												
...е работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
...ты для подсчета ...ади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: удельный вес	климатический район			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
тамбур	4	98	м³	18691	0,76	0,95			-	226	13495	45	7422
навес	4	89	м²	18,5	0,65				1203	1585	1907	0	1907

-9-

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 192 из 206

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

...нование ...ждений и ...ружений	Материал, конструкция	Размер: длина, м	Размер: ширина, м (высота, м)	Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
забор	металлическая решетка на шлакоблоках	40,75	2,0	81,5	4	107	м	10,7		436	0	436
забор	сет-сетка	132,2	1,25	165,3	26	150	м	9,2		1216	15	1034
ворота	металлические	4,55	2,30	10,5	4	107	м	10,7		49	0	49
забор	из плиты	153,3	2,0	306,6	4	106	м	23,9		3664	20	2931
ворота	металлические	7,4	1,60	11,8	4	107	м	10,7		79	20	63
калитка	металлическая	0,95	1,50	1,4	26	157	м²	22,6		32	0	32
калитка	металлическая	0,95	1,50	1,4	26	151	м²	22,6		32	0	32
мощение	плитка тратуарная			216,5	26	156	м²	11,2		2425	0	2425
забор	кирпичные	15,20	3,0	45,6	4	105	м	39,5		600	0	600
мощение	асфальт			1412	26	156	м²	4,8		6778	40	4067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	ВСЕГО: восстановительная	ВСЕГО: действительная
59	643527	528569	15402	2329	15011	11669	673940	542567

Исполнители: должность	Исполнители: фамилия, имя, отчество	Исполнители: подпись	Проверил (бригадир): фамилия, имя, отчество	Проверил (бригадир): подпись	Принял (руководитель ПТИ): фамилия, имя, отчество	Принял (руководитель ПТИ): подпись
об техник	Ивлиева Ж.И.	Ивл	М. Кобелева	М. Кобе	Филиппенко Т.А.	Т. Фил

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 193 из 206

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041

Кадастровый номер:	61:31:0110116:83
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2907240.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:31:0110116:4		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району		Начальник отдела А.В. [illegible]
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 194 из 206

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

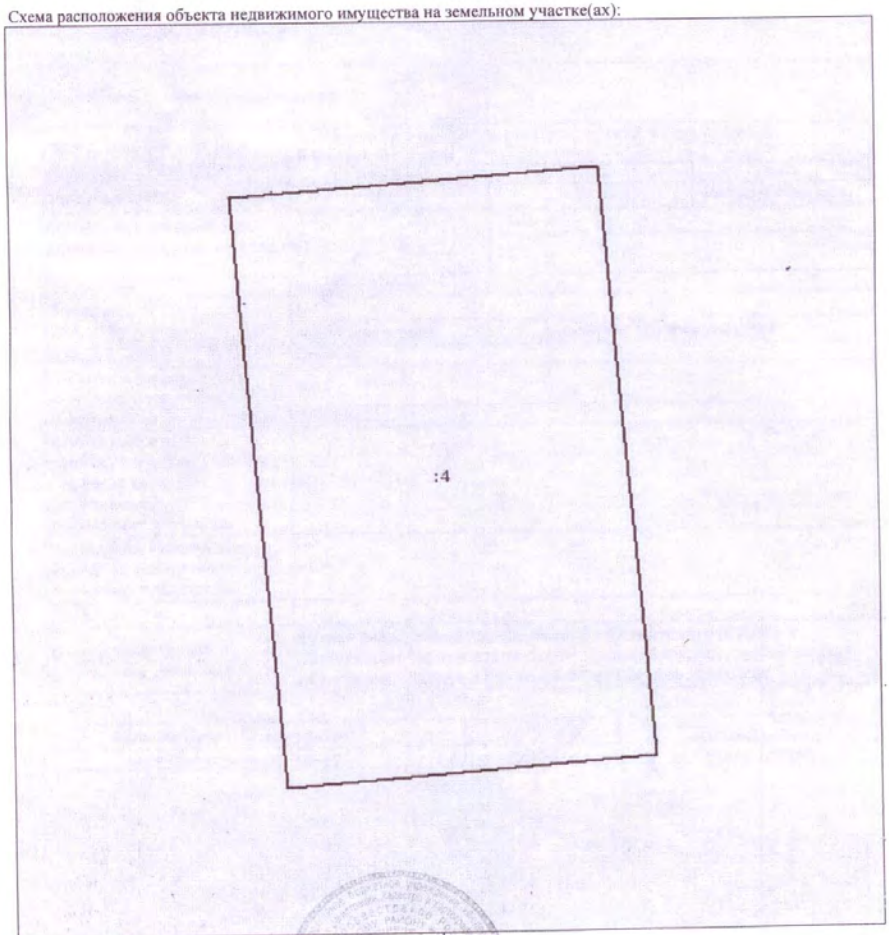
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2

"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району		
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 195 из 206

П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 977

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 635016

Настоящий диплом выдан Проколенко Сергею Петровичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 22 сентября 2003 г. по "1" апреля 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана (наименование образовательного учреждения (государственного) муниципального профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы профессионального (высшего) образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 1 апреля 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Проколенко Сергея Петровича (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии (Ректор (директор)) [подпись]

Город Москва 2004 год

Мосфс Типогр. 1956г.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 196 из 206



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 615504890185

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000543 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1 «10» июля 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Сергею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «10» июля 2024 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» июля 2027 г.

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

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 198 из 206

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | Тел.: (495) 662-74-25 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №041248-1 от 10.07.2024, Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Стаж в области оценочной деятельности: 31 лет

Общий стаж: 38 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО - 4000499447 от 01.07.2025 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2025 по 03.07.2026;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:
1. Диплом № ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом № ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 199 из 206

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:
1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО № 03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена;
6. Плановая, 07.04.2025 - 07.04.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 21.01.2026 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21 января 2026 г.

Дата составления выписки 21 января 2026 г.

Руководитель Отдела ведения реестра (подпись) В.В. Зюриков

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 200 из 206

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 4000499447 от 01.07.2025

Предыдущий полис № ПОО - 0011883948 от 01.07.2024

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНН:	615504890185
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*	
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*	
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: ***(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)***	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,058%**
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (Восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721,00
По страхованию финансовых рисков *(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (*Пятнадцать миллионов*) рублей 00 коп.). *Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.*	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (*сумма прописью* рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2025г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2026 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: *дата оплаты страховой премии*	☐ В рассрочку:
1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 03.07.2025	2-й взнос в размере _____: оплатить до	3-й взнос в размере _____: оплатить до	4-й взнос в размере _____: оплатить до

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 201 из 206

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтверждённый экспертизой отчета об оценке, проведённой саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.
9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.
9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.
9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.
9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).
9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.
9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.
Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.
9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом)любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.
При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.
Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанные с ним информационные технологии или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/ или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.
Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.
9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.
Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.
Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 202 из 206

изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.
Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинает свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомление о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все Застрахованные лица, Выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».
9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.
9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.
Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от ____. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)
Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от _____. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/

Страхователь:	**Представитель АО «Зетта Страхование»:**
Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страхователем в полном объеме.	Директор СА «Отрадное»/Мавричева Е.И.

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	**Вид Полиса:**	
Специалист АО «Зетта Страхование»	**Подпись:**	**ФИО:**

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 203 из 206

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 900/2025/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Ваш юрисконсульт»*** *(ИНН 7734227424)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***125480, город Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 71***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Согласно п. 6.2 Договора*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «11» сентября 2025 г. по «10» сентября 2026 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;* *- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;* *- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

РОСГОССТРАХ

_____ *(Комарницкая М.И.)*
(подпись) М.П.
«25» августа 2025г.

Страхователь:
ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор

"Ваш юрисконсульт"

_____ *(Гладкая Е.Ю.)*
(подпись) М.П.

Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 204 из 206

ПРОШИТО И
ПРОНУМЕРОВАНО
ЛИСТОВ
204 (Двести четыре)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ЛАДКАЯ Е. Ю.



Передан через Диадок 11.06.2026 16:33 GMT+03:00;
472384a2-8710-4244-a33e-868c6df97c9b
Страница 205 из 206

Документ передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ" ГЛАДКАЯ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	0217918C00EAB233904CA552A358F0C686 с 27.05.2025 11:21 по 27.08.2026 11:21 GMT+03:00	11.06.2026 16:33 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Ожидается ответная подпись